

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

## דו"ח הדירקטוריון על מצב עניני החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2016

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2016, בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 (להלן: "תקנות דוחות תקופתיים ומיידיים"). היקפו של דוח זה הינו מצומצם והוא נערך תחת ההנחה שבידי המעיין בו מצוי גם הדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2015, אשר דווח על ידי החברה ביום 31 במרץ 2016 (מס' 023169-01-2016) ואשר מובא בדוח זה בדרך של הפנייה (להלן: "הדוח התקופתי" או "הדוח התקופתי לשנת 2015").

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

### 1. תיאור תמציתי של החברה וסביבתה העיסוקית:

#### 1.1 פעילות החברה נכון למועד זה

נכון למועד זה, עוסקת החברה, במישרין ובאמצעות חברות בנות (להלן ביחד: "הקבוצה"), לרבות מלון רגינסי ירושלים בע"מ (להלן: "רגינסי"), בארבעה תחומי פעילות:

א. **ארגון קבוצות רכישה** - במסגרת תחום זה, החברה ורגינסי אירגנו עד כה או נמצאות בשלבי ארגון קבוצות רכישה ב-10 פרויקטים, בהיקף של כ-710 יחידות דיור וכ-80,000 מ"ר שטחי משרדים, בעיקר באזור תל אביב. בנוסף לפרויקטים הקיימים:

(1) **פרויקט סלמה** - בחודש ספטמבר 2014 נחתם הסכם בין החברה (במאוחד) לבין צדדים שלישיים, במסגרתו רכשה החברה (במאוחד) זכויות במקרקעין הממוקמים ברחוב סלמה בתל אביב (שתשלום תמורתן טרם הושלם נכון למועד זה), כאשר בהתאם לתב"עות החלות על המקרקעין נכון למועד זה, השימושים המותרים הינם למלאכה ולתעשייה קלה. עם זאת, החברה יוזמת שינוי תב"ע (כשאין וודאות כי התב"ע אכן תשונה ו/או ביחס למועד קבלתה), כך שתתאפשר הקמת פרויקט מגורים, משרדים ומסחר על המקרקעין. יצוין כי בהתאם לתוכניות שהוגשו לעיריה ובתיאום איתה היקף השטחים המבוקש בפרויקט הינו כדלקמן: כ-20,000 מ"ר שטחי מגורים ברוטו (כולל שטחי שירות), כ-1,500 מ"ר ברוטו שטחי מסחר וכ-4,700 מ"ר ברוטו שטחי משרדים. יודגש כי ההיקף הסופי של השטחים מותנה באישור התב"ע בועדה מחוזית. יצוין כי סמוך למועד אישורה של התוכנית (אם וככל שתאושר), תפעל החברה לגבש קבוצת רוכשים אשר תרכוש ממנה את הזכויות במקרקעין ותפעל לבניית הפרויקט, אם כי יובהר כי אין הכרח כי החברה תממש את הפרויקט בדרך זאת ויתכן שתפעל בדרך של עסקה יזמית. לפרטים נוספים, לרבות פרטים אודות התקשרותה של החברה עם צדדים שלישיים שיהיו פעילים בניהול הפרויקט ואשר יהיו זכאים לדמי ייזום בהיקף של 15% מהרווח שינבע לחברה מהפרויקט, ראה סעיף 6.7.6.1 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד שצורף לדו"ח התקופתי.

(2) **פרויקטים ברחוב איינשטיין בתל אביב** - החברה ורגינסי מצויות בהליכי ארגון חברי קבוצות רכישה ביחס למספר פרויקטים הסמוכים לפרויקט אינשטיין בתל אביב (אותו כבר ארגנה רגינסי). בפרויקטים אלו, פועלות החברה ורגינסי לצרף חלק מבעלי הקרקע הרלוונטית לקבוצות רכישה אותן הן מארגנות ביחס לכל פרויקט וכן לשיווק זכויות לדירות לצדדים שלישיים בכל פרויקט, אשר תירכשנה מבעלי קרקע קיימים,

בתמורה לדמי ניהול שישולמו על ידם לחברה, כאשר החברה ורג'נסי מתעדתות לרכוש את הזכויות לשטחי המסחר בפרויקטים האמורים ולהימנות על חברי הקבוצה. יצוין כי השלמת הפרויקטים על ידי החברה ורג'נסי מותנת בגיבוש קבוצות בפרויקטים ובכישת הקרקעות על ידי הקבוצות שתאורגנה על ידי החברה ורג'נסי, שצפויים להתבצע (ככל שיתבצעו) בהליך של פירוק שיתוף והתמחרות, כך שמטבע הדברים אין כל וודאות כי חברי הקבוצות המאורגנות על ידי החברה ורג'נסי אכן ירכשו את המקרקעין עליהם עתידים להיבנות הפרויקטים ואין כל וודאות כי פעולות אלו יבשילו לכדי גיבוש קבוצות רכישה על ידי החברה ורג'נסי.

בהקשר זה, יצוין כי ביום 1 ביוני 2016, זכתה קבוצת רכישה אשר אורגנה על ידי החברה (באמצעות חברת בת) ושעל חבריה נמנית חברה בת של החברה (להלן: "**הקבוצה**" ו-"**חברת הבת**"), בהתאמה, במכרז לרכישת זכויות הבעלות במגרש בשטח נטו של כ-7,300 מ"ר הממוקם ברחוב איינשטיין (מגרש 35) בת"א (להלן: "**המקרקעין**"). המכרז פורסם במסגרת הליך פירוק שיתוף שמתנהל ביחס למקרקעין, לאחר התמחרות שבוצעה בין מספר גופים שהשתתפו במכרז, כאשר נכון למועד זה, החתימה על הסכם מכר המקרקעין כפופה לאישור בית המשפט השלום בתל אביב. בהתאם למערכת ההסכמים שנחתמה, החברה אירגנה קבוצה המורכבת בעיקר מבעלי זכויות המחזיקים כיום במקרקעין, אשר הצטרפו לקבוצה כנגד הקצאת דירות בפרויקט (המהוות כ-75% מהזכויות בפרויקט) בהתאם לזכויותיהם היחסיות, וכנגד תשלומי דמי ניהול לחברה. חברת הבת תרכוש כ-25% מהזכויות במקרקעין, שמרביתן הינן מלוא הזכויות הקיימות והעתידיות בשטח המסחרי שיוחזקו בשלמותו ובלעדית על ידי חברת הבת, ויתרתן זכויות למגורים אשר החברה פועלת באופן שוטף לשווקם לצדדים שלישיים. עלות רכישת הזכויות במקרקעין שתרכשנה על ידי חברת הבת, צפויה להסתכם בסך של כ-85 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, והסך האמור אמור להיות משולם בתוך המוקדם מבין 45 יום מיום אישור בית המשפט ו-120 יום ממועד חתימת הסכם המכר.

יצוין כי על פי התב"ע הקיימת כיום, ניתן להקים על המקרקעין שני בניינים בני 12 קומות ו-82 יח"ד, בשטח ממוצע של 120 מ"ר, בנוסף לכ-2,625 מ"ר שטחי מסחר ברוטו (כ-1,875 מ"ר עיקרי) בקומת הקרקע של הפרויקט וכ-1,875 מ"ר שטחים הצמודים למסחר בקומת המרתף (להלן: "**הפרויקט**"). עם זאת, על בסיס תוכנית המתאר של העיר ת"א תא 5000 (שטרם אושרה סופית, אך אושרה להפקדה), הזכויות בפרויקט יכול ואף תוגדלנה באופן מהותי (כאשר אין וודאות לכך), כאשר בכל הנוגע לשטחי המסחר בהם צפויה להחזיק חברת הבת, שטחי המסחר יכול ואף יגדלו להיקף של כ-10,000 מ"ר ברוטו, אם כי אין כאמור כל וודאות לכך, חלק הקרקע אשר מסווג לשטח המסחרי מסווג בסעיף הנדל"ן להשקעה.

(3) דמי הניהול הצפויים לחברה בגין ארגון הקבוצה (אשר ישולמו בעיקר על ידי חברי הקבוצה אשר מחזיקים כיום זכויות במקרקעין) מוערכים, בהנחה כי תוגדלנה הזכויות הקיימות, בסכום של בין כ-40 לכ-50 מיליון ש"ח. תשלום דמי הניהול יעשה בשלבים, בהתאם לתנאי ההסכמים בין הצדדים. יצוין כי המידע שהובא לעיל בקשר הגדלת הזכויות שייתכן ותבוצע בפרויקט וכן דמי הניהול הצפויים של החברה, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "**חוק ניירות ערך**"), המבוסס על הערכות החברה ונסיונה בארגון וגיבוש פרויקטים דומים הסמוכים למקרקעין. עם זאת, התממשות המידע האמור כפופה לאישור תוכנית המתאר שצוינה לעיל וכן לאישור התב"ע מכוחה.

(4) **פרויקט יפו** – ביום 8 בינואר 2015 התקשרה רג'נסי בהסכם סיחור עם צד שלישי (להלן: "**המסחר**"), לרכישת זכויותיו בשני הסכמי אופציה סחירים (להלן: "**הסכמי האופציה**") בהם התקשר עם צדדים שלישיים שונים

(להלן: "המוכרים") לרכישת מקרקעין בשטח כולל של כ-3,175 מ"ר ביפו, בסמוך לשד' ירושלים (להלן: "המקרקעין") נכון למועד זה, טרם הושלמה מערכת ההתקשרויות שמכוחן תרכוש החברה זכויותיה בקרקע, ואולם רג'נסי מימשה ביום 21 באפריל 2016, את אחד מבין הסכמי האופציה ביחס לכ-37% מהמקרקעין נשוא הפרויקט, כאשר התמורה, שבהתאם לתנאי ההסכם טרם הועברה במלואה לבעלי הקרקע, מוערכת בסך כולל של כ-13 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. יצויין כי נכון למועד זה החברה מנהלת מו"מ עם המחזיקים במקרקעין (שאינם בעלי זכויות במקרקעין) להסדרה של פינויים בתמורה כספית. החברה תבחן את המשך התקשרותה בפרויקט זה (ובכלל זה לעניין הסכם האופציה הנוסף עם המחזיקים ביתרת הזכויות במקרקעין) וזאת בין השאר ביכולתה להגיע להסכם עם המחזיקים במקרקעין. (לפרטים נוספים ראה ביאור 5 יא' לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2016 המצורפים לדו"ח זה).

(5) **פרויקט בת ים** - ביום 3 בינואר 2016 התקשרה רג'נסי בהסכם לרכישת 45% מזכויות צדדים שלישיים במקרקעין המצויים בבת ים, אשר שטחם כולל הוא כ-3,170 מ"ר (בתמורה לסך של כ-26 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ), שעליה, בכפוף לשינוי התב"ע הקיימת, ששימושיה המותרים הקיימים כיום הינם למבני ציבור (ככל שתשונה, כשאינן כל וודאות לכך) ובכפוף להשלמת רכישת המקרקעין האמורים על ידי אותם צדדים שלישיים מבעליו הנוכחים (עיריית בת ים), ניתן יהיה לבנות פרויקט בן 29 קומות, מתוכו 21 קומות למגורים (כ-170 יחידות דיור). יובהר כי רכישת המקרקעין על ידי הצדדים השלישיים כפופה כשלעצמה לאישור שר הפנים, אשר נכון למועד זה טרם ניתן וכן כפופה לשינוי התב"ע כאמור. יצויין כי לאור העובדה שהערכת השווי שהוציא שמאי מטעם משרד הפנים גבוהה ממחיר הרכישה של הקרקע כי שנקבע במכרז, אין וודאות לגבי קבלת אישור משרד הפנים למחיר הרכישה ובנוסף אין וודאות לכך כי התב"ע תשונה. ככל שיתקיימו כלל התנאים האמורים, תפעל החברה לגבש קבוצת רוכשים אשר ירכשו מהצדדים את הזכויות במקרקעין ויפעלו יחדיו לבניית הפרויקט, אם כי יובהר כי אין הכרח כי רג'נסי תממש את הפרויקט בדרך זאת ויתכן שתפעל בדרך של עסקה יזמית. לפרטים נוספים, לרבות פרטי הלוואה שהועמדה על ידי החברה לאחד מהצדדים השלישיים (שנכון למועד זה הוגדלה לסך של כ-7 מיליון ש"ח), ופרטי הסכם המסדיר את שיתוף הפעולה בפרויקט בין הצדדים, ראה סעיף 6.7.6.3 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד שצורף לדו"ח התקופתי.

(6) **פרויקט קריניצי החדשה** - ביום 6 במרץ 2016 התקשרה קבוצת חגי' התחדשות עירונית בע"מ, הנמצאת בבעלות ובשליטה מלאות של החברה (להלן: "התחדשות עירונית"), בהסכם אופציה סחירה עם צד ג' לרכישת כלל זכויותיו במקרקעין (בתמורה לסך של כ-31 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ אך בקיזוז דמי האופציה), אשר שטחם הכולל הוא כ-3,228 מ"ר ואשר מצויים במשולש הגדול בקרית קריניצי רמת גן. האופציה ניתנת למימוש עד ליום 15 בדצמבר 2016. על-פי התכניות החלות נכון למועד זה ביחס למקרקעין, ניתן להקים על המקרקעין 16 יחידות דיור. עם זאת, החברה פועלת (כשאינן וודאות כי תצליח בכך ומתי התקבל האישור לכך) לשינוי התב"ע לצורך הגדלה משמעותית של זכויות הבנייה במקרקעין (לכדי כ-80 יח"ד). בנוסף, התקשרו התחדשות עירונית וצד ג' בהסכם הלוואה במסגרתו הלוותה התחדשות עירונית לצד ג' סך של 4.5 מיליון ש"ח. למידע נוסף ראה סעיף 6.7.6.5 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד שצורף לדו"ח התקופתי.

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

- (1) זכותה של קבוצת חגיגי מגדלי הארבעה בע"מ, חברה נכדה של החברה (להלן: "חגיגי מגדלי הארבעה" או "חגיגי הארבעה") כחוכרת במקרקעי המגדל הצפוני בפרויקט הארבעה בתל אביב, עליו נבנה המגדל הצפוני שיכלול בין היתר 35 קומות (מתוכם 33 קומות משרדים וטרקלין עסקים בגובה 2 קומות); שטחי מסחר בקומת הקרקע שכבר נמכרו על ידי חגיגי מגדלי הארבעה (בעסקה שתמורתה תחושב לפי היוון דמי השכירות הצפויים משטחי מסחר אלו); זכות חגיגי מגדלי הארבעה והחברה כחוכרות של כ-590 חניות במגדל הצפוני והדרומי (הנבנה על ידי חברי קבוצה אותם ארגנה החברה, ובכלל אלה החברה עצמה) בפרויקט הארבעה; וכן זכויות חגיגי מגדלי הארבעה והחברה ל-2,300 מ"ר שטחי מחסנים במרתפי הפרויקט (זכויות המחסנים הוצגו בתקופות קודמות במסגרת תחום הנדל"ן להשקעה והן הועברו למלאי לאור החלטת ההנהלה לשווקן).
- (2) פעילות התחדשות עירונית, הנמצאת כאמור בבעלות ובשליטה מלאות של החברה, בתחום התמ"א 38 ובתחום הפינני בינוי. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.8.2.2 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד שצורף לדו"ח התקופתי.
- (3) החזקת רג'נסי בזכויות בקרקע בטבריה, עליה ניתן לבנות פרויקט למגורים; לפרטים נוספים ראה סעיף 6.8.2.3 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד שצורף לדו"ח התקופתי.
- (4) החזקה של כ-9 יחידות תב"ע (לרבות זכויות בניה עתידיות) במתחם סומייל ברחוב אבן גבירול בת"א, במגרש 122 לפי תכנית ב'2988. בכוונת קבוצת חגיגי סומייל 122 בע"מ (חברה בת בבעלות מלאה של החברה) לפעול להקמת פרויקט מגורים במתחם, בין בדרך של רכישת יתרת הזכויות בקרקע בהסכמה עם בעלי יתרת הזכויות במקרקעין (או צרוף חלק מבעלי הזכויות לקבוצת רכישה אותו תארגן החברה) ובין בדרך של הליך פירוק שיתוף. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.8.2.4 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד שצורף לדו"ח התקופתי.

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

(1) החזקות חגי' מגדלי הארבעה והחברה בזכויות לשטחי המסחר בטרקליני העסקים במגדל הצפוני והדרומי, בהתאמה, של פרויקט הארבעה. כן מחזיקות השתיים במסגרת תחום זה בזכויות בחניון ציבורי הכולל כ- 236 חניות בשני המגדלים וכ-33 חניות נוספות המיועדות בעתיד להשכרה (יתר החניות בפרויקט הארבעה, הנן מלאי למכירה ונכללות כאמור בתחום היזמי). יצוין כי בחודש אוגוסט 2015 החלה הפעלתו של החניון וזאת לאחר קבלת אישור אכלוס (טופס "4").

(2) החזקה, באמצעות קבוצת חגי' ייעוץ וניהול פרויקטים בע"מ (שהינה בבעלות ובשליטה מלאות של החברה), של כ-42% מזכויות במגרש ברחוב אינשטיין בת"א, שיעודו הינו בניית שטחי מסחר. חברת הבת התקשרה עם צדדים שלישיים, המחזיקים בכ-22% מהזכויות במגרש, בהסכם שיתוף שלפיו תפעל חברת הבת עם אותם צדדים שלישיים לבניית הפרויקט בהתאם לזכויות הקיימות והעתידיות, וזאת בכפוף להשלמת רכישת יתרת הזכויות במקרקעין על ידי הצדדים, דרך של הליך פירוק שיתוף. בענין זה יצוין כי בכוונת הצדדים להגיש הצעה לרכישת יתרת הזכויות במקרקעין במסגרת הליך מכרז שצפוי להתקיים בזמן הקרוב. יצוין כי בהתאם לזכויות הבניה הקיימות, ניתן להקים על המקרקעין מרכז מסחרי בהיקף כולל של כ-3,450 מ"ר ברוטו (כ-2,450 מ"ר עיקרי). עם זאת, בהתאם להוראות תוכנית המתאר תא 5000 (שאושרה להפקדה אך טרם אושרה סופית) ובהתאם למדיניות העיריה, היקף הזכויות הכולל במגרש זה יכול לגדול עד לפי 6 מהיקף הזכויות הקיים בחלוקה של מגורים, מסחר ומשרדים בהתאם לתמהיל שיקבע ע"י העירייה, אם כי תוספת שטחים זו מותנית באישור תב"ע חדשה שתחול על המקרקעין, שאין כל וודאות אם תאושר. יובהר, כי יתכן שלצורך הבנייה יהיה צורך בתיאום ושיתוף פעולה גם עם בעלי זכויות בחלקה סמוכה עובדה שיכולה להאריך את מועד תחילת בניית הפרויקט.

לפרטים נוספים ראה סעיף 6.9.1.1 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד שצורף לדו"ח התקופתי.

(3) החזקה באמצעות חברה בת בקרקע המיועדת למסחר ברחוב אינשטיין (מגרש 35) בתל אביב, כאמור בסעיף 1.1(א)(2).

**תחום השקעה בהד מאסטר** – במסגרת תחום זה, החברה מחזיקה באמצעות רגינסי במניות המהוות 50% מהונה של חברת הד מאסטר בע"מ (להלן: "הד מאסטר")<sup>1</sup>, אשר הנכס העיקרי שלה הינו זכויות למגדל (שבחלקן הקטן מחזיקה רגינסי במישרין) שעתיד להיבנות במתחם שד"ל-יבנה בתל אביב (להלן: "מגדל שד"ל") ואשר עתיד לכלול שטחי מגורים ואכסון מלונאי/מסחרי. נכון למועד פרסום הדו"ח, החברה והד מאסטר פועלות לאישור תב"ע חדשה (שאושרה ע"י הועדה המקומית להפקדה בוועדה המחוזית) להגדלת קומות והיקף הזכויות במגדל שד"ל ולהסדרת החלוקה בין רכיב המגורים לרכיב המסחרי/מלונאי על מנת להגדיל ולהסדיר את היקף ואופי הפרויקט, כך שיכלול (חלק רגינסי והד מאסטר) שטחי מגורים ברוטו (כולל שטחי שירות) בהיקף של כ-6,000 מ"ר, שטחי מסחר ברוטו בהיקף של כ-1,000 מ"ר ושטחי מלון ברוטו בהיקף של כ-8,000 מ"ר. יצויין כי היקף שטחים זה מותנה באישור התב"ע ע"י הועדה המחוזית שטרם התקבל ואין וודאות כי יתקבל. לעניין היקף הזכויות הקיימות ראה 6.10.1 בפרק תאור עסקי התאגיד המצורף לדוח התקופתי. נכון למועד הדו"ח, מבצעת הד מאסטר פעולות חפירה ודיפון ותליית הבניינים לשימור במתחם.

## (2) פרויקט המרינה הרצליה-

השקעה בקרקע במרינה בהרצליה, כאשר במסגרת כך, ביום 31 בדצמבר 2015, מימשה חברת קבוצת חגי' מרינה הרצליה בע"מ, ש-70% מהונה מוחזקים על ידי חברת הבת רגינסי (להלן: "מרינה הרצליה"), אופציה (שתמורת מימושה טרם שולמה במלואה, כשנכון למועד זה, הסכום שנותר לתשלום הינו כ-60 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ) לרכישת זכויותיהם של צדדים שלישיים במקרקעין במרינה בהרצליה, אשר שטחם הכולל הוא כ-10,500 מ"ר, לרבות זכויות בניה וכ-70 מקומות חניה בנויים המצויים במרתפי הבנין. עפ"י התב"ע החלה ביחס למקרקעין, סה"כ שטחי הבניה במקרקעין (חלק החברה) בהתאם לזכויות הקיימות<sup>2</sup> הינם כ-7,300 מ"ר ברוטו שטחי דירות נופש (כ-100 יחידות נופש בשטח ממוצע של כ-50 מ"ר לכל יחידה) ושטחים ציבוריים שישמשו את יחידות הנופש (שטחי מלון ושטחי מסחר). עם זאת, נכון למועד זה פועלת החברה בהסכמת משרד התיירות והועדה המקומית להגדלת הזכויות בפרויקט (בתכנית שהינה בסמכות של הועדה המקומית), כך שיכללו כ-8,500 מ"ר ברוטו שטחי יחידות נופש ושטחים ציבוריים שישמשו אותם, כ-1,300 מ"ר שטחי מסחר וכ-3,500 מ"ר שטחי מלון (יודגש כי אין וודאות כי התוכנית האמורה תאושר ו/או תיכנס לתוקף). כמו כן, פועלת החברה לשינוי התב"ע בסמכות ועדה מחוזית לצורך הגדלה נוספת של זכויות הבניה במקרקעין (כשאינן כל וודאות כי הדבר יעלה בידה).

יצוין כי במסגרת הוראות הדין החלות על המקרקעין, במסגרת הקמה אפשרית של בית מלון על המקרקעין, ניתן לשווק את יחידות המלון כדירות נופש אשר בעליהן יוכלו לעשות בהן שימוש בחלק מוגבל של השנה ובמרבית ימי השנה ישמשו דירות הנופש כחלק מחדרי המלון ויעמדו לרשות הציבור הרחב.

לעיקרי הסכם המכר עליו חתמה מרינה הרצליה וההסכמות לשיתוף פעולה שהושגו עם בעלי המניות הנוספים במרינה הרצליה – האחים אחיקם וליאור כהן (להם קשרים עסקיים עם האחים חגי', בעלי השליטה בחברה) ומר יגאל צמח, ראה סעיף 6.10.2 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד שצורף לדו"ח התקופתי, דיווח מיידי מיום 17 במרץ 2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-008397), וסעיף 1.1(ד)2 לדוח הדירקטוריון ליום

<sup>1</sup> יתרת הונה של הד מאסטר מוחזק על ידי צמרת צהלה בע"מ (להלן: "צמרת צהלה"), שלמיטב ידיעת החברה, נמצאת בשליטת בני הזוג סבריינה ורפי קלינה.

<sup>2</sup> הזכויות הקיימות הינם בסך של כ-7,525 מ"ר שטח עיקרי בתוספת שטחי שירות עיליים ותחתונים.

31 במרץ 2016, אשר דווח על ידי החברה ביום 31 במאי 2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-041673) (להלן: "דוח הדירקטוריון לרבעון הראשון 2016").

## 1.2 עדכונים אודות פעילות החברה:

### 1.2.1 תחום קבוצות הרכישה

נכון למועד הדוח, למעט ביחס לפרויקטים בהם טרם החל ארגון קבוצות רכישה, שיווקה החברה זכויות לכ-571 יחידות דיור מתוך כ-630<sup>3</sup> יחידות דיור והשלימה את גיבוש קבוצות הרכישה לגבי 9 פרויקטים, כשב-5 פרויקטים מתוכם (פרויקט הארבעה – מגדל דרומי, רסיטל, נתניה ואינשטיין (33, ו-35)) החברה או רגינסי (לפי הענין) הינן חברות קבוצה לגבי חלק מהדירות/שטחי המשרדים/המסחר, כמפורט להלן.

בניגוד ליתר הפרויקטים בהם החברה (במאחד) נמנית על חברי הקבוצה, יצוין כי ביחס לזכויות בהן רגינסי מחזיקה בפרויקט איינשטיין 33 ב', רגינסי אינה פועלת לשיווקן באופן שוטף ואולם בכוונת רגינסי לפעול למכירתן עוד קודם להשלמת בניית הפרויקט. עם זאת יודגש כי אין באמור בכדי לגרוע מהאפשרות כי רגינסי תבחר בסופו של דבר למכור את זכויותיה בפרויקט זה רק לאחר השלמת בניית הפרויקט. לעניין ערבות שהועמדה על ידי האחים חגי', ללא תמורה, להבטחת תשלום היטלי השבחה בפרויקט סומייל, ראה ביאור 5 יב' בדוח הכספי המאוחד. העמדת הערבות אושרה ביום כעסקה לא חריגה של החברה עם האחים חגי', בעלי השליטה בה.

סך דמי הסיחור/ארגון/ניהול/רווח גולמי<sup>4</sup> (להלן: "הכנסות נטו") להם זכאית החברה (במאחד) (למעט בגין פרויקט סומייל המפורט להלן) נכון למועד פרסום הדוח, בגין הסכמים חתומים ע"י חברי קבוצות רכישה בכלל הפרויקטים שבניהולה, הינם בסך של כ-226 מיליון ש"ח, כאשר נכון למועד פרסום דו"ח זה התקבלו הכנסות נטו בסך של כ-131 מיליון ש"ח מתוכם. היתרה צפויה להיות משולמת בעיקר בהתאם לאבני הדרך השונים שנקבעו בהסכמים ובין השאר בהתאם להסכמה עם הבנקים שהעמידו ויעמידו מימון לפרויקטים השונים לגבי מועד שחרור דמי הסיחור. נכון ליום 30 ביוני 2016, מתוך הסך שצוין, הוכרו הכנסות נטו בדוחות הכספיים של החברה בהיקף של 131 מיליון ש"ח.

יובהר כי הסכומים שפורטו לעיל אינם כוללים הכנסות אותן צפויה החברה (במאחד) לקבל עם מכירתן של הזכויות אותן מחזיקה החברה (במאחד) בפרויקטים השונים בתחום קבוצות הרכישה נכון למועד פרסום הדו"ח. להערכת החברה, אם וככל שהחברה ורגינסי תמכורנה את הזכויות האמורות, תנבע לחברה (במאחד) תמורה נוספת ממכירות זכויות אלו (הכנסות נטו), המוערכת נכון למועד זה בכ-61 מיליון ש"ח (שמרביתה הינה בגין מכירתן הצפויה של הקומות הנוספות בפרויקט רסיטל, אשר התב"ע בגינן אושרה זה מכבר ואשר התקבלה 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 משיווק הזכויות שנותרו לחברה בפרויקט סומייל ואינשטיין 33 ב' וכן מהזכויות בפרויקטים שטרם החל שיווקם.

באשר לפרויקט סומייל, שהינו פרויקט ארגון קבוצות המהותי ביותר מבחינת היקפיו הנעשה בקבוצה, יצוין כי חגי' סומייל מצויה בהליכי שיווק הפרויקט וצירוף חברי קבוצה לקבוצת סומייל, כשנכון למועד פרסום הדוח, נחתמו כ-145

<sup>3</sup> הנתון האמור כולל 200 יחידות בפרויקט סומייל. עם זאת, בכוונת החברה לפעול להגדלת מספר היחידות בפרויקט סומייל לכ-250 יחידות. וזאת בכפוף לאישור עיריית תל אביב (בהתאם לתב"ע) שטרם התקבלו נכון למועד זה.

<sup>4</sup> יצוין כי רווח גולמי הינו הרווח הגולמי הנובע לחברה משיווק יחידות דיור שהקרע לרכישתן נרכשה על ידי החברה ורק לאחר מכן שווקה לחבר קבוצה, וזאת להבדיל מהכנסה ברוטו מאותו יחידות דיור, הכוללת את התמורה הכוללת ששולמה לחברה על ידי הלקוח.

הסכמי מכר [מתוכם 38 אינם חלוטים<sup>5</sup> (ונכון ליום 30 ביוני 2016 - 144 הסכמי מכר)] וכן כ-3 בקשות הצטרפות ליחידות דיור (כאשר חגיגי' סומייל פועלת להחתים את חברי הקבוצה שחתמו על הסכמי הצטרפות על הסכמי מכר מחייבים). צויין כי מתוך 38 ההסכמים שאינם חלוטים, בקשר ל-14 מהם, לאור חלוף המועדים הקבועים בהם, החברה מנהלת כעת מו"מ עם הרוכשים לבחינת המשך ההתקשרות בין הצדדים (ואולם אין וודאות כי אלו ייוותרו בתוקפם ולפיכך אלו לא יוצגו בנתוני ההסכמים הלא חלוטים (להלן). באשר ל-107 הסכמי המכר החלוטים, עודף התמורה לה זכאית חגיגי' סומייל, מעבר לעלות רכישת הזכויות במקרקעי הפרויקט ששווקו על ידה במסגרת אותם הסכמי מכר חלוטים, מסתכם לסך של כ-71 מיליון ש"ח (חלק החברה בלבד, קרי, בנטרול חלקם של הגורמים שסיחרו את האופציה לחברה), אשר **טרם הוכר בדוחותיה הכספיים של החברה**. באשר ל-24 הסכמי מכר הלא חלוטים ו-3 הסכמי הצטרפות הנוספים - אם וככל וכלל ההסכמים האמורים יתגבשו כדי הסכמי מכר חלוטים - עודף התמורה העולה על עלות רכישת המקרקעין של יחידות אלו עתיד להסתכם לסך של כ-28 מיליון ש"ח נוספים (חלק החברה בלבד). בנוסף, אם וככל שחגיגי' סומייל תשווק את יתר הזכויות שנרכשו על ידה בפרויקט, תנבע לה תמורה נוספת (מעבר לעלות הקרקע ולפני מס) ממכירות אלו המוערכות בסך של כ-96 מיליון ש"ח (חלק החברה בלבד) וזאת בהתייחס למחירי המכירה הצפויים כיום (בהם יכול לחול שינוי, כולל קיטון, לרבות שינוי מהותי).

כן צויין כי כחלק ממערכת ההסכמים עליהם חותמים חברי הקבוצה המצטרפים לקבוצה, נכלל הסכם יעוץ וניהול עם קבוצת חגיגי' סומייל ייעוץ בע"מ, חברת בת בבעלות מלאה של חגיגי' סומייל (להלן: "חגיגי' ייעוץ"). דמי היעוץ (חלק החברה בלבד) הצפויים (בהתייחס לאומדנים הראשוניים של עלויות הפרויקט) בגין הסכמי המכר החלוטים צפויים לעמוד על סך של כ-44 מיליון ש"ח. דמי היעוץ הצפויים בגין 24 הסכמי המכר שאינם חלוטים והסכמי הצטרפות שכבר נחתמו, אם וככל שהסכמים אלו יהפכו להסכמי מכר חלוטים, צפויים לעמוד על סך של כ-10 מיליון ש"ח. בנוסף, אם וככל שחגיגי' סומייל תשווק את יתר הזכויות שנרכשו על ידה בפרויקט, צפויים לנבוע לה דמי ייעוץ נוספים המוערכים בסך של כ-50 מיליון ש"ח וזאת בהתייחס למחירי המכירה הצפויים כיום<sup>6</sup> (בהם יכול לחול שינוי, כולל קיטון, לרבות שינוי מהותי).

צויין כי למועד דוח זה שולמה על ידי חגיגי' סומייל כלל התמורה ע"ח המקרקעין בסומייל. כמו כן, אושרה תב"ע סמל צפון החלה על התוכנית ותוכנית העיצוב לפרויקט שהינה בסיס להגשת בקשה להיתר בניה לפרויקט וחברי הקבוצה פועלים להוצאת היתר חפירה ודיפון לפרויקט.

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

<sup>5</sup> הסכמי המכר הלא חלוטים הינם הסכמים הניתנים לביטול על ידי הרוכשים במקרה של אי עמידה באבני דרך שונות שנקבעו בהסכמים, כגון מועד קבלת היתר בניה, מועד תחילת בניה וכו'.

<sup>6</sup> דמי היעוץ והניהול אשר חגיגי' 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 חגיגי' יעוץ) ואולם לכל היותר, החשיפה המקסימאלית של חגיגי' יעוץ היא כי לא ינבעו לה דמי ייעוץ 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.



יצוין כי הערכות החברה שתוארו לעיל ביחס להיקף דמי הייעוץ<sup>7</sup> הצפויים בפרויקט סומייל, מסתמכים בין היתר על ההסכמים השונים שנחתמו בקשר עם הפינויים; הערכת החברה ביחס להיטלי ההשבחה והפיתוח (המסתמכת בין היתר על סמך שומה שהוגשה לחג'ג' סומייל בגין התב"ע וטענות חג'ג' סומייל ביחס אליה); וכן על תנאי השוק המוכרים לחברה מהתקשרויות בהן התקשרו חברי קבוצות עם קבלנים מבצעים ויועצים בתחום הנדל"ן במהלך השנים האחרונות לצורך הערכת העלויות הצפויות של פרויקט סומייל. כמו כן, יודגש לענין זה כי טרם נחתם הסכם הבנייה של פרויקט סומייל, כך שההערכות הכספיות של החברה לגבי עלויות פרויקט סומייל הינן ראשוניות בלבד. כמו כן, קיימים תנאים מהותיים לקבלת היתר הבנייה שטרם הושלמו, לרבות עצם הפינויים, אישור רשות העתיקות וכיו"ב, אשר אין ודאות לגבי העלויות הנובעות מהן. 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 והניהול על ידי חג'ג' סומייל. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

#### תחום הנדל"ן היזמי פרויקט הארבעה

1.2.2

בתחום זה, החברה וחג'ג' מגדלי הארבעה השלימו את שיווק מלוא שטחי המשרדים במגדל הצפוני ואת החניות המיוחסות לתחום הנדל"ן היזמי במגדל הצפוני והדרומי בפרויקט הארבעה בתל אביב. שנכון ליום 30 ביוני 2016 השלימה חג'ג' מגדלי הארבעה מכירת זכויות לכ-32.75 קומות משרדים (מתוך 33 קומות משרדים לשיווק) ו-308 חניות (וזאת בנוסף לזכויות לכ-257 חניות במגדל הדרומי בפרויקט הארבעה, אותן מכרה החברה עצמה ושמסווגים בתחום הנדל"ן היזמי, כך שסה"כ נמכרו על ידי הקבוצה זכויות לכ-565 חניות בפרויקט הארבעה) בהיקף כספי כולל של כ-582 מיליוני ש"ח [יובהר כי סכום זה אינו כולל סך של כ-25 מיליון ש"ח אשר צפוי להתקבל בגין הסכם שנחתם למכירת שטחי המסחר בקומת הקרקע במגדל הצפוני, בעסקה שהתמורה שלה תחושב לפי היוון דמי השכירות הצפויים משטחי מסחר אלו (היות ושטחי המסחר האמורים טרם הושכרו, הרי שאין ודאות באשר לגובהו הסופי של הסך האמור)]. מתוך הסך האמור, התקבל עד למועד הדוח סך של כ-427 מיליוני ש"ח.

יצוין כי נכון למועד זה בכוונת החברה להמשיך להחזיק בכ-269 חניות ובשטחי הטרקלין במישרין ובאמצעות חברת הבת חג'ג' מגדלי הארבעה (יצוין כי שטחים אלו שהחברה מתכוונת להחזיק נמצאים בסעיף הנדל"ן להשקעה). נכון ליום 30 ביוני 2016 הכירה החברה בסך של כ-36.8 מיליון ש"ח מתוך הרווח הצפוי. יודגש, כי הערכות החברה דלעיל, בדבר הרווח הצפוי מפרויקט המגדל הצפוני, הינם 'מידע צופה פני עתיד' (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), שהתממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה של החברה ו/או חג'ג' מגדלי הארבעה. המידע האמור מתבסס על תחזיות ואומדנים של החברה באשר למחירים בהם ניתן יהיה להשכיר את שטחי המסחר בקומת הקרקע; באי גידול בעלויות הצפויות בפרויקט; ובעמידה בלוחות הזמנים הצפויים בפרויקט, כאשר יתכן כי אלה לא יתממשו באופן הנחזה על ידי החברה. להערכת החברה, התממשות ההערכות שהובאו לעיל תלויה, בין היתר, בגורמים הבאים: במחירים בהם ניתן יהיה להשכיר את שטחי המסחר בקומת הקרקע במגדל הצפוני; שכלל ההסכמים שנחתמו ע"י רוכשי המשרדים במגדל

<sup>7</sup> לפרטים נוספים בדבר האומדנים השונים של החברה לגבי מחירי המכירה של הפרויקט והעלויות הצפויות בפרויקט אשר הינם הבסיס להערכת החברה ביחס להיקף דמי הייעוץ ראה סעיף 6.7.2.4.1.2 לדוח תיאור עסקי התאגיד שצורף לדו"ח התקופתי.

הצפוני יקויימו במלואם ; שלא ייווצרו עלויות חריגות בפרויקט שלא נכללו בדוח הריווחיות שמצורף לדוח התקופתי ; כי יתקיים שיתוף פעולה מלא בין חברי הקבוצה הבונה את המגדל הדרומי לחגי' מגדלי הארבעה במהלך הפרויקט ושחברי הקבוצה יעמדו במלוא התחייבויותיהם על פי הסכם השיתוף שנחתם ביניהם ועל פי הסכם המימון עליו חתמו ; בעמידת חגי' מגדלי הארבעה בהסכם המימון בו התקשרה לבניית הפרויקט ; ושלא יתקבלו דרישות נוספות של הקבלן המבצע ו/או לחלופין שהקבלן המבצע לא יקלע לקשיים כלכליים כך שלא יעמוד בהתחייבויותיו בשלמותן ובמועדן.

#### פעילות התמ"א

בתחום התמ"א פועלת החברה בתחום תמ"א 1 (שהינו חיזוק מבנים), דהיינו חיזוק וחיידוש הדירות הקיימות וקבלת דירות לשיווק ע"י היוזם) וכן החלה החברה בפעילות בתחום התמ"א 2 (שהינו פינוי והריסת המבנים הקיימים, כאשר במקרה זה הדיירים הקיימים מקבלים דירות בבניין החדש והיוזם מקבל את יתרת הזכויות הקיימות מכח התמ"א).

בתחום תמ"א 1 בחרה התחדשות עירונית (כהגדרתה לעיל) ב-27 פרויקטים מתוך הפרויקטים שהוצעו לה על ידי קריגר נדל"ן טי אל וי בע"מ ואח' (להלן: "קריגר נדל"ן") (לפרטים ראה סעיף 6.8.2.2.2 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד שצורף לדו"ח התקופתי), כאשר ב-18 חברות פרויקט בוצעה הקצאת מניות להתחדשות עירונית (ואולם ב-2 מתוכן טרם נחתמו הסכמים עם הדיירים) וב-9 חברות פרויקט לא בוצעו הקצאות מניות להתחדשות עירונית, אולם הוחלו עקרונות שיתוף הפעולה בין הצדדים ביחס לחלקה של קריגר באותן חברות (לפרטים אודות שיעור החזקת התחדשות עירונית באותן חברות ראה סעיף 6.8.2.2.3.2 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד שצורף לדו"ח התקופתי). יצוין כי בחלק קטן מהפרויקטים החברה בוחנת כעת את המשך ההתקשרות עם דיירי הפרויקט.

לעניין המחלוקת בין התחדשות עירונית וקריגר ראה סעיף 6.8.2.2.2 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד שצורף לדו"ח התקופתי. יצוין כי החברה וקריגר בוחנות אפשרות לסיום המחלוקת במספר חלופות שטרם התגבשו לכדי הסכמה סופית בין הצדדים (ואין וודאות כי יתגבשו). בהמשך לדיווח המידי של החברה מיום 29 במרץ 2016, מס' אסמכתא: 2016-01-017268 בדבר צווים זמניים (להלן: "הצווים הזמניים") שניתנו במעמד צד אחד האוסרים על חברות הפרויקט (להלן: "חברות הפרויקט"), אשר הינן חלק מהמיזם המשותף בתחום ההתחדשות העירונית של חברת הבת של החברה עם קבוצת קריגר, לעשות כל שימוש או דיספוזיציה בנכסי חברות הפרויקט, ולדיווח מידי של החברה מיום 19 באפריל 2016, מס' אסמכתא: 2016-01-051538 בדבר החלטת בית המשפט המחוזי בתל-אביב, על שחרור הפרויקטים המצויים בשליטה תאגידית של החברה מהצווים הזמניים, בית המשפט המחוזי בתל-אביב החליט ביום 3 באוגוסט 2016 על ביטול כלל הצווים הזמניים. לאחר החלטה זו, הגישו אותם המבקשים תביעה כספית כנגד קריגר והגישו בשנית בקשות לסעדים זמניים הדומים במהותם לצווים הזמניים הקודמים ובקשות לעיקולים זמניים על נכסי חברות הפרויקטים וחברות נוספות של קריגר, להבטחת התביעה כנגד קריגר. בית המשפט קבע כי ההחלטה בבקשה לסעדים הזמניים תעשה במעמד הצדדים ואישר את הבקשה לעיקולים זמניים.

תמ"א 2 - בתחום זה פועלת החברה במספר פרויקטים, כאשר לגבי ארבעה מהם חתמה החברה על הסכם עם מעל 80% מהדיירים (האחוז המינימאלי שמעליו ניתן לפנות למפקחת על הבתים המשותפים לכפיית ההסכם על כלל הדיירים) וב-2 פרויקטים חתמה החברה על הסכמי No-Shop. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.8.2.2.4 לחלק תיאור עסקי התאגיד המצורף לדוח הכספי ליום 31.12.2015, כאשר ביחס לפרויקט נוסף אשר נחתם בתקופת הדוח, תמה החברה על הסכם עם כ-90% מהדיירים, היקף ההכנסות הצפויות מפרויקט זה הינם 61 מיליון ש"ח, היקף העלויות הצפויות כ-47 מיליון ש"ח.

יודגש כי הערכות החברה דלעיל, בדבר ההכנסות והעלויות הצפויות מפרויקטי תמ"א 38/2 שצוינו הינם 'מידע צופה פני עתיד' (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), שהתממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה של החברה ו/או חגיג' התחדשות עירונית. המידע האמור מתבסס על תחזיות ואומדנים של החברה באשר למחירים בהם ניתן יהיה לשווק את מלאי דירות החברה ובמועדים אותם צופה החברה; בהתממשות הערכת החברה ביחס לעלויות הצפויות בפרויקט (וזאת היות וטרם נחתמו הסכמי קבלן ביחס אליהם); בקבלת מימון בנקאי לפרויקטים אלו; באי שינוי הרגולציה הקיימת לגבי היקף הזכויות הניתנות מכח התמ"א; ובעמידת הקבלנים והיועצים של החברה במועדי הביצוע הצפויים ע"י החברה. בנוסף, הנתונים האמורים כפופים כמובן לעצם ביצוע הפרויקט שמונתה בהשלמת החתמת מלא הדירים או בקבלת אישור המפקח על המקרקעין הנדרש לצורך ביצוע הפרויקט ולקבלת היתרי הבניה הנדרשים על פי דין.

**פינוי בינוי** - ביום 14 בדצמבר 2015, אישר דירקטוריון החברה, את התקשרות התחדשות עירונית, חברת הבת של החברה, בהסכם לשיתוף פעולה עם צד ג' (להלן: "השותף"), בפרויקטים בתחום הפינוי-בינוי בשכונת גיורא באור יהודה, בשכונת עמישב בפתח-תקוה, ובשכונת רמת-אליהו בראשון-לציון (אשר הכללתו בפרויקטים המשותפים נמצאת בשלב של בדיקות ראשוניות על ידי התחדשות עירונית) (להלן: "פרויקט רמת-אליהו"). יצוין כי נכון למועד זה טרם הושלמו החתימות המינימליות המאפשרות את קיום הפרויקטים ובהתאם להסכם פועל השותף להשלמת החתימות הנדרשות לקיום הפרויקטים. בנוסף, יפעלו התחדשות עירונית והשותף מול הרשויות הרלוונטיות לקידום התב"ע הנדרשת על מנת להוציא את הפרויקטים לפועל.

לפרטים נוספים ראה סעיף 6.8.2.2.5 לדוח תיאור עסקי התאגיד אשר צורף לדו"ח התקופתי.

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 30 ביוני (בלתי מבוקר)		
	2016	2015	2016	
	<b>אלפי ש"ח</b>			
<p>עיקר השינוי בתקופת הדוח בהשוואה לדצמבר 2015 נובע מ:</p> <p>א. קיטון במזומנים ושווי מזומנים בסך של כ-11 מיליון ש"ח שנבעו מתשלומים בגין אג"ח ד', אג"ח ג', והלוואה מקרן אוריגו שפרעה החברה.</p> <p>ב. קיטון בפקדונות המוגבלים והמיועדים כתוצאה משימוש כספים לבניה בפרויקט הארבעה וסומייל.</p> <p>ג. קיטון במלאי בניינים בהקמה בסך של כ-54 מיליון ש"ח וזאת בעקבות הכרה בהכנסה ממכירת מלאי בניינים בהקמה שמקורות בפרויקט הארבעה.</p> <p>ד. גידול של 10 מיליון ש"ח במקדמות לנדל"ן להשקעה בהקמה בגין קרקע שנרכשה לצורך הקמת נכסים המיועדים לנדלן להשקעה בפרויקט אינשטיין 35.</p> <p>השינוי ביתרה מיום 30 ביוני 2015 נובע בעיקר מגביית תקבולים בפרויקט סומייל והארבעה אשר הביאו לקיטון במלאי כתוצאה מההכרה בהכנסה של תקן 15.</p>	748,546	723,672	651,469	<b>נכסים שוטפים</b>
<p>השינוי בתקופת הדוח בהשוואה לדצמבר 2015 נובע בעיקרו מ:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>מתן הלוואה לאחד מהשותפים של רגיסי בפרויקט בת ים, לזמן ארוך, בסך של 7 מיליון ש"ח בפרויקט.</li> <li>קיטון במיסים הנדחים בסך של 6 מיליון ש"ח כתוצאה משינוי אומדן הוצאות המסים בעקבות הסדר שומות עליו הגיע החברה עם מס הכנסה ולפיו הכיר מס הכנסה בתוספת עלות למס בגין פרויקט הארבעה.</li> </ul> <p>השינוי מהתקופה המקבילה נובע מ:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>גידול במקדמות על חשבון רכוש קבוע בגין פרויקט מרינה הרצליה בסך של כ-5.1 מיליון ש"ח.</li> <li>גידול של 2 מיליון ש"ח בנדל"ן להשקעה כתוצאה מעדכון שווי הנדל"ן להשקעה במגדלי הארבעה.</li> <li>גידול ברכוש קבוע כתוצאה מרכישת קרקע בפרויקט המרינה בהרצליה.</li> <li>מתן הלוואה לשותפים כאמור לעיל.</li> </ul>	150,981	130,662	166,351	<b>נכסים בלתי שוטפים</b>
	<b>899,527</b>	<b>854,334</b>	<b>817,820</b>	<b>סך הכל נכסים</b>

<p>השינוי בתקופה בהשוואה לדצמבר 2015 נובע מ:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• גידול באשראי מתאגידים בנקאים ואחרים בסך של כ-41 מיליון ש"ח וזאת בין היתר כתוצאה מנטילת הלוואה בסך 70 מיליון ש"ח על ידי חגיג מגדלי הארבעה המקימה את פרויקט הארבעה המגדל הצפוני. הלוואה זו נלקחה מהמממנים (כהגדרת מונח זה בסעיף 1.3.4ג) באישור הבנק המממן של הפרויקט לצורך תשלום אג"ח ד' ובוצעה כנגד שיעבוד הכנסות הפרויקט לאחר פרעון יתרת החוב לבנק המממן. מנגד נפרעו הלוואות בסך של 92.5 מיליון ש"ח הכוללים בין היתר את התשלום האחרון בהלוואות אוריגו ואת הלוואה הבנקאית שנלקחה בפברואר 2016 בסך של 50 מיליון ש"ח בפרויקט הארבעה לצורך תשלום אגח ג'.</li> <li>• קיטון באגרות החוב בסך של כ-141 מיליון ש"ח כתוצאה מפרעון יתרת אג"ח ג' ואג"ח ד'.</li> <li>• קיטון בהלוואות צד קשור של כ-15 מיליון ש"ח, כמפורט להלן:</li> <li>• קיטון בסך 25 מיליון ש"ח בגין הלוואה שהתקבלה בשנת 2015 מבעלי מניות מיעוט בחברה הבת המפתחת את פרויקט הרצליה בסך של 25 מיליון ש"ח, אשר סווגה ברבעון הראשון לשנת 2016 לזכויות שאינן מקנות שליטה בסעיף ההון העצמי של החברה, וזאת לאור אישורה של העסקה עם האחים כהן במוסדות החברה כעסקה לא חריגה ברבעון הראשון של שנת 2016 כאמור בביאור 5 ט' לדוח הכספי המאוחד המצורף, גידול של 10 מיליון ש"ח כתוצאה מהלוואה שנלקחה מהשותפים של רגינסי בפרויקט המרינה בהרצליה.</li> <li>• קיטון בזכאים של 6 מיליון ש"ח כתוצאה ממס רכישה ומוסדות ששולמו.</li> </ul> <p>השינוי מהתקופה המקבילה אשתקד כולל פרעון הלוואה בסך של 110 מיליון ש"ח לקרן אוריגו ופרעונות אגרות החוב ג' ו-ד', ומנגד גייסה החברה בחודש יולי 2015 סדרת אגרות חוב חדשות (אגח ו') בהיקף 100 מיליון ₪ וכן ניטלה ההלוואה מהמממנים, כמוזכר לעיל.</p>	678,688	637,328	562,476	<p><b>התחייבויות שוטפות</b></p>
<p>הסעיף כולל אגרות חוב לזמן ארוך, הלוואות לבנקים ומיסים נדחים לשלם. השינוי ביתרה ליום 30 ביוני 2016 בהשוואה לדצמבר 2015 נובע בעיקרו מקיטון בעתודה למס בסך של 11 מיליון ש"ח אשר כולל:</p> <p>(1) קיטון בעתודה של 2 מיליון ש"ח כתוצאה משינוי אומדן הוצאות המסים.</p> <p>(2) בתקופת הדוח קטנו המיסים הנדחים בכ-9 מיליון ש"ח כתוצאה מחתימת החברה על הסכם שומות עם רשות המיסים המסדיר את חבות המס של החברה בשנים 2010-2014. לפרטים נוספים ראה ביאור 6 לדוח הכספי המאוחד המצורף.</p>	72,106	78,516	61,471	<p><b>התחייבויות לזמן ארוך</b></p>
<p>השינוי בתקופה נובע מהרווח בתקופה ובעיקר בפרויקט הארבעה אשר נוצר מיישום מוקדם של תקן דיווח כספי בינלאומי 15.</p>	148,733	138,490	168,733	<p><b>הון מיוחס לבעלי המניות של החברה</b></p>
<p>השינוי בתקופה נובע מהרווח הנקי בשישה חודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני 2016 וכן מסיווג הלוואה משותפים בחברה מאוחדת לסעיף הזכויות אשר אינן מקנות שליטה במסגרת ההון העצמי של החברה.</p>	-	-	25,140	<p><b>הון מיוחס לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה</b></p>
	899,527	854,334	817,820	<p><b>סך הכל התחייבויות והון</b></p>

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.

הסברי החברה	לשנה	לתקופה של שלושה		לתקופה של שישה		
	שהסתיימה	חודשים שהסתיימה		חודשים		
	ביום 31	ביום 30 ביוני (בלתי		שהסתיימה ביום 30		
בדצמבר	מבוקר)	מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
	2015	2015	2016	2015	2016	
<b>אלפי ש"ח</b>						
ההכנסות העיקריות בתקופה נובעות מהכנסות בגין המגדל הצפוני וחניות המגדל הדרומי בפרויקט הארבעה.	164,719	37,875	53,586	54,426	84,871	הכנסות ממכירת משרדים
ההכנסות בתקופת קודמות נבעו ממכירת זכויות החברה בקרקע של הקומות הנוספות שהתווספו למגדל הדרומי בפרויקט הארבעה אשר מוחזקות על ידי החברה וכן מהכרה בהכנסה מהמגדל הצפוני בפרויקט הארבעה (הנבנה ביזמות על ידי החברה) בהתאם לתקן בינלאומי 15.						
החניון אותו החלה להפעיל החברה בפרויקט הארבעה החל להניב תקבולים בחודש ספטמבר 2015.	756	-	842	-	1,697	הכנסות מהשכרת חניון
מקור ההכנסות הן בתקופה והן בתקופות קודמות הינו דמי סיחור בחברת רגינסי בגין הפרויקטים השונים בהתאם להתקדמות מתן השירותים (בעיקר בגין רמת אביב ג', נתניה וכוכב צפון).	97,394	38,223	8,103	70,757	13,477	הכנסות מדמי סיחור
עלות המכר בגין שינוי במלאי בגין פרויקט הארבעה הצפוני בסך של כ-74 מיליון ש"ח.	(134,565)	(35,939)	(42,444)	(56,056)	(68,173)	עלות מכירת קומות ניוד
בתקופות קודמות עלות המכר כללה גם עלויות בגין משרדים שנמכרו בפרויקט הארבעה הדרומי. הגידול בעלות המכר בתקופה הינו בעיקר כתוצאה מההכרה בהכנסה ממכירת משרדים בפרויקט הארבעה צפוני.						
החניון החל להניב תקבולים בחודש ספטמבר 2015.	(450)	-	(424)	-	(875)	עלות המכר בגין החניון
עלות ההכנסות מדמי סיחור מיוחסת לעלויות בעיקר בקשר עם הכנסות מדמי סיחור שההוצאות המיוחסות להן מוכרות בהתאם להכרה בהכנסות.	(58,070)	(19,378)	(2,638)	(32,818)	(3,563)	עלות ההכנסות מדמי סיחור
	69,784	20,781	17,025	36,309	27,434	רווח גולמי
עליית הערך בתקופה הנוכחית והמקבילה אשתקד נובעת מעדכון בהערכת השווי בפרויקט הארבעה ליום 30 ביוני 2016.	10,758	12,928	1,510	12,109	868	עליית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה ורווח ממימוש נדל"ן להשקעה בהקמה
עליית הערך בתקופה של 12 חודשים נבעה בעקבות עדכון שווי החניון הציבורי בפרויקט הארבעה ועדכון שווי המחסנים בפרויקט בהתאם להערכת השווי שצורפה לדוחות יוני 2015.						
הוצאות הפרסום והשיווק בתקופה נובעות בעיקר מהוצאות פרסום בגין מכרז לפרויקט הטמפלרים אליו ניגשה החברה אולם לא זכתה בו.	(7,004)	(1,459)	(1,012)	(4,460)	(4,917)	הוצאות מכירה ושיווק
בתקופה המקבילה הוצאות המכירה והשיווק כללו הוצאות בגין קמפיין הפרסום בפרויקט סומייל.						
הוצאות הנהלה וכלליות כוללות הוצאות שכר ונלוות, הוצאות אחזקת משרד, יעוץ מקצועי וכו'.	(15,566)	(4,719)	(3,919)	(8,642)	(7,775)	הוצאות הנהלה וכלליות
	57,972	27,531	13,604	35,316	15,610	רווח מפעולות רגילות
הוצאות המימון נטו בתקופת הדוח, הינן בעיקר בגין ריבית והפחתות נכיון אג"ח (סדרה א') של רגינסי, ומימון שלא ניתן היה הווננו בגין ההוצאות בחניון הארבעה.	(8,888)	(778)	(1,632)	(1,409)	(2,581)	הוצאות מימון, נטו
בשנת 2015 כללו הוצאות המימון הוצאות בגין עמלת פרעון מוקדם בגין הלוואות אוריגו בסך של כ-4.5 מיליון ש"ח שלא הווננו למלאי הפרויקטים השונים.						

הטבת המס הינה תוצאה של הסכם שומות לשנים 2010-2014 עליו חתמה החברה עם מס הכנסה המשקף חבות מס לשלם בהיקף של 20 מיליון ש"ח בגין שנים אלו. כמו כן ההטבה משקפת גידול בנכס המס המוכר על ידי מס הכנסה במסגרת הסכם השומה בחברה בת של החברה בהיקף של כ- 8 מיליון ש"ח. הטבת המס בסעיף נובעת מכך שהסכום בהסדר השומות הינו נמוך ביחס להפרשה שהיתה קיימת בדוחות הכספיים של החברה. לפרטים נוספים ראה ביאור 6 לדוח הכספי המאוחד המצורף לדוח זה.	(12,811)	(7,033)	(2,290)	(8,371)	7,312	הטבת מס (הוצאות מס)
בתקופת הדוח השינוי נובע מתוצאות חברת הד מאסטר. עיקר השינוי בשנת 2015 נובע מירידת ערך נדל"ן להשקעה בהד מאסטר.	(649)	(112)	(106)	(155)	(201)	חלק בהפסדי חברה בשליטה משותפת
	35,624	19,608	9,576	25,381	20,140	רווח (הפסד) נקי לתקופה
	-	-	-	-	-	רווח אחר
	35,624	19,608	9,576	25,381	20,140	רווח (הפסד) כולל לתקופה
	35,624	19,608	9,460	25,381	20,000	רווח לבעלי המניות של החברה
	-	-	116	-	140	רווח לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה
	0.75	0.41	0.2	0.53	0.42	רווח (הפסד) בסיסי למניה

### 1.3.3 נזילות ומקורות מימון

לפרטים אודות הסכם הלוואה שנחתם עם גוף מוסדי בחודש מאי 2016 ראה סעיף 1.3.4.4 להלן.

### יתרות אשראי ממוצעות

הממוצע החודשי לחציון הראשון לשנת 2016 של יתרות האשראי בגין אגרות החוב, האשראי הבנקאי והאשראי שהתקבל מתאגידים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים המצורפים כהתחייבויות לזמן קצר, הסתכם בסך של כ- 273,845 אלפי ש"ח.

הממוצע החודשי לחציון הראשון לשנת 2016 של יתרות האשראי בגין אגרות החוב, האשראי הבנקאי והאשראי שהתקבל מתאגידים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים המצורפים כהתחייבויות לזמן ארוך, הסתכם בסך של כ- 104,733 אלפי ש"ח.

יתרות הלקוחות והספקים של החברה אינן מהותיות.

תזרימי מזומנים

<u>הסברי החברה</u>	<u>לשנה</u> <u>שהסתיימה</u> <u>ביום 31</u> <u>בדצמבר</u> <u>(מבוקר)</u>	<u>לתקופה של שלושה</u> <u>חודשים שהסתיימה</u> <u>ביום 30 ביוני (בלתי</u> <u>מבוקר)</u>		<u>לתקופה של שישה</u> <u>חודשים שהסתיימה</u> <u>ביום 30 ביוני (בלתי</u> <u>מבוקר)</u>		
	<u>2015</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	
	<b>אלפי ש"ח</b>					
התזרים החיובי מהפעילות השוטפת נובע בעיקר מהמשך גביה בפרוייקט הארבעה והכרה ברווח הרבעוני	78,587	4,632	33,175	54,389	64,560	<b>תזרים מזומנים מפעילות שוטפת</b>
התזרים החיובי לתקופה של 6 חודשים נובע מקיטון בפקדונות המוגבלים והמיועדים אשר מגיעים בעיקרם מגביה של כספי דיירים בפרוייקט הארבעה אשר סווגו כפקדונות משועבדים לטובת הפרוייקט בתקופות קודמות ושימשו לבניית המגדלים. בתקופות קודמות התזרים השלילי נבע מהשקעות של כספים שהתקבלו מרוכשים אלו בבניית הפרוייקטים הארבעה.	(23,170)	14,522	1,626	(1,103)	16,938	<b>תזרים מזומנים (לפעילות) מפעילות השקעה</b>
עיקר השינוי בתזרים מפעילות מימון בתקופה נובע מפירעון קרן אג"ח ג' ו-ד' בסך כולל של כ- 145 מיליון ש"ח וזאת אל מול קבלת הלוואות נטו בהיקף של 43 מיליון ש"ח (כולל הלוואה ממהממנים שהוזכרו לעיל). כמו כן התקבלו הלוואות משותפים בפרוייקט במרינה בהצלחה חברה מאוחדת בסך של 10 מיליון ש"ח. בתקופות הקודמות התזרים המימוני נבע מפרעון אגרות חוב והלוואות פיננסיות (לרבות הלוואה מאוריגו בסך של 85 מיליון ש"ח).	(35,447)	(31,021)	(77,119)	(40,955)	(92,448)	<b>תזרים מזומנים לפעילות מימון</b>



האשראי המהותי של הקבוצה, כפי שהיה נכון ליום 30 ביוני 2016, הינו כמפורט בסעיף 6.18.8 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד שצורף לדו"ח התקופתי, בשינויים כדלקמן:

א. פרעון מסגרת אשראי הנוספת שהועמדה על ידי הבנק המלווה את פרויקט הארבעה

נכון למועד פרסום דו"ח זה, פרעה קבוצת חגי' מגדלי הארבעה בע"מ, החברה הנכדה של החברה (להלן: "חגי' מגדלי הארבעה") את מלוא מסגרת האשראי הנוספת בסך של 50 מיליון ש"ח שהועמדה לה בחודש פברואר 2016 על ידי תאגיד בנקאי המלווה את בניית פרויקט הארבעה, לצורך פרעון אג"ח (סדרה ג') של החברה (נכון ליום 30 ביוני 2016 עמדה יתרת החוב על סך של כמיליון ש"ח). מאידך, **נותרו בתוקף** ההלוואה אותה נטלה חגי' מגדלי הארבעה מאותו תאגיד בנקאי (מכוח הסכם מיום 11 בינואר 2016), לטובת תוספת המימון שנדרשה לחגי' מגדלי הארבעה לצורך בניית 5 הקומות שהתווספו למגדל הצפוני עקב תהליך של ניווד זכויות ולצורך השלמת בנייתו של המגדל הצפוני (שיתרתה, ליום 30 ביוני 2016, עמדה על סך של כ-15 מיליון ש"ח) וכן מסגרת הערבויות שהועמדה על ידי הבנק (שיתרתה ליום 30 ביוני 2016 עמדה על כ-495 מיליון ש"ח) לצורך העמדת הערבויות הנדרשות על פי חוק המכר (זאת בהמשך ובנוסף למימון שהועמד על ידי הבנק בשלבים הקודמים של רכישת הזכויות בקרקע ובניית הפרויקט). לפרטים אודות המימון האמור ראה סעיף 6.18.8 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד שצורף לדו"ח התקופתי וכן סעיף 1.3.4.2 לדו"ח הדירקטוריון לרבעון הראשון 2016.

ב. פרעון הלוואה מקרן אוריגו

בחודש אפריל 2016, פרעה החברה (מרבית הפרעון נעשה מתמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה ו') של החברה) את יתרת ההלוואה שהועמדה לה בעבר על ידי קרן אוריגו, וכנגד הפרעון האמור שוחררו כלל הבטוחות שהיו רשומות לטובת קרן אוריגו (לרבות בטוחות שנרשמו לטובתה על ידי בעלי השליטה בחברה). יצוין כי נכון למועד זה ולאחר פרעון מלוא הלוואת אוריגו, נוצלה מלוא תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה ו') של החברה.

ג. התקשרות בהסכם לקבלת מימון מגוף מוסדי

ביום 19 במאי 2016, התקשרה חגי' מגדלי הארבעה בהסכם מימון עם גוף מוסדי (להלן: "המממנים"), במסגרתו העמידו המממנים לחגי' מגדלי הארבעה ביום 16 ביוני 2016, הלוואה בסך של 70 מיליון ש"ח, אשר שימשה (בדרך של העמדת הלוואת בעלים לחברה) לפרעון יתרת אגרות החוב (סדרה ד') של החברה. תנאי ההלוואה הינם כדלקמן:

(1) ההלוואה נושאת ריבית בשיעור שנתי של כ-5.05% (להלן: "ריבית ההלוואה"), אשר תשולם אחת לרבעון קלנדר. בנוסף, ככל ויתקיים אירוע הפרה (כהגדרתו בהסכם) ו/או שחגי' מגדלי הארבעה לא תפרע במועדי הפירעון שנקבעו איזה מסכומי ההלוואה, תישא ההלוואה ריבית פיגורים בשיעור שנתי שינוע בין 2%-3% נוספים (קרי, מעבר לריבית ההלוואה), וזאת בהתאם להוראות ההסכם. יצוין כי יתרת קרן וריבית צבורה ליום 30 ביוני 2016 עומדת על סך של 70,136 אלפי ש"ח.

(2) חגי' מגדלי הארבעה התחייבה לפרוע לא פחות מסכום של 38.5 מיליון ש"ח (להלן: "סכום הפרעון הראשון המינימלי"), בתום 12 חודשים ממועד העמדת ההלוואה, וממועד זה תוכל לבחור לפרוע (בתשלום אחד או יותר, בהתאם להוראות ההסכם) את יתרת סכום ההלוואה (כולה או חלקה), וככול ולא עשתה זאת, התחייבה חגי' מגדלי הארבעה לפרוע בתום 18 חודשים ממועד העמדת ההלוואה את יתרת סכום ההלוואה. בנוסף, חגי' מגדלי הארבעה תוכל לפרוע סכום של עד 25 מיליון ש"ח מתוך סכום הפרעון הראשון המינימלי בחלוף 9 חודשים ממועד העמדת ההלוואה. ככול וחגי' מגדלי הארבעה תרצה לבצע פרעון מוקדם של סכום כלשהו, היא תחוב בתשלום הריבית שהייתה משלמת בגין אותו סכום עד למועד בו היא יכלה לפרוע את אותו הסכום.

לפרטים נוספים אודות ההלוואה לרבות :

(1) הבטוחות שנרשמו לטובת המממנים על ידי חגי' מגדלי הארבעה, קבוצת חגי' אחזקות הארבעה בע"מ (חברת הבת של החברה, שהינה החברה האם של חגי' מגדלי הארבעה) (להלן: "חגי' אחזקות הארבעה"), החברה עצמה ובעלי השליטה בחברה (כשלענין זה יצוין כי ביום 19 במאי 2016 אישרו חברי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה העמדת ערבויות על ידי האחים חגי' לטובת המממנים לשם הבטחת פרעון ההלוואה, כעסקה שאין בה אלא כדי לזכות את החברה);

(2) התחייבויות החברה וחגי' מגדלי הארבעה לפעול לכך שהחברה וההלוואה תישארנה מדורגת לאור כל תקופת ההלוואה, וכי דירוגים אלו לא יפחתו מדירוג מינימלי של iBBB;

(3) עילות עיקריות לפירעון מיידי של ההלוואה, הנוגעות הן לחברה, הן לחגי' אחזקות הארבעה, הן לחגי' מגדלי הארבעה והן לאחים חגי', בעלי השליטה בחברה;

ראה ביאור 5 ה' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2016, המצורפים לדו"ח זה ודיווח מיידי של החברה מיום 22 במאי 2016, מס' אסמכתא: 2016-01-030192.

**ד. פדיון יתרת אגרות החוב (סדרה ד') שבמחזור**

ביום 30 ביוני 2016, פרעה החברה את יתרת אגרות החוב (סדרה ד') שהיו במחזור, קרי, 75,630,800 אגרות חוב (סדרה ד'), כך שנכון למועד פרסום דו"ח זה הסדרה האמורה נפתה במלואה. כנגד הפרעון האמור, שוחררו הבטוחות שנרשמו לטובת נאמן אגרות החוב (סדרה ד').

**ה. פדיון חלקי של אגרות החוב (סדרה ה') שבמחזור**

ביום 30 ביוני 2016, פרעה החברה את 4,576,800 אגרות החוב (סדרה ה'), כך שנכון למועד פרסום דו"ח זה נותרו במחזור 36,614,400 אגרות חוב (סדרה ה').

1.3.5 לענין חשיפות החברה לשינויים בריבית הפריים ובמדד המחירים לצרכן ראה סעיף 2.1 להלן. לענין ניתוח הרגישות של החברה לסיכונים שונים ראה סעיף 2.2.1 להלן. החברה לא מבצעת פעילות חיסוי בגין חשיפות אלו. להלן תפורט רגישות החברה לשינויים בריבית הפריים ובמדד המחירים לצרכן, בהתייחס להתחייבויותיה נכון למועד הדוח (יצוין כי נכון למועד הדוח יתרת החייבים בגין פרויקט הארבעה המגדל הצפוני הצמודים למדד תשומות הבניה עולה על יתרת ההתחייבויות לקבלן המבצע הצמודה למדד תשומות הבניה ולפיכך אין לחברה חשיפה בגין שינויים במדד זה):

רגישות לשערי ריבית הפריים ולמדד המחירים לצרכן (באלפי ש"ח)					
רווח (הפסד) מהשינויים		שווי הוגן ליום הדוחות	רווח (הפסד) מהשינויים		מכשירים רגישים
ירידה של 10% במדד	ירידה של 5% במדד		עלייה של 5% במדד	עלייה של 10% במדד	
(1,298)	(649)	12,983	649	1,298	רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן
ירידה של 10% בריבית הפריים	ירידה של 5% בריבית הפריים		עלייה של 5% בריבית הפריים	עלייה של 10% בריבית הפריים	
384	192	(240,209)	(192)	(384)	רגישות לשינויים בריבית פריים

הסבר לגבי עמידתה החברה באמת המידה הפיננסית	אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרתה	הלוואה
<p>בהתייחס להתנייה המפורטת בס"ק א', הרי שבהתאם לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2016, ההון העצמי המאוחד של החברה ללא זכויות המיעוט מסתכם לסך של כ-168 מיליון ש"ח ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-47 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי של החברה הינו בסך של כ-168 מיליון ש"ח וההון העצמי המתוקן הינו בסך של כ-215 מיליון ש"ח.</p> <p>בהתייחס להתנייה המפורטת בס"ק ב', ההון העצמי מתוקן הינו כאמור בסך של כ-241 מיליון ש"ח וסך מאזן הינו בסך של כ-818 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי למאזן הינו בשיעור של כ-29%. לאור כך עומדת החברה בהתניות המפורטות לעיל.</p>	<p>א. ההון העצמי המתוקן של החברה (כהגדרת מונח זה להלן) לא יפחת מסך של 140 מיליון ש"ח וההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, לא יפחת, עד למועד דוחותיה הכספיים המאוחדים הסקורים של החברה ליום 30 ביוני 2016 (כולל), מסך של 75 מיליון ש"ח והחל ממועד דוחותיה הכספיים המאוחדים הסקורים של החברה ליום 30 ביוני 2016, מסך של 100 מיליון ש"ח;</p> <p>"ההון העצמי המתוקן של החברה" - ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת הלוואות הבעלים<sup>8</sup> ובתוספת דמי סיחור.</p> <p>ב. יחס ההון העצמי המתוקן של החברה (כהגדרת מונח זה לעיל, כשלעניין בדיקה זאת בלבד, ועל אף האמור בהגדרה לעיל, ההון העצמי המתוקן 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 5.5.2 לדו"ח הדירקטוריון שצורף לדו"ח התקופתי.</p>	<p>אגרות החוב (סדרה ה') של החברה</p>

<sup>8</sup> "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><b>בהתייחס להתניות המפורטות בנוגע לחברה:</b></p> <p>בהתייחס להתנייה המפורטת בס"ק א', ההון העצמי המאוחד של החברה כולל זכויות מיעוט, ליום 30 ביוני 2016, מסתכם לסך של כ-194 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-47 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן הינו כאמור בסך של כ-241 מיליון ש"ח.</p> <p>סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-818 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי למאזן הינו בשיעור של כ-29%. לאור כך עומדת החברה בהתניות המפורטות לעיל.</p> <p>בהתייחס להתנייה המפורטת בס"ק ב', הרי שבהמשך לאמור לעיל, ההון העצמי המתוקנן ליום 30 ביוני הינו בסך של כ-215 מיליון ש"ח. כמו כן ההון העצמי המאוחד של החברה על פי דוחותיה הכספיים ליום 30 ביוני 2016, לא כולל זכויות מיעוט, עומד על כ-168 מיליון ש"ח.</p> <p>לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בסעיף ב'.</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><b>"מאזן"</b> - סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה המבוקרים/ הסקורים, לפי העניין.</p> <p><b>"ההון העצמי המתוקנן של החברה"</b> - 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><b>"הלוואות הבעלים"</b> - הלוואות בעלים שתועמדה לחברה (ככל שתועמדה) מעת לעת על ידי יצחק חגי' ו/או עידו חגי', במישרין ו/או באמצעות תאגידים בשליטתם.</p> <p><b>"דמי סיחור"</b> - רווח שצפוי לנובע לחברה (במאוחד) ממכירת זכויות במקרקעין ו/או דמי סיחור ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיווק אותם זכאית ותהא זכאית החברה (במאוחד) לקבל מחברי קבוצות הרכישה אותן מארגנת החברה (במאוחד) בפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי החברה (במאוחד) ו/או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכר או הצטרפות (לפי העניין) חתומים, וזאת למעט רווח ו/או תקבולים כאמור אשר כבר הוכרו בדוחותיה הכספיים של החברה.</p>	<p>אגרות החוב (סדרה ו') של החברה</p>
<p><b>בהתייחס להתניות המפורטות בנוגע לרגינסי:</b></p> <p>בהתייחס להתנייה שבסעיף א' הרי שבהתאם לדוחות הכספיים של רגינסי ליום 30 ביוני 2016, ההון העצמי המאוחד של רגינסי ללא זכויות המיעוט מסתכם לסך של כ-48 מיליון ש"ח, הלוואות הבעלים שהעמידה החברה לרגינסי עומדת על כ-23 מיליון ש"ח (וביחד 71 מיליון ש"ח).</p> <p>לאור כך עומדות רגינסי והחברה בהתנייה א'.</p> <p>בהתייחס להתנייה שבסעיף ב' הרי שדמי הסיחור שטרם הוכרו ברגינסי הינם בסך של כ-47 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי של רגינסי ליום 30 ביוני 2016 בתוספת הלוואות בעלים מהחברה הינו בסך של כ-71 מיליון ש"ח וההון העצמי המתוקנן הינו בסך של כ-118 מיליון ש"ח. סך מאזן של רגינסי הינו בסך של כ-205 מיליון ש"ח. בהתאם לכך יחס הון עצמי למאזן הינו בשיעור של כ-57%. לאור כך עומדת רגינסי בהתנייה המפורטת בסעיף ב' לעיל.</p> <p>בהתייחס להתנייה לסעיף ג' אשר יבחן החל מדוחות החברה ליום 30 בספטמבר 2016, יובהר כי ההון העצמי המתוקנן של רגינסי בסך 118 מיליון ש"ח. לאור כך למועד הדוח רגינסי עומדת בהתניה לסעיף ג'.</p>	<p>ב. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו לעיל) לא יפחת מסך של 140 מיליון ש"ח עד למועד הפרעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ו') וההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, בתוספת הלוואות בעלים (כהגדרתן לעיל), לא יפחתו, עד למועד דוחותיה הכספיים המאוחדים הסקורים של החברה ליום 30 ביוני 2016 (כולל), מסך של 100 מיליון ש"ח והחל ממועד דוחותיה הכספיים המאוחדים הסקורים של החברה ליום 30 בספטמבר 2016 ועד למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ו'), מסך של 120 מיליון ש"ח;</p> <p>בנוסף החברה התחייבה לעשות כמיטב יכולתה על מנת ש<b>רגינסי</b> תעמוד בהתניות שלהלן:</p> <p>א. ההון העצמי המאוחד של רגינסי (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, בתוספת הלוואות בעלים שתעמיד החברה לרגינסי 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 רגינסי (כהגדרתו להלן) לסך מאזן רגינסי, כהגדרתו להלן (להלן: <b>"יחס הון למאזן של רגינסי"</b>), 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 רגינסי 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>בהתייחס להתנייה לסעיף ג' אשר יבחן החל מדוחות החברה ליום 30 בספטמבר 2016, יובהר כי ההון העצמי המתוקנן של רגינסי בסך 118 מיליון ש"ח. לאור כך למועד הדוח רגינסי עומדת בהתניה לסעיף ג'.</p>	<p>"ההון העצמי המתוקנן של רגינסי" לענין סעיף זה בלבד - ההון העצמי המאוחד של רגינסי (כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת הלוואות בעלים שתעמיד החברה לרגינסי ובתוספת דמי סיחור רגינסי (כהגדרתם להלן).</p> <p>"דמי סיחור רגינסי" - דמי סיחור ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון (להלן ביחד בהגדרה זו: <b>"דמי סיחור"</b>) אותם זכאית ותהא זכאית רגינסי לקבל מחברי קבוצות הרכישה, אותן מארגנת רגינסי 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 רגינסי.</p> <p>"מאזן רגינסי" לעניין סעיף זה בלבד - סך כל הנכסים של רגינסי בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של רגינסי, המבוקרים/הסקורים, לפי העניין.</p> <p>ג. החל מדוחותיה הכספיים ליום 30 בספטמבר 2016, ההון העצמי המתוקנן של רגינסי 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 5.5.3 לדו"ח הדירקטוריון שצורף לדו"ח התקופתי.</p>	

## חלק ב' - חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

האחראי על סיכוני השוק של החברה הוא מר נתן פריד, המכהן כסמנכ"ל בכיר ומנהל עסקים ראשי וכן כמשנה למנכ"ל החברה, שמונה לכך ביום 30 באוגוסט 2016, והוא פועל תחת פיקוח דירקטוריון החברה. לפרטים נוספים אודות מר נתן פריד, ראה דו"ח מיידי שפרסמה החברה ביום 30 באוגוסט 2016, מס' אסמכתא 2016-01-114094. למידע בדבר תיאור סיכוני השוק, מדיניות החברה והפיקוח על מדיניות החברה בניהול סיכוני השוק ראה חלק ב' לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2015, שצורף לדו"ח התקופתי.

בתקופת הדו"ח לא חלו שינויים מהותיים לעניין סיכוני השוק של החברה.

### 2.1 דוח בסיסי הצמדה מאזן הצמדה ליום 30 ביוני 2016 (באלפי ש"ח)

סה"כ	לא כספי	נושא ריבית ללא הצמדה	צמוד למדד המחירים לצרכן ונושא ריבית	צמוד למדד המחירים לצרכן וללא ריבית	ללא הצמדה וללא ריבית	
<b>נכסים</b>						
32,301	-	4,337	-	-	27,964	מזומנים ושווי מזומנים
253	-	-	-	253	-	פיקדונות בנאמנות
41,260	-	27,521	13,739	-	-	פיקדונות מוגבלים ומיועדים
77,310	-	-	-	77,310	-	לקוחות הכנסות לקבל
20,323	-	7	-	100	20,216	חייבים ויתרות חובה
6,989	-	6,989	-	-	-	הלוואה לשותפים
1,588	-	1,588	-	-	-	אופציות לרכישת זכויות במקרקעין
2,485	2,485	-	-	-	-	מקדמות על חשבון זכויות במקרקעין
478,434	478,434	-	-	-	-	מלאי בנינים בהקמה
98,533	92,197	6,336	-	-	-	נדל"ן להשקעה בהקמה
8,919	8,919	-	-	-	-	רכוש קבוע, נטו
1,420	1,420	-	-	-	-	תשלומים על חשבון השקעה בזכויות במקרקעין
38,296	16,979	14,268	7,049	-	-	השקעה בחברה בשליטה משותפת
4,871	-	-	4,871	-	-	חייבים אחרים
4,838	4,838	-	-	-	-	מיסים נדחים
<b>817,820</b>	<b>605,272</b>	<b>61,046</b>	<b>25,659</b>	<b>77,663</b>	<b>48,180</b>	<b>סה"כ נכסים</b>
<b>התחייבויות</b>						
1,197	-	-	-	-	1,197	ספקים ונותני שירותים
217,327	217,327	-	-	-	-	מקדמות מרוכשים והכנסות מראש
73,481	-	1,136	-	-	72,345	זכאים ויתרות זכות
116,758	-	26,419	90,339	-	-	הלוואות מתאגידים בנקיים ומוסדות פיננסיים
10,217	-	10,142	-	-	75	צדדים קשורים
198,878	-	198,878	-	-	-	אגרות חוב
6,089	6,089	-	-	-	-	מיסים נדחים
<b>623,947</b>	<b>223,416</b>	<b>236,545</b>	<b>90,339</b>	<b>-</b>	<b>73,617</b>	<b>סה"כ התחייבויות</b>
<b>193,873</b>	<b>381,856</b>	<b>(175,529)</b>	<b>(64,680)</b>	<b>77,663</b>	<b>(25,437)</b>	יתרה מאזנית, נטו

**מאזן הצמדה ליום 31 בדצמבר 2015 (באלפי ש"ח)**

סה"כ	לא כספי	נושא ריבית ללא הצמדה	צמוד למדד המחירים לצרכן ונושא ריבית	צמוד למדד המחירים לצרכן וללא ריבית	ללא הצמדה וללא ריבית	
						<b>נכסים</b>
43,251	-	39,844	-	-	3,407	מזומנים ושווי מזומנים
1,209	-	-	-	-	1,209	פיקדונות בנאמנות
80,855	-	80,855	-	-	-	פיקדונות מוגבלים ומיועדים
73,205	-	-	-	73,205	-	לקוחות הכנסות לקבל
17,920	8,432	-	-	-	9,488	חייבים ויתרות חובה
2,485	2,485	-	-	-	-	מלאי מקרקעין נטו
532,106	532,106	-	-	-	-	מלאי בנינים בהקמה
88,081	88,081	-	-	-	-	נדל"ן להשקעה בהקמה
8,491	8,491	-	-	-	-	רכוש קבוע, נטו
1,420	1,420	-	-	-	-	תשלומים על חשבון השקעה בזכויות במקרקעין
35,937	23,956	11,981	-	-	-	השקעה בחברה בשליטה משותפת
3,911	-	3,911	-	-	-	חייבים אחרים
10,656	10,656	-	-	-	-	מיסים נדחים
<b>899,527</b>	<b>675,627</b>	<b>136,591</b>	<b>-</b>	<b>73,205</b>	<b>14,104</b>	<b>סה"כ נכסים</b>
						<b>התחייבויות</b>
7	-	-	-	7	-	הלוואת בעלים
1,741	-	-	-	-	1,741	ספקים ונותני שירותים
213,728	213,728	-	-	-	-	מקדמות מרוכשים והכנסות מראש
79,493	-	-	1,541	684	77,268	זכאים ויתרות זכות
73,546	-	44,918	27,368	-	1,260	הלוואות מתאגידים בנקיים ומוסדות פיננסיים
25,000	-	-	-	-	25,000	צדדים קשורים
339,904	-	276,856	63,048	-	-	אגרות חוב
17,375	17,375	-	-	-	-	מיסים נדחים
<b>750,794</b>	<b>231,103</b>	<b>321,774</b>	<b>91,957</b>	<b>691</b>	<b>105,269</b>	<b>סה"כ התחייבויות</b>
<b>148,733</b>	<b>444,524</b>	<b>(185,183)</b>	<b>(91,957)</b>	<b>72,514</b>	<b>(91,165)</b>	יתרה מאזנית, נטו

2.2 מבחני רגישות (אין שינוי ביחס למאפייני שנה קודמת)

2.2.1 רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן ליום 30 ביוני 2016 (באלפי ש"ח):

רגישות לשינויים בשיעור מדד המחירים לצרכן :					
<u>הפסד מירידת הפריים</u>		<u>שווי הוגן 30/06/2016</u>	<u>רווח מעליית הפריים</u>		<u>מכשירים רגישים</u>
<u>10%</u>	<u>5%</u>	<u>שווי</u>	<u>5%</u>	<u>10%</u>	
(25)	(13)	253	13	25	פקדונות בנאמנות
(1,374)	(687)	13,739	687	1,374	מזומנים מוגבלים
(7,731)	(3,866)	77,310	3,866	7,731	לקוחות והכנסות לקבל
(10)	(5)	100	5	10	חייבים ויתרות חובה
(705)	(352)	7,049	352	705	הלוואה לחברה בשליטה משותפת
(487)	(244)	4,871	244	487	חייבים אחרים
9,034	4,517	(90,339)	(4,517)	(9,034)	אשראי מתאגידים בנקאיים וממוסדות פיננסיים
<b>(1,298)</b>	<b>(649)</b>	<b>12,983</b>	<b>649</b>	<b>1,298</b>	<b>סה"כ</b>

2.2.2 רגישות לשינויים בריבית פריים ליום 30 ביוני 2016 (באלפי ש"ח):

רגישות לשינויים בשיעור ריבית פריים :					
<u>רווח מירידת המדד</u>		<u>שווי הוגן 30/06/2016</u>	<u>הפסד מעליית המדד</u>		<u>מכשירים רגישים</u>
<u>-10%</u>	<u>-5%</u>	<u>פריים – 1.6%</u>	<u>5%</u>	<u>10%</u>	
(7)	(3)	4,337	3	7	מזומנים ושווי מזומנים
-	-	7	-	-	חייבים ויתרות חובה
(66)	(33)	41,260	33	66	מזומנים מוגבלים
(11)	(6)	6,989	6	11	הלוואות לשותפים
(3)	(1)	1,588	1	3	אופציות לרכישת זכויות
(10)	(5)	6,336	5	10	השקעה ומקדמות בנדל"ן להשקעה
(34)	(17)	21,317	17	34	הלוואה לחברה כלולה
(8)	(4)	4,871	4	8	חייבים אחרים
2	1	(1,136)	(1)	(2)	זכאים ויתרות זכות
16	8	(10,142)	(8)	(16)	צדדים קשורים
187	93	(116,758)	(93)	(187)	אשראי מבנקים וממוסדות פיננסיים
318	159	(198,878)	(159)	(318)	אגרות חוב
<b>384</b>	<b>192</b>	<b>(240,209)</b>	<b>(192)</b>	<b>(384)</b>	<b>סה"כ</b>

## חלק ג' - היבטי ממשל תאגידי

### 3 ממשל תאגידי

#### 3.1 מדיניות תרומות

לחברה אין מדיניות בנושא מתן תרומות. החברה תרמה בתקופת כ – 86 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 16 במרץ 2016 אישר דירקטוריון החברה ביצוע דוח ביקורת בנושא עסקאות עם בעלי עניין בהיקף עבודה של 60 שעות ובשכר של 200 ש"ח לשעה ואת תוכנית הביקורת לשנת 2016 (שהסתמכה בין היתר על סקר הסיכונים שנערך על ידי מבקרת הפנים) שתכלול את הנושאים הבאים: דוח שכר וכ"א, דוח הנהלת חשבונות, ודוח בחינת פרויקט נדל"ני ספציפי, מתחילתו ועד סופו. כאשר היקף העבודה לכל דוח יהיה כ-60 שעות ובשכר של 200 ש"ח לשעה.

ביום 16 ביוני 2016, אישר דירקטוריון החברה, לאחר דיון בועדת הביקורת של החברה, את דוח הביקורת הפנימית שהוגש לו ביום 5 במאי 2016 בדבר עסקאות בעלי עניין.

#### 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' עירית בן עמי (דח"צית ובעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית) ומר דורון רוזנבלום (דירקטור בלתי תלוי ובעל מומחיות חשבונאית ופיננסית). לפרטים אודותיהם ראה תקנה 26 לדוח פרטים נוספים אודות החברה אשר צורף לדו"ח התקופתי לשנת 2015.

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

### 4 הוראות גילוי

#### 4.1 אומדנים חשבונאיים קריטיים

לא חלו שינויים מהותיים באומדנים החשבונאיים של החברה שפורטו בדוח הדירקטוריון של החברה שצורף לדוח התקופתי לשנת 2015.

#### 4.2 הערכת שווי מהותית

להלן תמצית הערכת השווי ליום 30 ביוני 2016 של נכס נדל"ן להשקעה מהותי - מקומות חניה, שטחי אחסנה וטרקליני עסקים בפרויקט הארבעה, בהם מחזיקות החברה וחגיג' מגדלי הארבעה:



הנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה, בהתאם למודל ההערכה				מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	זיהוי המעריך ואפיוניו, לרבות השכלה, ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפיהם אלה ותלות במזמין ההערכה, ולרבות התייחסות להסכמי שיפוי עם מעריך השווי	שווי נוסף שהערכה שנקבע בהתאם לערכה (באלפי ש"ח)	שווי נוסף שהערכה סמוך לפני מועד ההערכה (אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי) (באלפי ש"ח)	עיתוי ההערכה (תאריך התוקף)	זיהוי נוסף ההערכה
מספר בסיסי השוואה	מחירים ששימשו בסיס להשוואה	אחוז מסך השווי שנקבע בהערכה	שיעור צמיחה						
מספר בסיסי השוואה	מחירים ששימשו בסיס להשוואה	אחוז מסך השווי שנקבע בהערכה	שיעור צמיחה	שיעור היוון	זיהוי המעריך ואפיוניו, לרבות השכלה, ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפיהם אלה ותלות במזמין ההערכה, ולרבות התייחסות להסכמי שיפוי עם מעריך השווי	שווי נוסף שהערכה שנקבע בהתאם לערכה (באלפי ש"ח)	שווי נוסף שהערכה סמוך לפני מועד ההערכה (אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי) (באלפי ש"ח)	עיתוי ההערכה (תאריך התוקף)	זיהוי נוסף ההערכה
מספר בסיסי השוואה	מחירים ששימשו בסיס להשוואה	אחוז מסך השווי שנקבע בהערכה	שיעור צמיחה	שיעור היוון	קומות הטורקלין - לאור מצבו המתקדם של הפרויקט, אומדן שווי מרכיב זה שונה וכעת נערך בגישת היוון הכנסות, כשבסיס השווי נגזר מדמי השכירות הראויים במגדל לשטח משרדים והפעלת מקדם לשטח המסחרי בקומה. אומדן השווי נבחן גם אל מול עסקאות מכר שבוצעו לשטחי המסחר בפרויקט. בנוסף, הובאה בחשבון הפחתה של יתרת העלויות לתשלום לבניית הקומות ודחיה של שנה לאור הצפי להפעלתה במועד זה. <b>מקומות חניה פרטיים (יתרת מלאי)</b> - אומדן השווי נערך בגישת ההשוואה, בהתייחס למכירות אחרונות שבוצעו בפרויקט למקומות חניה. <b>מקומות חניה ציבוריים</b> - לאור העובדה כי על מקומות חניה ציבוריים חלות הגבלות שונות, נערך שימוש במקדם הפחתה שמאי מקובל. מאומדן שווי מקומות החניה נוכחה יתרת עלויות לגמר בנייה.	73,600	71,454	30 ביוני 2016	זכויות ל- 269 מקומות חניה (ציבורי ופרטי) וטרקלין עסקים בשטח כולל של כ- 2,243 מטר ומרפסות בשטח כולל של כ- 190 מ"ר בקומה 14 בשני המגדלים בפרויקט הארבעה בתל אביב, המצוי בגוש 7101 חלקה 19.

בהערכת השווי הקודמת מיום 30 ביוני 2015 נכלל גם מרכיב המחסנים, שהוערך בסך של כ- 15 מיליון ש"ח. מכיוון שמחסנים אלו סווגו למלאי (לאור ההחלטה להעמידם למכירה), לא נכלל בעבודה זו מרכיב המחסנים. יצוין כי עיקר השינוי בשווי 30 ביוני 2015 למול השווי ביום 30 ביוני 2016 נובע מעדכון בשווי הטרקלין. עוד יצוין כי בהערכת שווי זו הוערכו סך של 269 חניות ואילו בהערכת שווי קודמת הוערכו 268 חניות, וזאת בעקבות יעוד חניה נוספת להשכרה.

- 4.3 **אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תקופת הדוח** - לפרטים ראה ביאור 5 לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2016 המצורפים לדוח זה וכן :
- 4.3.1 ביום 24 בפברואר 2016 אישר דירקטוריון החברה את התקשרות החברה בפוליסה קבוצתית לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה, בחברות בנות ובחברות קשורות. דירקטוריון החברה קבע כי הפוליסה הקבוצתית עומדת בתנאים שנקבעו לענין זה על ידי מוסדות החברה (ובכללם האסיפה הכללית של החברה) וכי כי גבול האחריות ופרמיית הביטוח הינם בסכומים סבירים בהתחשב בחשיפת החברה, בהיקף הכיסוי ובתנאי השוק וכי ההתקשרות אינה עשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה.
- 4.3.2 לענין תוספת להסכם ליווי פרויקט הארבעה בו התקשרה חגי' מגדלי הארבעה ראה סעיף 1.3.4(א) לעיל וביאור 5 ה' בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2016.
- 4.3.3 לענין רכישת אופציה (שתוקפה עד ליום 15 בדצמבר 2016) למקרקעין המצויים בקרית קרניצי ברמת גן, עליו ניתן להקים פרויקט מגורים, והעמדת הלוואה למוכר האופציה ראה דיווח מידי מיום 7 במרץ 2016, מס' אסמכתא: 2016-01-000909.
- 4.3.4 לענין מערכת ההתקשרויות במסגרתה מימשה מרינה הרצליה, חברה נכדה של החברה (70%) אופציה לרכישת מקרקעין המצויים במרינה בהרצליה, ולענין הסכם לשיתוף פעולה בו התקשרה החברה הנכדה עם האחים אחיקם וליאור כהן, המחזיקים ב-25% ממניות החברה הנכדה ולהם קשרים עסקיים עם האחים חגי', ראה ביאור 5 ט' בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2016 וכן ראה סעיף 6.10.2 לדו"ח עסקי התאגיד שצורף לדו"ח תקופתי.
- 4.3.5 לענין קבלת אישור הרשות לניירות ערך להארכת תשקיף המדף של החברה בשנה נוספת, עד ליום 29 במאי 2017, ראה ביאור 5 ח' בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2016.
- 4.3.6 לענין הסכם מימון בו התקשרה קבוצת חגי' מגדלי הארבעה עם גוף מוסדי, שתמורתו שימשה את החברה לפירעון אגרות החוב (סדרה ד') של החברה, ראה סעיף 1.3.4(ג) לעיל וביאור 5 ג' בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2016.
- 4.3.7 לענין מימוש אופציה לחלק ממקרקעי פרויקט סהרון ביפו על ידי רגינסי ראה ביאור 5 יא' בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2016.
- 4.3.8 ביום 1 במאי 2016 מונה מר רועי רוזנפלד כחשב החברה.
- 4.3.9 לענין זכית קבוצת רכישה שארגנה החברה, במכרז לרכישת זכויות הבעלות במגרש בשטח נטו של כ-3,700 מ"ר הממוקם ברחוב איינשטיין בתל אביב, שעליו ניתן להקים פרויקט מגורים וכן שטחי מסחר (שאת הזכויות ביחס אליהן רכשה חברה בת של החברה, הנמנית אף היא על קבוצת הרכישה), ראה סעיף 1.1א(2) לעיל.
- 4.3.10 ביום 14 אוגוסט 2016, אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר שניתן לכך אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה) בין השאר את ההתקשרויות הבאות :
- א. חידוש התקשרות בהסכם ניהול עם חברה בשליטת מר עידו חגי', מבעלי השליטה בחברה, המכהן גם כדירקטור בחברה (להלן: "**חברת עידו**" ו-"**עידו**", בהתאמה) לצורך קבלת שירותי מנכ"ל על ידי עידו, בהיקף משרה שלא יפחת מ-50% (ו-90% לקבוצה כולה, כשלענין זה יצוין כי עידו משמש גם כמנכ"ל רגינסי) וכפי הנדרש לתפקיד. ההתקשרות אושרה רטרואקטיבית החל מיום 1 באוגוסט 2015 (אז הסתיימה התקשרות דומה עם חברת עידו, כאשר עידו הוסיף להעמיד לחברה שירותי מנכ"ל גם לאחר מועד פקיעת ההתקשרות הקודמת) ועד ליום 31 ביולי 2018.
- בתמורה להעמדת שירותי הניהול תשלם החברה לחברת עידו תשלום חודשי בסך של 103,000 ש"ח, בתוספת מע"מ כדין וצמוד לעליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש יולי 2016. בנוסף, תהיה זכאית חברת עידו: (א) **כל זמן שההתקשרות בתוקף** - למענק שנתי בשיעור של 5% מהרווח השנתי לפני מס (כפי שהוגדר במסגרת

ההתקשרות) אשר גובהו המקסימאלי נקבע לסך של 4 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ; (ב) **לאחר שההתקשרות תסתיים** - למענק בשיעור של 5% מהרווחים לפני מיסים שינבעו לחברה מפרויקטים מתקדמים (כפי שהוגדרו במסגרת ההתקשרות), אשר לא יוכרו בדוחותיה הכספיים של החברה בתקופת שתסתיימנה עד למועד סיום כהונתו של עידו בתפקיד המנכ"ל (להלן: "**נקודת החתך**"), אלא רק בדוחותיה הכספיים של החברה שיפורסמו בגין השנה בה תחול נקודת החתך ובגין 3 השנים שלאחר מכן (להלן: "**תקופת ההשתתפות**"), וזאת בהתאם למנגנון שהוגדר בהסכם. יצוין כי המענק שישולם לחברת הניהול בתקופת ההשתתפות לא יעלה על 3 מיליון ש"ח בשנה, בתוספת מע"מ ועל סך כולל של 12 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ לכל תקופת ההשתתפות (הסכומים צמודים לעליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש יולי 2016). כמו כן, החברה תשיב לחברת עידו או לעידו, לפי העניין, את מלוא ההוצאות (ללא תקרת הוצאות) אשר יוצאו על ידו מתוקף תפקידו כמנכ"ל, בהתאם למנגנון שעוגן בהתקשרות.

ב. תיקון תנאי התקשרות קיימת, לפיו יהיו רשאים החברה (או תאגיד בו תחזיק, לרבות רגינסי- להלן בסעיף זה- "**החברה**") ו/או חברי קבוצת רכישה שיאורגנו על ידי החברה ו/או תאגיד בו תחזיק ו/או לקוחותיה האחרים של החברה ותאגידים המוחזקים על ידה, להתקשר, מעת לעת, ללא צורך בקבלת אישורים נוספים, בהסכמי שכר טרחה בגין מתן שירותים משפטיים עם משרד עוה"ד חגי', בוכניק, וינשטיין ושות' (להלן: "**משרד עוה"ד**"), שבראשו עומד מר יצחק חגי', מבעלי השליטה בחברה המכהן כיו"ר דירקטוריון החברה.

בישיבתם מיום 16 ביוני 2016, קבעו חברי ועדת הביקורת של החברה כי לאור משך הזמן הלוקח למשרד עו"ד מלווים לטפל בהשלמת פרויקטים בתחום הנדל"ן, עד להשלמת הליך רישום הזכויות בהם ולאור מורכבות ההליכים השונים הכרוכים בכך, ההתקשרות האמורה עם משרד עוה"ד תבוא לידי סיום ביום 31 בדצמבר 2022.

ג. תיקון מדיניות התגמול של החברה, כאשר במסגרת התיקון האמור הותאמה מדיניות התגמול של החברה לשינויים שנעשו לאחרונה בהוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999, לתנאי ההתקשרות עם חברת עידו (אשר תוארה לעיל) וכן לתוצאות עבודת ההשוואה שנעשתה בענין תקרת המענק השנתי למנכ"ל; עוגנה האפשרות להעניק לנושאי משרה בחברה תגמול הוני; וכן הוגבל נוסח כתב הפטור שהחברה תהיה רשאית להעניק בעתיד לדירקטורים בחברה, כך שזה לא יחול ביחס לעסקה הנוגעת לבעלי שליטה ו/או נושאי משרה בחברה.

ד. חידוש מינויים של הדירקטורים (למעט הדח"צים) המכהנים נכון למועד זה בדירקטוריון החברה. לפרטים נוספים ראה דוח זימון האסיפה שפורסם על ידי החברה ביום 16 ביוני 2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-052044), דוח הזימון המתוקן מיום 7 באוגוסט 2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-099019), ודו"ח תוצאות האסיפה מיום 14 באוגוסט 2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-102748), המובאים בדו"ח זה בדרך של הפניה.

4.3.11 ביום 30 באוגוסט 2016 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת התגמול, את התקשרות החברה בהסכמי העסקה עם מר נתן פריד והגב' גלית אזולאי, במסגרתם יכהן מר פריד כסמנכ"ל בכיר ומנהל עסקים ראשי וכן כמשנה למנכ"ל החברה ואילו הגב' אזולאי תכהן כסמנכ"ל בכיר ופיתוח עסקי וכן כמשנה למנכ"ל החברה, וזאת החל מיום 30 באוגוסט 2016. במקביל להעסקתם של מר פריד והגב' אזולאי בחברה, יעניקו השניים, החל מיום 29 באוגוסט 2016, שירותים בתפקידים זהים לרגינסי וזאת מכוח הסכמים למתן שירותים עליהם חתמה רגינסי עם הגב' אזולאי ועם חברה בשליטת מר פריד (וזאת לאחר שניתן לכך אישור ועדת התגמול ודירקטוריון רגינסי ביום 29 באוגוסט 2016). ה"ה פריד ואזולאי יעניקו משירותיהם לחברה ולרגינסי בהיקף משרה של 50% לכל אחת מהחברות.

תנאי ההתקשרויות עם ה"ה פריד ואזולאי כמעט וזהים, הן בחברה והן ברגינסי, כאשר בין היתר, כל אחד מה"ה פריד ואזולאי יהיה זכאי לשכר חודשי מהחברה (מעסיקתם) שעלותו הכוללת תסתכם בסך של 42.5 אלף ש"ח, ובנוסף, בתמורה לכהונתם ברגינסי, תהיה הגבי' אזולאי והחברה שבשליטת מר פריד זכאיות, כל אחת מהן, לתשלום חודשי מרגינסי בסך של 42.5 אלף ש"ח, בתוספת מע"מ. כמו כן, כל אחד מה"ה פריד ואזולאי יכלל בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של החברה ורגינסי ויהיה זכאי לכתב פטור ושיפוי בנוסח הנהוג בחברה וברגינסי.

בנוסף לאמור לעיל, בגין כהונתם בחברה, החברה תקצה לכל אחד מה"ה פריד ואזולאי (להלן: "הניצעים"), בהתאם להוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961 (במסלול רווח הון) (להלן: "הפקודה"), כתבי אופציה לא סחירים, לא רשמים למסחר, הניתנים למימוש למניות החברה וזאת על פי תוכנית אופציות שאושרה על ידי דירקטוריון החברה ביום 30 באוגוסט 2016. להלן תנאיה העיקריים של ההקצאה שתבוצע **לכל אחד מהניצעים** :

כמות האופציות שתוקצה לכל אחד מהניצעים	734,590 כתבי אופציה (וסך כולל של 1,468,180 כתבי אופציה לשני הניצעים)
השיעור מהון החברה ומזכויות ההצבעה בה שתהווה מניות המימוש, אם וככל וימומשו כלל כתבי האופציה	1.5% (ו-3% לשני הניצעים)
מחיר מימוש לכתב אופציה	10.525 ש"ח, צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן הידוע ביום 1 ביולי 2016
תקופת ההבשלה	כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש בארבע מנות, באופן שכל אחד מהניצעים יהיה רשאי לממש 25% מכמות כתבי האופציה שתוקצינה לו החל מיום 1 בינואר 2018; 25% מכמות כתבי האופציה החל מיום 1 בינואר 2019; 25% מכמות כתבי האופציה החל מיום 1 בינואר 2020; ויתרת 25% מכמות כתבי האופציה החל מיום 1 בינואר 2021. כל אחד מהניצעים יהיה רשאי לממש את כל אחת ממנות כתבי האופציה שתוקצינה לו במשך תקופה שאורכה 48 חודשים מהמועד בו הוקצתה לו אותה מנה.
התאמות	מחיר המימוש ומספר מניות המימוש שתנבענה לניצעים עם מימוש כתבי האופציה (ככל שימומשו) יהיו כפופים להתאמות מקובלות במקרים של חלוקת מניות הטבה, פיצול/איחוד מניות, שינוי במבנה ההון של החברה, פירוק, הנפקת זכויות וחלוקת דיבידנד. בנוסף, תבוצע התאמה (כלפי מעלה בלבד) במספר מניות המימוש להם יהיו זכאים הניצעים במקרה ובו החברה תנפיק מניות חדשות (לרבות ני"ע המירים למניות) שלא במסגרת מתן אופציות ו/או מניות למנהלים, טרם חלוף שנה מיום חתימת הסכמי ההעסקה עם הניצעים, כך שהחזקתם של כל אחד מהניצעים בהון החברה (1.5%, בדילול מלא) לא תדולל ואולם במקרה זה מחיר המימוש יעלה בתוספת סכום השווה ל-1.5% מסכום הגיוס, חלקי סך כל כתבי האופציה המקסימליים הניתנים לניצע.
שונות	בנוסף לחסימה החלה על ההקצאה מכוח הוראות הפקודה, על כתבי האופציה ומניות המימוש חלה חסימה על פי סעיף 15ג' לחוק ניירות ערך, ותקנות ניירות ערך (פרטים לעניין סעיפים 15א' ו-15ג' לחוק), התש"ס-2000

יובהר כי הקצאת כתבי האופציה לניצעים כפופה נכון למועד הדו"ח לקבלת אישור רשות המסים לפיו יחולו על הקצאת כתבי האופציה לניצעים ומימושם ההסדרים לפי סעיף 102 לפקודה, וכן לקבלת אישור הבורסה לרישומן למסחר של מניות החברה שתנבענה ממימוש כתבי האופציה.

לפרטים נוספים, ראה דו"ח מיידי שפרסמה החברה ביום 30 באוגוסט 2016, מס' אסמכתא 114115-01-2016.

- 4.3.12 לפרטים אודות החלטת בית המשפט לדחות על הסף בקשה לאישור תובענה ייצוגית, שהוגשה כנגד רגינסי וחברי הדירקטוריון של רגינסי, בקשר עם כניסת מניות רגינסי לרשימת השימור של הבורסה (עד למועד בו נמחקו מסחר כתוצאה מהצעת הרכש), ראה סעיף 6.22 לדוח תיאור עסקי התאגיד אשר צורף לדו"ח התקופתי.
- 4.3.13 לעניין מימון פרויקט סומיל ראה ביאור 5 ב' בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2016.

## חלק ה' – גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

### מידע נדרש ביחס לאגרות החוב של החברה

בתקופת הדו"ח פרעה החברה באופן מלא את יתרת אגרות החוב (סדרה ג' וסדרה ד') שהיו במחזור, כך שנכון למועד פרסום הדו"ח, נותרו במחזור סדרות אגרות החוב (ה' ו-ו') של החברה, אשר נחשבות מהותיות (כהגדרת המונח בתקנה 10(ב)(13)(א) לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים). לפרטים אודות תנאיהן העיקריים של שתי הסדרות האמורות ראה סעיף 5 לדו"ח הדירקטוריון שצורף לדו"ח התקופתי. יובהר כי לא חלו שינויים מהותיים בתקופת הדוח ביחס לסדרות אגרות החוב, למעט פרעון חלקי שבוצע ביחס לאגרות החוב (סדרה ה'), כמפורט בסעיף 1.3.4(ה) לעיל.

כן יצוין כי למיטב ידיעת החברה, במהלך תקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2016 ונכון למועד פרסום דו"ח זה, החברה עמדה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות שנחתם על ידה בקשר לאגרות החוב (סדרה ה' ו-ו') של החברה, לא התקיימו תנאים המקימים עילות להעמדת אגרות החוב (סדרה ה' ו-ו') לפירעון מיידי או למימוש בטוחות ולא התקבלה בחברה הודעה כלשהי מאיזה מנאמני אגרות החוב (סדרה ה' ו-ו') בדבר אי עמידתה בתנאי שטר הנאמנות.

לעניין עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות בשטר הנאמנות שנחתם בקשר עם שתי סדרות אגרות החוב ראה סעיף 1.3.6 לעיל.

לתיאור הנכסים המושעבדים להבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') 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 (סדרות ה'-ו') של החברה וסדרה א' של רג'נסי) שניתן להן על ידי מעלות והוא נותר iBBB+.

לפרטים אודות תוצאות אסיפת בעלי אג'ח (סדרה ה) בנושא אשרור מינוי כהונת נאמן אגרות החוב (סדרה ה'), אשר התכנסה ביום 12 ביולי 2016 ראה דיווח מיידי מיום 13 ביולי 2016, מס' אסמכתא: 2016-10-080944.

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

לפרטים אודות נתוניה הכספיים של רג'נסי, שהחזקות החברה בה משועבדות לטובת הבטחת התחייבויות החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') של החברה, ראה דו"חותיה הכספיים ליום 30 ביוני 2016 של רג'נסי, שהינה תאגיד מדווח (כהגדרת המונח בחוק החברות), אשר פורסמו ביום 31 באוגוסט 2016, מס' אסמכתא 2016-01-115192.

יצוין כי לאור פרעון המלא של אגרות החוב (סדרה ד') בתקופת הדו"ח, הוסרו השעבודים שנרשמו לטובת נאמן אגרות החוב (סדרה ד) ובכללם השעבוד על החזקות החברה בקבוצת חג'י אחזקות הארבעה בע"מ, חברת הבת של החברה.

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

להלן עדכונים ביחס לפרוייקטים מהותיים מאוד לחברה (במאוחד) שלחברה מלאי מהותי בגינם ליום 30 ביוני 2016 ואשר פרטים אודותיהם, בהתאם לטיטת 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

מלאי פרויקט 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, 272 חניות ו- 1,153 מ"ר מחסנים במגדל הדרומי (להלן "מלאי דרומי").

### עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט

שנת 2014	שנת 2015	שנת 2016				נתונים לגבי חלק החברה בפרויקט (בלבד)
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
<b>(באלפי ש"ח)</b>						
<b>עלויות שהושקעו:</b>						
207,561	207,616	207,624	207,635	-	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
9,640	13,900	13,900	13,900	-	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין פיתוח, היטלי השבחה, מסים ואגרות
96,042	166,035	174,433	194,922	-	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה
53,828	64,256	66,507	69,066	-	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
<b>367,071</b>	<b>451,807</b>	<b>462,464</b>	<b>485,524</b>	-	-	<b>סה"כ עלות מצטברת (כולל נידוד זכויות)</b>
<b>עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה</b>						
--	-	-	-	-	-	סה"כ עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
19,161	22,550	22,550	22,550	-	-	סה"כ עלויות בגין פיתוח, היטלי השבחה, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
119,773	86,409	66,565	46,065	-	-	סה"כ עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
16,246	9,890	6,508	3,949	-	-	סה"כ מצטברות בגין מימון אשר צפויים להיות מהוונים בעתיד (אומדן).
155,180	<b>118,850</b>	<b>95,623</b>	<b>72,575</b>	-	-	<b>סה"כ העלות שנוותרת להשלמה</b>
96%	98%	98%	98%	-	-	שיעור השלמה הנדסי של המרתפים (כאחוז מבניית המרתפים)
42.4%	66.1%	72.8%	78.8%	-	-	שיעור השלמה הנדסי של המגדל (כאחוז מבניית המגדל בלבד)
40%	57%	59.9%	74%	-	-	שיעור השלמה כספי (מכלל הפרויקט) (לא כולל קרקע) (%)
		רבעון רביעי של 2016 (למעט מבואת הכניסה - יולי 2017)	בהתאם להסכם עם הקבלן דצמבר 2016 עם אפשרות לדחיה של חודשיים (למעט מבואת הכניסה - יולי 2017)			מועד השלמה צפוי <sup>9</sup>
רבעון שני של 2016	רבעון רביעי של 2016					

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 הפרויקט, במלואן במועדן.

<sup>9</sup> יובהר למען הסר ספק, כי המועד האמור מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך והוא מבוסס על הערכותיה הנוכחיות של החברה בלבד. השלמת ביצוע עבודות ההקמה במועד שצוין מותנית בין היתר בעמידת כלל הגורמים המעורבים בפרוייקט, ובכללם חברי קבוצת הרכישה הבונה את המגדל הדרומי בפרוייקט, הקבלנים והיועצים השונים הנוגעים לפרוייקט, בהתחייבויות שנלקחו על ידם בקשר עם הפרוייקט, במלואן במועדן.

**שיווק הפרויקט (כולל חלק מקומות הניוד)**

שנת** 2014	שנת 2015	שנת 2016 (במאוחד)**					כל התקופה	נתונים לפי 100%. חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט – (100%)
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4			
<b>חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:</b>								
4.3	2.65	0.39	0.74	-	-	1.13	קומות משרדים	
5,159	3,176	462	890	-	-	1,352	שטחי משרדים (מ"ר)**	
62	66	1	2	-	-	3	חניות	
-	321	-	-	-	-	-	מחסנים (מ"ר)	
4-כ	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
<b>מחיר ממוצע למ"ר/לחניה בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (בש"ח):</b>								
14,205	14,036	14,643	13,900	-	-	14,643	שטחי משרדים	
196,000	231,970	250,000	250,000	-	-	250,000	חניות רגילות	
289,625	247,500	375,000	-	-	-	375,000	חניות כפולות	
-	8,175	-	-	-	-	-	מחסנים	
יחושב לפי תשואת שכירות	יחושב לפי תשואות שכירות	יחושב לפי תשואות שכירות	יחושב לפי תשואות שכירות	-	-	יחושב לפי תשואות שכירות	שטחי מסחר	
<b>חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:</b>								
35,120	38,296	38,758	39,648	-	-	39,648	שטחי משרדים (מ"ר)**	
497	562	563	565	-	-	565	חניות	
-	321	321	321	-	-	321	מחסנים (מ"ר)	
800-כ	800-כ	800-כ	800-כ	-	-	800-כ	שטחי מסחר (מ"ר)	
<b>מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (בש"ח):</b>								
12,948	13,040	13,059	13,077	-	-	13,077	שטחי משרדים**	
124,871	130,420	131,181	131,610	-	-	131,610	חניות	
-	8,175	8,175	8,175	-	-	8,175	מחסנים	
יחושב לפי תשואת שכירות	יחושב לפי תשואות שכירות	יחושב לפי תשואות שכירות	יחושב לפי תשואות שכירות	-	-	יחושב לפי תשואות שכירות	שטחי מסחר	
<b>שיעור השיווק של הפרויקט:</b>								
631,672	654,637	654,637	654,737	-	-	654,637	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	
557,465	623,953	628,190	642,540	-	-	642,540	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
89%	97%	98%	99%	-	-	99%	שיעור שיווק (שטחי משרדים) (%)**	
<b>שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:</b>								
4,528	1,352	890	251	-	-	251	שטחי משרדים (מ"ר)	
85	29	23	21	-	-	21	חניות	
-	1,985	1,985	1,985	-	-	1,985	מחסנים	
44,547	14,878	9,833	3,676	-	-	3,676	סה"כ עלות מצטברת מיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****	
ל.ר.	ל.ר.	1	0	-	-	ל.ר.	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח / מ"ר	
ל.ר.	ל.ר.	13,900	0	-	-	ל.ר.	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (בש"ח)	



**פרויקט רסיטל**  
**(פרויקט שאורגן על ידי רג'נסי)**  
**עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט**

שנת 2014	שנת 2015	שנת 2016				נתונים לגבי חלק החברה בפרויקט (בלבד)
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
<b>עלויות שהושקעו:</b> (באלפי ש"ח)						
13,596	13,596	13,596	13,596	-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
2,353	2,362	2,362	2,362	-	-	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות
6,049	9,828	10,709	10,752	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה
541	690	723	757	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
22,539	26,476	27,390	27,467	-	-	<b>סה"כ עלות מצטברת</b>
22,539	26,476	27,390	27,467	-	-	<b>סה"כ עלות מצטברת בספרים</b>
<b>עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה</b>						
-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
24,812	52,297	52,297	52,297	-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
24,812	76,078	75,197	75,154	-	-	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
הקבוצה טרם התקשרה עם בנק מממן	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)
49,624	128,375	127,494	127,451	-	-	<b>סה"כ עלות שנתרת להשלמה</b>
כ-14% (הנתון האמור מתייחס לשיעור השלמה של מגדל בן 21 קומות) דצמבר 2016 (הנתון האמור מתייחס ל-21 קומות)	כ-29% ל-21 קומות וכ-22.5% ל-31 קומות	כ-31.19% ל-21 קומות וכ-24% ל-31 קומות	כ-35% ל-21 קומות וכ-27% ל-31 קומות	-	-	<b>שיעור השלמה (הנדסי/כספי) (לא כולל קרקע) (%)</b>
המועד השלמה צפוי	פברואר 2018	אפריל 2018	אפריל 2018	-	-	מועד השלמה צפוי

יודגש, כי סכום העלויות הצפויות מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך והוא מבוסס על ההנחה שרג'נסי תוסיף להחזיק במלוא הזכויות בהן היא מחזיקה נכון למועד זה בפרויקט רסיטל (כשאין כל ערובה לכך, היות ורג'נסי 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. עם זאת, בנתונים האמורים יכול ויחולו שינויים, לרבות שינויים מהותיים, בהתאם לתנאי ההתקשרויות שתבוצענה בפועל עם הבנק המממן ו/או אם תיווצרנה בפרויקט עלויות חריגות אשר לא קיבלו ביטוי בהסכם הקבלן.

החל משנת 2016, הנתונים לגבי עלויות שטרם הושקעו כוללים את תוספת ה-10 קומות לפרויקט (כך שיכלול 31 קומות) שהחברה פועלת לקבל היתר בניה בגינן (כשנכון למועד זה התקבלה החלטת ועדה בתנאים להיתר), כאשר ככל וההיתר האמור יתקבל, הפרויקט יהיה בשטח כולל של כ-37 אלף מ"ר ברטו משרדים (בתוספת ל-16 אלף מ"ר מרתפים), כשקומת הקרקע עתידה לכלול גם כ-250 מ"ר שטחי מסחר.

בתקופת הדו"ח נמכרו זכויות לכ-150 מ"ר משרדים.

נכון למועד פרסום הדו"ח, לרג'נסי זכויות לשטחי משרדים בהיקף כולל של כ-14,100 מ"ר משרדים (מתוכם כ-12,000 מ"ר בקומות הנוספות שרג'נסי החלה בשיווקן לאחרונה), כ-250 מ"ר שטחי מסחר וכ-116 חניות (מתוך כ-400 חניות בפרויקט).

## פרויקט שד"ל

### נתונים לגבי נכסים במתחם שד"ל שסווגו כמלאי

להלן מידע אודות חלקה של החברה (באמצעות רג'נס) בזכויות שבמתחם שד"ל, הכוללות הן את חלק החברה בזכויות מתחם שד"ל והן את חלקה של החברה בזכויות הד מאסטר במתחם שד"ל, אשר מסווגות כמלאי בדוחותיהן הכספיים של החברה והד מאסטר, לפי העניין, ליום 30 ביוני 2016.

יצוין כי חלקה הכולל של החברה בזכויות הנ"ל (בהתאם לזכויות הקיימות כיום) מהווה כ-25% מהשטחים שהינם ביעוד למגורים במגדל שד"ל; 5% מהשטחים שהינם ביעוד מסחר משרדים ואחסון מלונאי; כ-14% מכמות החניות הקיימות בחניון הקיים וכ-15% מהזכויות העתידיות בבנין שעתיד לקום בשד"ל 10. החברה רואה בכלל הנכסים האמורים כנכס אחד שהינו מהותי מאוד עבור החברה.

### עלויות שהושקעו בפרויקט

שנת 2014	שנת 2015	שנת 2016				הנתונים מורכבים מהעלויות הישירות של החברה ומחלקה (50%) בעלויות הד מאסטר
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
(באלפי ש"ח)						
<b>עלויות שהושקעו:</b>						
13,837	13,837	13,837	13,837	-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
390	390	390	390	-	-	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות
924	1,771	2,207	2,215	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה
764	1,167	1,266	1,326	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
15,915	17,165	17,700	17,768	-	-	סה"כ עלות מצטברת בגין המקרקעין (נכון למועד זה החברה פועלת להגדלה משמעותית של זכויות הבניה בפרויקט ולפיכך אין לה הערכה לגבי העלויות הנדרשות מעבר לעלויות המקרקעין)
15,915	17,165	17,700	17,768	-	-	סה"כ עלות מצטברת בספרים

החברה טרם שיווקה את הזכויות שנרכשו על ידה.

## פרויקט בת ים

### עלויות שהושקעו בפרויקט

שנת 2015	שנת 2016				
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
(באלפי ש"ח)					
<b>עלויות שהושקעו:</b>					
18,043	20,735	20,735	-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
3,129	3,129	3,129	-	-	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות
-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה
-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
21,172	23,864	23,864	-	-	סה"כ עלות מצטברת
21,172	23,864	23,864	-	-	סה"כ עלות מצטברת בספרים

## פרוייקט המרינה בהרצליה

### עלויות שהושקעו בפרוייקט

שנת 2015	שנת 2016				
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
(באלפי ש"ח)					
<b>עלויות שהושקעו:</b>					
11,035	11,035	11,035	-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
3,310	3,310	3,363	-	-	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות
15	35	131	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה
-	662	1,324	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
14,360	15,042	15,853	-	-	<b>סה"כ עלות מצטברת</b>
14,360	15,042	15,853	-	-	<b>סה"כ עלות מצטברת בספרים</b>

## פרוייקט סומייל בתל אביב

### עלויות שהושקעו ויושקעו בפרוייקט

שנת 2014	שנת 2015	שנת 2016				(נתונים לגבי חלק החברה בפרוייקט בלבד - חלק החברה בזכויות לדירות מגורים ושטחי המסחר בפרוייקט) <sup>10</sup>
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
(באלפי ש"ח)						
<b>עלויות שהושקעו:</b>						
157	164	150	135	-	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
2	2	2	2	-	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות
3	6	8	8	-	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה
17	32	35	39	-	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
179	204	195	184	-	-	<b>סה"כ עלות מצטברת</b>
-	-	-	-	-	-	<b>עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה</b>
19	-	0	-	-	-	סה"כ עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
75	40	46	41	-	-	סה"כ עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
250	133	120	105	-	-	סה"כ עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
344	173	166	145	-	-	סה"כ עלויות נוספות שטרם הושקעו לא כולל מימון (אומדן)
הקבוצה טרם התקשרה עם בנק מממן	הקבוצה טרם התקשרה עם בנק מממן	הקבוצה טרם התקשרה עם בנק מממן	הקבוצה טרם התקשרה עם בנק מממן	-	-	סה"כ מצטברות בגין מימון שטרם הושקעו (אומדן)
0%	0%	0%	0%	-	-	שיעור השלמה (הנדסי/כספי) (לא כולל קרקע) (%)
2019	2019	2020	2020	-	-	מועד השלמה צפוי

יצוין כי הערכות החברה ביחס למועד ההשלמה והעלויות שטרם הושקעו שתוארו לעיל, מסתמכות בין היתר על ההסכמים השונים שנחתמו בקשר עם הפיננסיים בפרוייקט; 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 הפרוייקט, ביחס אליה); וכן על תנאי ההתקשרויות בהם התקשרו חברי הקבוצה עם קבלנים מבצעים ויועצים בתחום הנדליין 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 בפרוייקט ולכן אינה וודאית, וזאת בשל מספר סיבות: באשר להערכת החברה ביחס לעלויות הפרוייקט, הרי שבימים אלה מתנהלים הליכים משפטיים ואחרים לקביעת גובה היטלי ההשבחה והפיתוח הסופיים שיחולו על הקרקע (שצפויים להיות מהותיים) ולפיכך אלה טרם נקבעו סופית. בנוסף, טרם נחתם הסכם הבנייה של הפרוייקט, כך שההערכות הכספיות של החברה לגבי עלויות הפרוייקט הינן ראשוניות בלבד. כמו כן, קיימים תנאים מהותיים לקבלת היתר הבנייה שטרם הושלמו, לרבות עצם הפיננסיים, אישור רשות העתיקות וכיו"ב, אשר אין וודאות לגבי העלויות הנובעות מהן.

<sup>10</sup> הנתונים המפורטים בטבלה לעיל מתייחסים להיקף דירות כולל בפרוייקט בשיעור של כ-230 דירות. החברה צופה לתוספת של 30 דירות מכח הקלת שבס שאינה משפיע מהותית על עלויות הפרוייקט גם אם לא תתקבל שכן היקף הזכויות בכל מקרה לא גדל בניגוד לתוספת הנוספת של 20 דירות שהחברה פועלת לקבל שכלל שהתקבלו יגדילו את היקף הזכויות בפרוייקט וכפועל יוצא מכך יגדילו את העלויות.

## שיווק הפרויקט

שנת 2014	שנת 2015	שנת 2016					
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
<b>באלפי ₪</b>							
31	89	10	14	-	-	יחידות דיור	חוזים מחייבים (לרבות כאלו שאינם חלוטים) שנחתמו בתקופה השוטפת
3,677	14,952	665	970	-	-	יחידות דיור במ"ר	
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
15	17	24	25	-	-	יחידות דיור	מחיר ממוצע (קרקע בלבד) למ"ר בחוזים נחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
31	120	130	144	-	-	יחידות דיור	חוזים מצטברים לסוף התקופה
3,677	14,952	15,617	16,587	-	-	יחידות דיור במ"ר	
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
15	17	17	18	-	-	יחידות דיור	מחיר ממוצע (קרקע בלבד) למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
453,390	453,390	453,390	453,390	-	-	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרוייקט	שיעור השיווק של הפרוייקט (קרקע בלבד)
56,319	217,810	231,375	251,760	-	-	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	
11%	47%	51%	56%	-	-	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה	
169	80	70	56	-	-	יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
23,132	11,857	11,192	8,349	-	-	יחידות דיור במ"ר	
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
179	203	195	184	-	-		סה"כ עלויות מצטברות (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
47	8	8	1	-	-		מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח
18	16	16	14	-	-		מחיר ממוצע (קרקע בלבד) למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח

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

### פרויקטים התחדשות עירונית

שנת 2015	שנת 2016				
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
(באלפי ש"ח)					
3	1	1	-	-	מספר חוזים שנחתמו בתקופה
303	113	119	-	-	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ"ר)
24,845	24,204	27,416	-	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו

---

עידו חגיגי, מנכ"ל

---

יצחק חגיגי, יו"ר הדירקטוריון

30 באוגוסט 2016

**קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ**

**תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים**

**ליום 30 ביוני 2016**

**(בלתי מבוקרים)**

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 ביוני 2016

(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
10-25	באורים לדוחות הכספיים

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

### מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ וחברות הבנות שלה (להלן - "הקבוצה") הכולל את תמצית הדוח על המצב הכספי ביניים המאוחד ליום 30 ביוני 2016 ואת הדוחות התמציתיים ביניים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

### היקף הסקירה

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

### מסקנה

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

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

קדרון ושות'

רואי חשבון

עמית, חלפון

רואי חשבון

30 באוגוסט, 2016



**קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ**

**תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים**

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
2015	2015	2016	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
<u>אלפי שקלים חדשים</u>			
			<u>נכסים שוטפים</u>
43,251	35,612	32,301	מזומנים ושווי מזומנים
1,209	20,809	253	פיקדונות בנאמנות
80,855	54,009	41,260	פיקדונות מוגבלים ומיועדים
73,205	(*) 49,541	77,310	לקוחות והכנסות לקבל
17,920	(*) 13,483	20,323	חייבים ויתרות חובה
-	2,000	1,588	אופציות לרכישת זכויות במקרקעין
(**) 532,106	(**)(*) 548,218	478,434	מלאי ותשלומים ע"ח מלאי בניינים בהקמה
<u>748,546</u>	<u>723,672</u>	<u>651,469</u>	
			<u>נכסים בלתי שוטפים</u>
88,081	85,173	98,533	נדל"ן להשקעה ומקדמות בגין נדל"ן להשקעה
-	-	6,989	הלוואה לשותפים
10,656	(*) 1,916	4,838	מיסים נדחים
8,491	2,507	8,919	רכוש קבוע, נטו
2,485	2,485	2,485	מלאי מקרקעין, נטו
1,420	1,420	1,420	השקעה בזכויות עתידיות במקרקעין
(**) 35,937	(**) 33,713	38,296	השקעה בחברות בשליטה משותפת
(**) 3,911	(**) 3,448	4,871	חייבים אחרים
<u>150,981</u>	<u>130,662</u>	<u>166,351</u>	
<u>899,527</u>	<u>854,334</u>	<u>817,820</u>	

(\*) הצגה מחדש בעקבות יישום מוקדם של תקן דיווח כספי בינלאומי 15 - ראה באור 2 (ג).  
 (\*\*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה - ראה באור 2 ד.

נתי פריד  
 משנה למנכ"ל  
 ונושא המשרה הבכיר  
 בתחום הכספים

עידו חג'ג'  
 מנכ"ל

צחי חג'ג'  
 יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים : 30 באוגוסט, 2016.

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 2015	ליום 30 ביוני 2015	2016	
<u>(מבוקר)</u>	<u>(בלתי מבוקר)</u>		
<b>אלפי שקלים חדשים</b>			
60,911	112,312	101,799	<b>התחייבויות שוטפות</b>
7	15	-	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
297,808	232,413	158,455	הלוואות מבעלי שליטה
1,741	878	1,197	חלויות שוטפות של אגרות חוב
213,728	211,854 (*)	217,327	ספקים ונותני שירותים
25,000	-	10,217	מקדמות מרוכשים והכנסות מראש
79,493	79,856 (*)	73,481	צדדים קשורים
<u>678,688</u>	<u>637,328</u>	<u>562,476</u>	זכאים ויתרות זכות
12,635	26,629	14,959	<b>התחייבויות בלתי שוטפות</b>
42,096	49,340	40,423	הלוואות מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים
17,375	2,547 (*)	6,089	אגרות חוב
<u>72,106</u>	<u>78,516</u>	<u>61,471</u>	מיסים נדחים
478	478	478	<b>הון</b>
147,428	147,428	147,428	הון מניות
(3,497)	(13,740) (*)	16,503	קרנות הון ופרמיה על מניות
4,324	4,324	4,324	יתרת עודפים (הפסדים)
148,733	138,490	168,733	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה
-	-	25,140	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
<u>148,733</u>	<u>138,490</u>	<u>193,873</u>	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>899,527</u>	<u>854,334</u>	<u>817,820</u>	סה"כ הון

(\*) הצגה מחדש בעקבות יישום מוקדם של תקן דיווח כספי בינלאומי 15 - ראה באור 2 (ג).

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 2015	לתקופה של שלושה חודשים		לתקופה של שישה חודשים		
	שהסתיימה ביום 30 ביוני		שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2015	2016	2015	2016	
	<u>(מבוקר)</u>		<u>(בלתי מבוקר)</u>		
	<u>אלפי שקלים חדשים</u>				
262,869	(*) 76,098	62,531	(*) 125,183	100,045	הכנסות
(193,085)	(*) (55,317)	(45,506)	(*) (88,874)	(72,611)	עלות המכר
69,784	20,781	17,025	36,309	27,434	רווח גולמי
10,758	12,928	1,510	12,109	868	עליית ערך נדל"ן להשקעה
(7,004)	(1,459)	(1,012)	(4,460)	(4,917)	הוצאות מכירה ושיווק
(15,566)	(4,719)	(3,919)	(8,642)	(7,775)	הוצאות הנהלה וכלליות
57,972	27,531	13,604	35,316	15,610	רווח מפעולות רגילות
(9,315)	(783)	(1,884)	(1,607)	(2,984)	הוצאות מימון
427	5	252	198	403	הכנסות מימון
49,084	26,753	11,972	33,907	13,029	רווח לאחר הכנסות (הוצאות) מימון
(649)	(112)	(106)	(155)	(201)	חלק החברה בהפסדי חברות בשליטה משותפת
48,435	26,641	11,866	33,752	12,828	רווח לפני הטבת מס (מיסים על הכנסה)
(12,811)	(*) (7,033)	(2,290)	(*) (8,371)	7,312	הטבת מס (מיסים על הכנסה) - באור 6
35,624	19,608	9,576	25,381	20,140	רווח נקי לתקופה
-	-	-	-	-	<u>רווח כולל אחר:</u>
35,624	19,608	9,576	25,381	20,140	רווח נקי וכולל לתקופה
35,624	19,608	9,460	25,381	20,000	רווח נקי וכולל לתקופה מיוחס ל: בעלי המניות של החברה
-	-	116	-	140	זכויות שאינן מקנות שליטה
35,624	19,608	9,576	25,381	20,140	
0.75	0.41	0.20	0.53	0.42	<u>רווח בסיסי ומדולל למניה המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה (בש"ח):</u>

(\*) הצגה מחדש בעקבות יישום מוקדם של תקן דיווח כספי בינלאומי 15 - ראה באור 2 (ג).

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

הון מניות	קרנות הון ופרמיה על מניות	יתרת עודפים (הפסדים)	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
<b>אלפי שקלים חדשים</b>						
478	147,428	(3,497)	4,324	<b>148,733</b>	-	<b>148,733</b>
-	-	-	-	-	25,000	<b>25,000</b>
-	-	20,000	-	<b>20,000</b>	140	<b>20,140</b>
<b>478</b>	<b>147,428</b>	<b>16,503</b>	<b>4,324</b>	<b>168,733</b>	<b>25,140</b>	<b>193,873</b>
478	147,428	(39,121)	4,324	<b>113,109</b>	-	<b>113,109</b>
-	-	25,381	-	<b>25,381</b>	-	<b>25,381</b>
<b>478</b>	<b>147,428</b>	<b>(13,740)</b>	<b>4,324</b>	<b>138,490</b>	-	<b>138,490</b>
478	147,428	7,043	4,324	<b>159,273</b>	25,024	<b>184,297</b>
-	-	9,460	-	<b>9,460</b>	116	<b>9,576</b>
<b>478</b>	<b>147,428</b>	<b>16,503</b>	<b>4,324</b>	<b>168,733</b>	<b>25,140</b>	<b>193,873</b>
478	147,428	(33,348)	4,324	<b>118,882</b>	-	<b>118,882</b>
-	-	19,608	-	<b>19,608</b>	-	<b>19,608</b>
<b>478</b>	<b>147,428</b>	<b>(13,740)</b>	<b>4,324</b>	<b>138,490</b>	-	<b>138,490</b>
478	147,428	(40,331)	4,324	<b>111,899</b>	-	<b>111,899</b>
-	-	1,210	-	<b>1,210</b>	-	<b>1,210</b>
478	147,428	(39,121)	4,324	<b>113,109</b>	-	<b>113,109</b>
-	-	35,624	-	<b>35,624</b>	-	<b>35,624</b>
<b>478</b>	<b>147,428</b>	<b>(3,497)</b>	<b>4,324</b>	<b>148,733</b>	-	<b>148,733</b>

**יתרה ליום 1 בינואר 2016** (מבוקר)  
 הלוואה מזכויות שאינן מקנות שליטה (\*)  
 רווח נקי וכולל לתקופה

**יתרה ליום 30 ביוני 2016** (בלתי מבוקר)  
**יתרה ליום 1 בינואר 2015** (מבוקר)  
 רווח נקי וכולל לתקופה (\*\*)

**יתרה ליום 30 ביוני 2015** (בלתי מבוקר)  
**יתרה ליום 1 באפריל 2016** (בלתי מבוקר)  
 רווח נקי וכולל לתקופה

**יתרה ליום 30 ביוני 2016** (בלתי מבוקר)  
**יתרה ליום 1 באפריל 2015** (בלתי מבוקר)  
 רווח נקי וכולל לתקופה (\*\*)

**יתרה ליום 30 ביוני 2015** (בלתי מבוקר)  
**יתרה ליום 1 בינואר 2015** (מבוקר)  
 השפעת השינוי כתוצאה מיישום לראשונה של תקן חשבונאות בינלאומי (\*\*\*)

**יתרה ליום 1 בינואר 2015** (מבוקר)  
 רווח נקי וכולל לשנה

**יתרה ליום 31 בדצמבר 2015** (מבוקר)

(\*) הלוואה מזכויות שאינן מקנות שליטה, ההלוואה תעמוד לפרעון בהתקיים תנאים מסויימים הכפופים להחלטת החברה המאוחדת. לפרטים נוספים ראה באור ט'5.  
 (\*\*) הצגה מחדש בעקבות יישום מוקדם של תקן דיווח כספי בינלאומי 15 - ראה באור 2 (ג).  
 (\*\*\*) יישום מוקדם של תקן דיווח כספי בינלאומי 15, ראה באור 2 ט"ז לדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2015.  
 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 2015	לתקופה של		לתקופה של	
	שלושה חודשים		שישה חודשים	
	2015	2016	2015	2016

(מבוקר)

(בלתי מבוקר)

אלפי שקלים חדשים

35,624	19,608	9,576	25,381	20,140
42,963	(14,976)	23,599	29,008	44,420
78,587	4,632	33,175	54,389	64,560
(6,333)	(6)	(3)	(219)	(17)
(8,901)	(1,063)	(8,147)	(3,168)	(8,874)
(1,589)	35,742	(**) 10,642	25,257	39,595
234	(18,144)	3,807	(19,366)	956
(**) (2,353)	(**) (1,136)	(**) 127	(**) (2,042)	(271)
(2,975)	(500)	(900)	(775)	(2,026)
-	-	(3,151)	-	(11,465)
(**) (1,253)	(**) (371)	(**) (749)	(**) (790)	(960)
(23,170)	14,522	1,626	(1,103)	16,938
21,696	4,692	84,560	6,778	135,385
(102,907)	(12,457)	(79,205)	(12,807)	(92,506)
92,456	-	-	-	-
(61,328)	(14,031)	(82,391)	(24,570)	(145,244)
25,000	-	(76)	-	9,924
(10,364)	(9,225)	(7)	(10,356)	(7)
(35,447)	(31,021)	(77,119)	(40,955)	(92,448)
19,970	(11,867)	(42,318)	12,331	(10,950)
23,281	47,479	74,619	23,281	43,251
43,251	35,612	32,301	35,612	32,301

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה  
התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי  
המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')  
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

רכישת רכוש קבוע  
השקעה ומקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה  
שינוי בפיקדונות מוגבלים ומיועדים, נטו  
מימוש (השקעה) פיקדונות בנאמנות  
השקעה בחברות בשליטה משותפת  
מתן הלוואות לחברות בשליטה משותפת  
מתן הלוואות לחייבים ושותפים  
עליה בחייבים אחרים לזמן ארוך  
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו  
לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים לפעילות מימון

קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים  
ומוסדות פיננסיים  
פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים  
ומוסדות פיננסיים  
הנפקת אגרות חוב  
פירעון אגרות חוב  
קבלת (פרעון) הלוואות מצדדים קשורים  
פירעון הלוואה מבעל שליטה  
מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון  
שינוי במזומנים ושווי מזומנים  
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה  
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(\*\*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה - ראה באור 2 ד.

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

**קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ**

**תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של		לתקופה של	
	שלושה חודשים		שישה חודשים	
	שהסתיימה ביום 30 ביוני	2016	שהסתיימה ביום 30 ביוני	2016
2015	2015	2016	2015	2016

(מבוקר)

(בלתי מבוקר)

אלפי שקלים חדשים

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

					<u>הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים:</u>
10,188	(*) 3,516	3,229	(*) 4,100	(5,468)	שינוי במיסים נדחים
(10,758)	(12,928)	(1,510)	(12,109)	(868)	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
649	112	106	155	201	חלק החברה בהפסדי חברה בשליטה משותפת
(383)	(93)	12	(177)	(263)	שערוך הלוואה לחברה בשליטה משותפת
11,475	695	107	1,688	333	שערוך הלוואות לזמן ארוך מבנקים ומוסדות פיננסיים
2,703	1,027	2,965	250	4,218	שערוך אגרות חוב
234	53	62	104	126	פחת והפחתות
-	-	224	-	293	ריבית לצדדים קשורים
-	-	-	-	(24)	ריבית הלוואה משותפים
					<u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:</u>
122	(*) (12,910)	(**) (10,270)	(*) 26,659	69	עליה (ירידה) במקדמות מרוכשים והכנסות מראש
-	-	-	(2,000)	(1,588)	רכישת אופציות לרכישת זכויות במקרקעין
(**) 24,202	(**)(*) 1,255	(**) 30,150	(**)(*) 8,112	55,165	ירידה במלאי ותשלומים ע"ח מלאי בניינים בהקמה
(6,075)	(9,636)	(1,961)	(10,821)	(575)	עליה בלקוחות והכנסות לקבל
(8,463)	(*) 21	1,352	(*) (4,049)	2,097	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
566	518	(3,395)	(297)	(544)	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
18,503	(*) 13,394	2,528	(*) 17,393	(8,752)	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
<u>42,963</u>	<u>(14,976)</u>	<u>23,599</u>	<u>29,008</u>	<u>44,420</u>	

(\*) הצגה מחדש בעקבות יישום מוקדם של תקן דיווח כספי בינלאומי 15 - ראה באור 2 (ג).  
 (\*\*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה - ראה באור 2 ד.

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

**קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ**

**תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של		לתקופה של	
	שלושה חודשים		שישה חודשים	
	שהסתיימה ביום 30 ביוני		שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2015	2015	2016	2015	2016

(מבוקר)

(בלתי מבוקר)

אלפי שקלים חדשים

389	1,200	416	1,862	710
20,297	17,492	-	20,297	-
4,991	-	-	4,991	-
-	-	292	-	537

נספח ב' - פעילות שלא במזומן

השקעות בנדל"ן להשקעה  
מיון נדל"ן להשקעה למלאי  
מיון רכוש קבוע למלאי בניינים בהקמה  
השקעה ברכוש קבוע

נספח ג' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

מזומנים ששולמו במשך התקופה בגין :

39,286	12,759	9,977	17,150	14,028
--------	--------	-------	--------	--------

ריבית

מזומנים שהתקבלו במשך התקופה בגין :

54	9	7	34	15
----	---	---	----	----

ריבית

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

## קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים

#### באור 1 - כללי

#### א. תיאור כללי של החברה ופעילותה

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה") הינה חברה תושבת ישראל. ניירות הערך של החברה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב. תחומי הפעילות של החברה הינם ארגון קבוצות רכישה, נדל"ן יזמי ונדל"ן להשקעה.

ב. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני 2016 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן: "דוחות כספיים מאוחדים ביניים"). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2015 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם.

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

שער החליפין של \$1 ארה"ב	מדד המחירים לצרכן	
ש"ח	נקודות (*)	
3.846	221.13	ליום 30 ביוני 2016
3.769	222.92	ליום 30 ביוני 2015
3.902	221.13	ליום 31 בדצמבר 2015
%	%	<u>שיעור השינוי:</u>
(1.44)	-	ששת החודשים שהסתיימו ביום 31 ביוני 2016
(2.12)	(1.02)	שלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 ביוני 2016
(3.09)	(0.20)	ששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2015
(5.30)	1.12	שלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2015
0.33	(0.99)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015

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



## קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים

#### באור 2 - מדיניות חשבונאית

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

#### ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

בעת הכנת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים, נדרשת ההנהלה להפעיל שיקול דעת ולהסתייע באומדנים, הערכות והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. השינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה השינוי באומדן. ההערכות ושיקול הדעת, בהם השתמשה ההנהלה לצורך יישום המדיניות החשבונאית והכנת הדוחות הכספיים ביניים היו עקביים עם אלה בהם השתמשה להכנת הדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2015.

#### ג. הכרה בהכנסה

סכום ההכנסות ועיתוי ההכרה בהן בדוח על הרווח והפסד נקבע על פי מודל חמשת השלבים המוצג בהוראות תקן דיווח כספי בינלאומי 15 (IFRS15).

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

שלב 1 - זיהוי החוזה עם הלקוח, לרבות התייחסות לקיבוץ חוזים וטיפול בשינויים (modifications) בחוזים.

שלב 2 - זיהוי מספר מחויבויות ביצוע נפרדות (distinct) בחוזה.

שלב 3 - קביעת מחיר העסקה, לרבות התייחסות לתמורה משתנה, רכיב מימון משמעותי, תמורות שאינן במזומן ותמורה שתשולם ללקוח.

שלב 4 - הקצאת מחיר העסקה לכל מחויבות ביצוע נפרדת על בסיס מחיר המכירה היחסי הנפרד תוך שימוש במחירים נצפים אם הם זמינים, או באומדנים והערכות.

שלב 5 - הכרה בהכנסה בעת עמידה במחויבות ביצוע, תוך הבחנה בין קיום מחויבות במועד מסוים לבין קיום מחויבות לאורך זמן.

התקן מיושם לראשונה בדוחות הכספיים לשנת 2015 למפרע ובאופן מותאם כאשר ההשפעה של התקן על הדוחות הכספיים של החברה עד ליום 1 בינואר 2015 נזקפה ליתרת הפתיחה של העודפים בהון העצמי. ההשפעה של יישום התקן לראשונה הינה בהתייחס לפעילות היזמית של החבר בקשר עם מכירת משרדים, שטחים מסחריים, מחסנים וחניות (מלאי בניינים בהקמה).

על פי התקן החדש מכירה החברה בהכנסה לאורך זמן וזאת בשונה מהמדיניות שיושמה תחת הוראות IAS 18 לפיה הכירה החברה בהכנסה רק במסירת המלאי לידי הקונה.

פרטים נוספים לעניין הוראות ספציפיות בדבר הכרה בהכנסות של החברה הנדרשות להתקיים על מנת להכיר בהכנסה מפורטים בדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2015.

**קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ**

**באורים לדוחות הכספיים**

**באור 2 - מדיניות חשבונאית (המשך):**

ג. הכרה בהכנסה (המשך)

הטבלאות מטה מרכזות את ההשפעות על הדוח על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2015 ועל דוח הרווח או ההפסד ורווח כולל אחר לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה באותו תאריך, בהנחה והמדיניות הקודמת של הכרה בהכנסה הייתה ממשיכה בתקופה זו:

כמדוח בדוחות כספיים אלה	השפעת יישום תקן IFRS 15	כפי שדווח בעבר לאחר התאמה לא מהותית (*)	
			ליום 30 ביוני 2015 (באלפי ש"ח)
548,218	(225,081)	773,299	מלאי ותשלומים על חשבון מלאי בניינים בהקמה
49,541	9,139	40,402	לקוחות והכנסות לקבל
13,483	(2,418)	15,901	חייבים ויתרות חובה
(79,856)	(117)	(79,739)	זכאים ויתרות זכות
(211,854)	219,074	(430,928)	מקדמות מרוכשים והכנסות מראש
(631)	(584)	(47)	מיסים נדחים
(138,490)	(13)	(138,477)	סה"כ הון

**בדוחות המאוחדים על רווח או הפסד והרווח הכולל**

**לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2015 (באלפי ש"ח)**

כמדוח בדוחות כספיים אלה	השפעת יישום תקן IFRS 15	כפי שדווח בעבר	
125,183	54,426	70,757	הכנסות
(88,874)	(56,055)	(32,819)	עלות המכר
36,309	(1,629)	37,938	רווח גולמי
12,109	-	12,109	עליית ערך נדל"ן להשקעה
(4,460)	-	(4,460)	הוצאות מכירה ושיווק
(8,642)	-	(8,642)	הוצאות הנהלה וכלליות
35,316	(1,629)	36,945	רווח מפעולות רגילות
(1,607)	-	(1,607)	הוצאות מימון
198	-	198	הכנסות מימון
33,907	(1,629)	35,536	רווח לאחר הכנסות (הוצאות) מימון
(155)	-	(155)	חלק החברה בהפסדי חברה בשליטה משותפת
33,752	(1,629)	35,381	רווח לפני מיסים על ההכנסה
(8,371)	432	(8,803)	מיסים על ההכנסה
25,381	(1,197)	26,578	רווח נקי לתקופה
0.53	(0.03)	0.56	רווח בסיסי ומדולל למניה המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה (בש"ח):

(\*) ראה באור 2 ד'.

**קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ**

**באורים לדוחות הכספיים**

**באור 2 - מדיניות חשבונאית (המשך):**

כמדווח בדוחות כספיים אלה	השפעת יישום תקן IFRS 15	כפי שדווח בעבר	ג. <u>הכרה בהכנסה (המשך)</u>
			<u>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2015 (באלפי ש"ח)</u>
76,098	37,875	38,223	הכנסות
(55,317)	(35,938)	(19,379)	עלות המכר
20,781	1,937	18,844	רווח גולמי
12,928	-	12,928	עליית ערך נדל"ן להשקעה
(1,459)	-	(1,459)	הוצאות מכירה ושיווק
(4,719)	-	(4,719)	הוצאות הנהלה וכלליות
27,531	1,937	25,594	רווח מפעולות רגילות
(783)	-	(783)	הוצאות מימון
5	-	5	הכנסות מימון
26,753	1,937	24,816	רווח לאחר הכנסות (הוצאות) מימון
(112)	-	(112)	חלק החברה בהפסדי חברה בשליטה משותפת
26,641	1,937	24,704	רווח לפני מיסים על ההכנסה
(7,033)	(513)	(6,520)	מיסים על ההכנסה
19,608	1,424	18,184	רווח נקי לתקופה
0.41	0.03	0.38	רווח בסיסי ומדולל למניה המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה (בש"ח):

**ד. התאמה לא מהותית של מספרי ההשוואה**

החברה תיאמה בדרך של התאמה שאינה מהותית טעות בהצגה בדוח על המצב הכספי של השקעה בחברות כלולות. בהתאם לאמור לעיל לימים 31 בדצמבר 2015 ו- 30 ביוני 2015 סיווגה החברה סך של כ- 6,777 אלפי ש"ח ו- 6,465 אש"ח בהתאמה מסעיף חייבים אחרים ומלאי ותשלומים על חשבון מלאי בניינים בהקמה לסעיף השקעה בחברות בשליטה משותפת.

**באור 3 - מגזרי פעילות**

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

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

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

ב. הכנסות והוצאות המגזרים כוללות הכנסות והוצאות הנובעות מהפעילויות התפעוליות של המגזרים (לרבות שיערוך נדל"ן להשקעה) והמיוחסות ישירות למגזרים העסקיים וכן חלק יחסי מהוצאות החברה בגין כל המגזרים שניתן להקצות למגזרים על בסיס סביר.

**קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ**

**באורים לדוחות הכספיים**

**באור 3 - מגזרי פעילות (המשך)**

**הכנסות ותוצאות המגזר :**

סה"כ	התאמות למאוחד	נדל"ן להשקעה	נדל"ן יזמי	הד מאסטר(*)	ארגון קבוצות רכישה	
<b>אלפי שקלים חדשים</b>						
<b>לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2016 (בלתי מבוקר) :</b>						
100,045	(137)	1,697	84,871	137	13,477	הכנסות
23,385	189	1,672	13,479	(189)	8,234	תוצאות המגזר
(7,775)						הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
(2,581)						הוצאות מימון, נטו
(201)						חלק החברה בהפסדי חברה בשליטה משותפת
12,828						רווח לפני מיסים על ההכנסה
7,312						הטבת מס
20,140						רווח נקי לתקופה
<b>לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2015 (בלתי מבוקר) :</b>						
125,183	(230)	-	54,426	230	70,757	הכנסות
43,958	70	12,101	(2,157)	(70)	34,014	תוצאות המגזר
(8,642)						הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
(1,409)						הוצאות מימון, נטו
(155)						חלק החברה בהפסדי חברה בשליטה משותפת
33,752						רווח לפני מיסים על ההכנסה
(8,371)						מיסים על ההכנסה
25,381						רווח נקי לתקופה

(\*) החברה מציגה את הד מאסטר לפי תקן חשבונאות בינלאומי IAS28 כהשקעה המטופלת בשיטת השווי המאזני.  
 (\*\*) הצגה מחדש בעקבות יישום מוקדם של תקן דיווח כספי בינלאומי 15 - ראה באור 2 (ג).

**קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ**

**באורים לדוחות הכספיים**

**באור 3 - מגזרי פעילות (המשך) :**

**הכנסות ותוצאות המגזר : (המשך)**

סה"כ	התאמות למאוחד	נדל"ן להשקעה	נדל"ן יזמי	הד מאסטר(*)	ארגון קבוצות רכישה	
<b>אלפי שקלים חדשים</b>						
<b>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2016 (בלתי מבוקר) :</b>						
62,531	(66)	842	53,586	66	8,103	הכנסות
17,523	106	1,921	11,061	(106)	4,541	תוצאות המגזר
(3,919)						הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
(1,632)						הוצאות מימון, נטו
(106)						חלק החברה בהפסדי חברה בשליטה משותפת
11,866						רווח לפני מיסים על ההכנסה
(2,290)						מיסים על ההכנסה
9,576						רווח נקי לתקופה
<b>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2015 (בלתי מבוקר) :</b>						
76,098	(109)	-	37,875	109	38,223	הכנסות
32,250	49	12,920	1,595	(49)	17,735	תוצאות המגזר
(4,719)						הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
(778)						הוצאות מימון, נטו
(112)						חלק החברה בהפסדי חברה בשליטה משותפת
26,641						רווח לפני מיסים על ההכנסה
(7,033)						מיסים על ההכנסה
19,608						רווח נקי לתקופה

(\*) החברה מציגה את הד מאסטר לפי תקן חשבונאות בינלאומי IAS28 כהשקעה המטופלת בשיטת השווי המאזני.  
 (\*\*) הצגה מחדש בעקבות יישום מוקדם של תקן דיווח כספי בינלאומי 15 - ראה באור 2 (ג).

**קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ**

**באורים לדוחות הכספיים**

**באור 3 - מגזרי פעילות (המשך) :**

**הכנסות ותוצאות המגזר : (המשך)**

סה"כ	התאמות למאוחד	נדל"ן להשקעה	נדל"ן יזמי	הד מאסטר(*)	ארגון קבוצות רכישה
<b>אלפי שקלים חדשים</b>					
262,869	(423)	756	164,719	423	97,394
73,538	1,288	11,052	29,252	(1,288)	33,234
(15,566)					
(8,888)					
(649)					
48,435					
(12,811)					
35,624					

**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015 (מבוקר) :**

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

(\*) החברה מציגה את הד מאסטר לפי תקן חשבונאות בינלאומי IAS28 כהשקעה המטופלת בשיטת השווי המאזני.  
(\*\*) הצגה מחדש בעקבות יישום מוקדם של תקן דיווח כספי בינלאומי 15 - ראה באור 2 (ג).

**קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ**

**באורים לדוחות הכספיים**

**באור 4 - מכשירים פיננסיים**

**שווי הוגן בהשוואה לערך בספרים**

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

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

ליום 30 ביוני 2016

שווי הוגן	ערך בספרים
<u>(בלתי מבוקר)</u>	
<u>(אלפי שקלים חדשים)</u>	
211,569	199,878

אגרות חוב וריבית לשלם

ליום 30 ביוני 2015

שווי הוגן	ערך בספרים
<u>(בלתי מבוקר)</u>	
<u>(אלפי שקלים חדשים)</u>	
292,450	283,566

אגרות חוב וריבית לשלם

ליום 31 בדצמבר 2015

שווי הוגן	ערך בספרים
<u>(מבוקר)</u>	
<u>(אלפי שקלים חדשים)</u>	
354,204	342,195

אגרות חוב וריבית לשלם

## קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים

#### באור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תאריך המאזן

##### א. דוח ניגוד

באוגוסט 2016, אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר שניתן לכך אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה) בין השאר את ההתקשרויות הבאות: התקשרות בהסכם ניהול עם חברת עידו חגי' לצורך קבלת שירותי מנכ"ל על ידי מר עידו חגי'. שרותי הניהול ינתנו בהיקף משרה שלא יפחת מ-50% כפי הנדרש לתפקיד. ההתקשרות הינה לתקופה רטרואקטיבית החל מיום 1 באוגוסט 2015 ועד ליום 31 ביולי 2016.

בתמורה להעמדת שירותי הניהול תשלם החברה לחברת עידו תשלום חודשי בסך של 103,000 ש"ח (להלן: "דמי הניהול"), בתוספת מע"מ כדין וכנגד חשבוניות מס ערוכות כדין. סכום דמי הניהול יהיה צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש יולי 2016 והוא יעודכן על ידי החברה אחת ל-3 חודשים. בנוסף, יהיה זכאי עידו, באמצעות חברה בשליטתו, למענק שנתי בשיעור של 5% מהרווח לפני מס (כהגדרתו בהתקשרות) אשר גובהו המקסימאלי נקבע לסך של 4 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ.

בדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2016, יתרת ההפרשה לבונוס למנכ"ל החברה הינה בסך של כ-3.2 מיליון ש"ח. ביום 25 באוגוסט 2016 אישרה ועדת תגמול ועדת הביקורת של החברה חלוקת תשלום בונוס למר עידו חגי בגין רווחי שנת 2015 בסך של 1,975 אלפי ש"ח.

בנוסף למענק השנתי, בגין פרויקטים מתקדמים (כהגדרתם בהסכם) שטרם הוכרו בדוחותיה הכספיים של החברה לתקופות שנסתיימו עד למועד סיום כהונתו של עידו בתפקיד, יהיה זכאי עידו למענק בשיעור של 5% מרווח לפני מיסים (כהגדרתו בהסכם) שינבע לחברה ויוכר בעתיד בדוחותיה הכספיים, בתוספת מע"מ, לכל תקופת ההשתתפות. הסכומים צמודים לעליית מדד המחירים לצרכן הידוע בגין חודש יולי 2016.

כמו כן, החברה תשיב לחברת עידו או לעידו, לפי העניין, את מלוא ההוצאות (ללא תקרת הוצאות) אשר יוצאו על ידו מתוקף תפקידו כמנכ"ל.

סך ההשפעה של אישור דוח הניגוד והתוספת אותה תרשום החברה ברבעון הבא לתקופה שבין 30 ביוני 2015 ליום 30 ביוני 2016 בגין בונוס המנכ"ל ודמי ניהול למנכ"ל הינה כ-2 מיליון ש"ח.

##### ב. פרויקט סומייל - מימון הפרויקט

בעניין פרויקט סומייל (ראה ביאור 17 א בדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2015). לעניין גיבושה של קבוצת רכישה (להלן: "הקבוצה"), שעל חבריה נמנת חברת הבת של החברה קבוצת חגי' סומייל בע"מ (להלן: "חברת הבת"), לצורך הקמת הפרויקט הקבוצה קיבלה אישור עקרוני למימון הקמת הפרויקט ממוסד בנקאי בישראל (להלן: "המימון הבנקאי" ו-"הבנק", בהתאמה), כי לאור הצפי כי השלמת התקשרות הקבוצה עם הבנק והשלמת התנאים המוקדמים אשר ידרשו להעמדת האשראי מהבנק (לרבות אישור כל אחד מבין חברי הקבוצה על ידי הבנק) יארכו מספר חודשים ולאור רצון הקבוצה לקדם את לוחות הזמנים להקמת הפרויקט ולקבל היתר בניה לחפירה ודיפון לפרויקט, התקשרו הקבוצה (ובכלל זה חברת הבת) במזכר הבנות (להלן: "מזכר הבנות") עם צד ג' (להלן: "המלווה") אשר יעמיד לקבוצה (ובכלל זה לחברת הבת) הלוואת גישור (להלן: "האשראי") עד לקבלת המימון הבנקאי, לצורך תשלום היטלי השבחה, פינוי המחזיקים במקרקעי הפרויקט ועלויות חפירה ודיפון בפרויקט (להלן: "מטרות האשראי"). העמדת האשראי בתקופה הקרובה, טרם השלמת התנאים להעמדת המימון הבנקאי, יאפשרו לחברה להקדים את התחלת הקמת הפרויקט במספר חודשים. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, חלקה הצפוי של חברת הבת באשראי צפוי לעמוד על כשליש (כ-50 מיליון ש"ח) מסך כל האשראי אשר יועמד לקבוצה.

להלן יובאו עיקרי תנאי מזכר הבנות:

1. האשראי יועמד לתקופה של שנה, ויישא ריבית שנתית בשיעור של 8% אשר תשולם מראש במועד העמדת האשראי.
2. הקבוצה תשלם למלווה עמלת אשראי בשיעור של 1.4% מסכום האשראי במועד העמדת האשראי.
3. כערובה למילוי כל התחייבויותיהם כלפי המלווה, ימציאו חברי הקבוצה (ובכללם החברה) בן היתר את הבטוחות הבאות:
  - א. שעבוד זכויות מדרגה ראשונה כללי ופרטני על כלל הזכויות בקרקע וכן רישום הערות אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא של הבעלים הרשומים.
  - ב. שעבוד שוטף על נכסי חברת הבת ושעבוד מניות חברת הבת.
  - ג. ערבות החברה על חלק חברת הבת באשראי.
  - ד. אישור עדיפות זכות המלווה על זכויות חברת הבת מרוכשי היחידות.יצוין כי, אין ולא תהיה ערבות הדדית בין חברי הקבוצה בכל הנוגע לפירעון האשראי אשר ניתן לכל אחד מהם, אולם, אין האמור פוגע בזכות המלווה למימוש איזה מהשעבודים הכלליים האמורים גם כלפי חבר קבוצה שאינו מפר, וזאת עקב הפרה מצד מי מחברי הקבוצה המזכה את המלווה במימוש השעבודים, עם זאת, יובהר כי חלקם של חברי הקבוצה שאינם בהפרה בתמורת המימוש לא תשמש לפירעון חוב של חבר קבוצה אחר.
4. העמדת האשראי כפופה לתנאים מתלים ובהם, המצאת ורישום הבטוחות.

יובהר כי יתר תנאי האשראי יסוכמו בין הצדדים במסמכי האשראי אשר כפופים לאישור מוסדות הצדדים ובהם אישור ועדת האשראי של המלווה.



## קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים

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

ג. העמדת הלוואה לצורך פרעון אג"ח ד' ביום 16 ביוני 2016, הועמדה ההלוואה (ראה סעיף י' להלן) באמצעות הפקדת סכום ההלוואה בחשבון החברה לרישומים של בנק מזרחי טפחות בע"מ (להלן: "החברה לרישומים"), לצורך פירעון אג"ח ד'. ביום 30 ביוני 2016 השלימה החברה את העברת כל הסכומים הנדרשים לצורך פרעון מלא וסופי של אג"ח ד'.

ד. רכישת זכויות ברחוב איינשטיין ביום 1 ביוני 2016, זכתה קבוצת רכישה אשר אורגנה על ידי החברה ושעל חבריה נמנית חברה בת של החברה (להלן: "הקבוצה" ו-"חברת הבת", בהתאמה), במכרז לרכישת זכויות הבעלות במגרש בשטח נטו של כ-7,300 מ"ר הממוקם ברחוב איינשטיין בת"א (גוש 6884, חלקה 16) (להלן: "המקרקעין"). המכרז פורסם במסגרת הליך פירוק שיתוף שמתנהל ביחס למקרקעין, לאחר התמחרות שבוצעה בין מספר גופים שהשתתפו במכרז. נכון למועד זה, זכיית הקבוצה במכרז כפופה לאישור בית המשפט השלום בתל אביב.

בהתאם למערכת הסכמים שנחתמה, החברה אירגנה קבוצה המורכבת בעיקר מבעלי זכויות המחזיקים כיום במקרקעין, אשר הצטרפו לקבוצה כנגד הקצאת דירות בפרויקט בהתאם לזכויותיהם היחסיות, וכנגד תשלומי דמי ניהול לחברה. בהתאם לאמור שווקו כ-75% מהזכויות בפרויקט, באופן שחברת הבת תרכוש כ-25% מהזכויות במקרקעין, שמרביתם הינם מלוא הזכויות הקיימות והעתידיות בשטח המסחרי שיוחזקו בשלמותו ובלבדית על ידי חברת הבת, ויתרתם זכויות למגורים אשר החברה פועלת לשווקם לצדדים שלישיים.

יובהר כי בהתאם להצעה שהוגשה על ידי הקבוצה, וזכתה במכרז כאמור, עלות רכישת הזכויות במקרקעין שתירכשנה על ידי חברת הבת, צפויה להסתכם בסך של כ-85 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. הסך האמור אמור להיות משולם בתוך המוקדם מבין 45 יום מיום אישור בית המשפט ו-120 יום ממועד חתימת הסכם המכר.

יצוין כי על פי התביעה הקיימת כיום, ניתן להקים על המקרקעין שני בניינים בני 12 קומות ו-82 יח"ד, בשטח ממוצע של 120 מ"ר, בנוסף ל-1,875 מ"ר עיקרי של שטחי מסחר (להלן: "הפרויקט"). יצוין כי על בסיס תוכנית תא 5000 (שטרם אושרה סופית, אך נמצאת בשלבי אישור מתקדמים), הזכויות בפרויקט תוגדלנה באופן מהותי (כאשר אין וודאות לכך), כך שניתן יהיה להוסיף לפרויקט עד כ-130 יחידות נוספות וכן יגדל השטח המסחרי משמעותית. להערכת החברה בהתאם לתוכנית תא 5000 ולתוכניות אחרות שקיימות במתחם זה שטחי המסחר יכולים לגדול להיקף של כ-10,000 מ"ר ברוטו. אם וככל ויארע האמור (כשאין כל וודאות לכך), יהיו זכאים חברי הקבוצה המחזיקים כיום זכויות במקרקעין וחברת הבת לחלקם היחסי בזכויות הנוספות בהתאם לתנאי ההסכמים בין הצדדים.

יובהר כי בניגוד לשטח המסחרי אשר בשלב זה צפוי להישאר בבעלותה של חברת הבת, החברה פועלת באופן שוטף לשיווק מלוא הזכויות ליחידות הדיור שתירכשנה על ידה בפרויקט.

דמי הניהול הצפויים לחברה בגין ארגון הקבוצה (אשר משולמים על ידי חברי הקבוצה אשר בעלי מחזיקים כיום זכויות במקרקעין) עומדים על 6% משווי דירות בעלי הזכויות (לפני הוצאות).

חברת הבת צפויה לשאת בתשלום מס רכישה בגין רכישת זכויותיה וככל ותאושר תוספת הזכויות תישא בתשלום של חלקה היחסי בהיטל ההשבחה.

החברה צפויה לשלם בגין זכויותיה באמצעות שיווק יתרת יחידות הדיור שנרכשו על ידה וטרם שווקו וכן מהונה העצמי של החברה וכספי מימון שהחברה בוחנת את האפשרויות לקבלתם בימים אלו.

נכון למועד זה שולמו על ידי החברה סל של 13 מיליון ש"ח מתוכם 7 מיליון ש"ח במזומן ו-6 מיליון ש"ח בערבות בנקאית.

#### ה. תוספת הסכם לווי פרויקט הארבעה

בהמשך לבאור 17(א)(2) לדוח הכספי המאוחד ליום 31 בדצמבר 2015, התקשרה חברה מגדלי הארבעה (חברה נכדה של החברה) ביום 11 בינואר 2016, בתוספת להסכם הליווי עם הבנק (להלן: "התוספת"), אשר עניינה העמדת תוספת המימון הדרושה לחברה הנכדה לצורך בניית 5 הקומות הנוספות שהתווספו למגדל הצפוני עקב תהליך של ניווד זכויות, לצורך השלמת פיתוחו ובנייתו של המגדל הצפוני בפרויקט ולצורך העמדת הערבויות הנדרשות לפי חוק המכר, זאת בהמשך ובנוסף למימון שהועמד על ידי הבנק בשלבים הקודמים של רכישת הזכויות בקרקע ובניית הפרויקט.

התוספת כוללת את ההסכמות העיקריות הבאות:

1. הבנק יגדיל לחברה הנכדה את מסגרות האשראי הקיימות, כדלקמן:
  - א. מסגרת הלוואות בסך של עד 50 מיליון ש"ח למימון עלויות הבניה, בתנאי גרייס מלא על הקרן ופרעון שוטף של הריבית, כאשר קרן הלוואות תיפרע ביום 31 בדצמבר 2016. ההלוואות תישאנה ריבית בשיעור שנתי של פריים + 1.5%.
  - ב. מסגרת ערבויות חוק המכר תוגדל מסך של 600 מיליון ש"ח לסך של עד 700 מיליון ש"ח, והיא תיוותר בתוקף עד לגמר הבנייה של המגדל הצפוני, מסירת החזקה וחתימת הסכמי חכירה על ידי רוכשי הזכויות מהחברה הנכדה עם רשות מקרקעי ישראל או רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין על זכויות החכירה הרשומות של החברה הנכדה כשהן נקיות מכל חוב ו/או שעבוד וכו'.

יובהר כי מסגרות האשראי הנ"ל יועמדו על ידי הבנק לחברה הנכדה ובלבד שסך האובליגו בפרויקט לא יעלה על 700 מיליון ש"ח בכל נקודת זמן.

## קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים

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

- ה. תוספת הסכם לזוי פרויקט הארבעה (המשך)
2. בהתאם לתוספת, מסגרות האשראי יועמדו לחברה הנכדה, בכפוף, בין היתר, לתנאים שהוסכמו בין הצדדים שהעיקריים שבהם הינם החלת בטחונות ובטוחות שניתנו בקשר עם מסגרת האשראי הקיימת על האשראי הנוסף וכן המצאת מסמכים שונים כמקובל בעסקאות מסוג זה, וכן החלת הערבות של החברה ושל בעלי השליטה בחברה, ה"ה יצחק ועידו חג'ג' (המכהנים כיו"ד הדירקטוריון וכמנכ"ל החברה, בהתאמה) (להלן: "האחים חג'ג'") להבטחת התחייבויות החברה הנכדה כלפי הבנק לכל מסגרות האשראי המוגדל המפורטות לעיל.
3. החברה הנכדה התחייבה לפעול להשלמת רישום הזכויות במקרקעין על שם החברה הנכדה עד ליום 30 באפריל 2016 (כשאי רישום כאמור יהווה עילה לפרעון מיידי של ההסכם). יצוין כי נכון למועד זה, החברה השלימה את התהליכי הרישום האמור.

#### 1. שחרור כספים פרויקט הארבעה

בחודש פברואר 2016, שחרר הבנק המלווה את פרויקט הארבעה לחברת חג'ג' הארבעה סך של כ-65 מיליון ש"ח על חשבון ההון העצמי שהועמד על ידי חג'ג' הארבעה בפרויקט, לטובת תשלום פרעון של אגרות החוב (סדרה ג') של החברה, אשר מועד פרעון הסופי היה ביום 28 בפברואר 2016. 15 מיליון ש"ח מתוך הסך הנ"ל הועמד מתוך יתרת המזומנים בחשבון ליווי הפרויקט הסגור והיתרה באשראי בתנאים מקובלים כנגד תקבולים עתידיים בפרויקט. שיעור הריבית על אשראי זה עומד על ריבית פריים + 2.5%. יתר תנאי האשראי דומים לתנאי האשראי הקיים בפרויקט. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים הוחזרה כל מסגרת האשראי שנלקחה.

#### 2. שירותי משנים למנכ"ל

ביום 30 באוגוסט 2016 התקשרה החברה בהסכמי העסקה עם מר נתן פריד והגב' גלית אזולאי, במסגרתם החל מיום 30 באוגוסט 2016, יכהן מר פריד כסמנכ"ל בכיר ומנהל עסקים ראשי וכן כמשנה למנכ"ל החברה, והגב' אזולאי כסמנכ"ל בכיר ופיתוח עסקי וכן כמשנה למנכ"ל החברה. יצוין כי מר פריד כיהן עד ליום 30 באפריל 2015 כסמנכ"ל הכספים של החברה ואילו הגב' אזולאי כיהנה משנת 2014 כעוזרת ליו"ר הדירקטוריון של החברה ולאחר כהנה כמנכ"ל חברת הבת של החברה קבוצת חג'ג' התחדשות עירונית בע"מ.

כן יצוין כי במקביל להעסקתם של מר פריד והגב' אזולאי בחברה, יעניקו השניים, החל מיום 30 באוגוסט 2016, שירותים בתפקידים זהים לחברת הבת מלון רגינסי ירושלים בע"מ.

כחלק מהסכם העסקתם יוענקו למר פריד וגב' אזולאי (להלן: "הניצעים") 734,590 כתבי אופציה כ"א, בלתי סחירים, הניתנים למימוש ל-734,590 מניות רגילות של החברה המהוות, נכון למועד זה ובהנחת מימוש של כלל כתבי האופציה 1.5% מההון המנופק והנפרע של החברה כל אחד (כך שכלל כתבי האופציה שיוקצו לניצעים יהיו ניתנים למניות המהוות, נכון למועד זה, כ-3% מההון המנופק והנפרע של החברה).

כל כתב אופציה יהיה ניתן למימוש למניה רגילה אחת של החברה בתמורה למחיר מימוש בסך של 10.525 ש"ח, כאשר מחיר זה צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן הידוע ביום 1 ביולי 2016.

כמו כן לניצעים תהיה הזכות האפשרות בחלופת מימוש נטו במועד המימוש ככל ותהיה הטבה.

כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש ב-4 מנות שוות בתאריכים: 1 בינואר 2018, 1 בינואר 2019, 1 בינואר 2020 ו-1 בינואר 2021.

כל אחד מהניצעים יהיה רשאי לממש את מנות האופציות שיוקצו לו במשך 48 חודשים ממועד אותה ההענקה. ההקצאה לניצעים תבוצע בהתאם להוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול רווח הון.

מחיר המימוש ומספר המניות המימוש יהיו כפופים להתאמות מקובלות במקרים של חלוקת מניות הטבה, פיצול/איחוד מניות, שינוי במבנה ההון של החברה, פירוק, הנפקת זכויות וחלוקת דיבידנד.

השוי ההוגן של כתבי האופציות המוענקות למר פריד והגב' אזולאי מוערך ביום ההענקה תוך שימוש במודל הבינומי בשווי של כ-4,726 אלפי ש"ח.

#### ח. הארכת תשקיף מדף

ביום 18 באפריל 2016 הוארך תשקיף המדף של החברה עד ליום 30 במאי 2017.

## קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים

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

##### ט. עסקת מרינה

ביום 16 במרץ 2016 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בהתאם לתקנה 1(5) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), התש"ס - 2000 (להלן: "תקנות ההקלות"), את התקשרות (להלן: "ההתקשרות") חברת הבת של החברה מלון רגינסי ירושלים בע"מ (להלן: "רגינסי"), בהסכם לשיתוף פעולה מיום 30 בדצמבר 2015 עם חברה פרטית בבעלות מלאה של האחים אחיקם וליאור כהן, להם קשרים עסקיים עם האחים חגי', בעלי השליטה בחברה (להלן: "כהן"), ביחס לרכישת הזכויות במקרקעין הידועים כחלקות מס' 19 ו-20 בגוש 6516 במרינה בהרצליה, אשר שטחם הכולל הוא כ- 10,500 מ"ר (להלן: "המקרקעין") ברוטו דירות נופש, (150 יחידות נופש של כ-50 מ"ר ממוצע לכל יחידה) ושטחים ציבוריים שישמשו את יחידות הנופש. נכון למועד זה פועלת החברה בהסכמת משרד התיירות והועדה המקומית להגדלת הזכויות בפרויקט (בתכנית שהינה בסמכות של הועדה המקומית) כך שיכללו כ-12,500 מ"ר ברוטו שטחי יחידות נופש ושטחים ציבוריים שישמשו אותם, כ-1,900 מ"ר שטחי מסחר וכ-5,000 מ"ר שטחי מלון לרבות זכויות בנייה וכ-69 מקומות חנייה בנויים המצויים במרתפי בניין אשר נמצא בחלקה 56 בגוש 6516.

לפרטים נוספים ראה באור 17 א' 16 לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2015.

בישיבתם מיום 16 במרץ 2016, קבעו חברי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, כי ההתקשרות הינה בתנאי שוק (וזאת לאור כך שההתקשרות עם האחים כהן משקפת שווי של 100 מיליון ש"ח וזאת בעוד ששווי המקרקעין על פי הערכת השווי מסתכם לכ-75 מיליון ש"ח, שהינו גם הסכום בו רכשה חברת הפרויקט את המקרקעין), במהלך העסקים הרגיל של החברה, הינה לטובת החברה ואינה מהווה חלוקה (כהגדרת בחוק החברות). עם זאת, ולאור העובדה שההתקשרות מהותית לחברה, אושרה ההתקשרות על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בהתאם להוראות תקנה 1(5) לתקנות ההקלות, כאשר בהתאם להוראות התקנה האמורה, ההתקשרות אינה טעונה אישור אסיפת בעלי מניותיה של החברה (להלן בסעיף זה: "ההקלה").

##### י. הסכם מימון ממוסד פיננסי

ביום 19 במאי 2016, התקשרה חברת קבוצת חגי' מגדלי הארבעה בע"מ, חברה נכדה בבעלות מלאה של החברה (להלן: "החברה הנכדה"), בהסכם מימון (להלן: "ההסכם") עם גוף מוסדי (להלן: "המממנים"), במסגרתו, בכפוף לתנאים שיפורטו להלן, יעמידו המממנים לחברה הנכדה הלוואה בסך של 70 מיליון ש"ח (להלן: "ההלוואה"), אשר מיועדת לפרעון יתרת אגרות החוב סדרה ד' של החברה שבמחזור (להלן: "אג"ח ד"), שמועד פרעון הוא ביום 30 ביוני 2016, והכל כפי שיפורט להלן.

##### א. עיקרי ההסכם

###### 1. העמדת ההלוואה

על פי ההסכם, המממנים יעמידו את ההלוואה לחברה הנכדה בכפוף להתקיימות התנאים המתלים המפורטים בסעיף 4 להלן, באמצעות הפקדתו בחשבון החברה לרישומים של בנק מזרחי טפחות בע"מ, לצורך פרעון אג"ח ד'.

ההלוואה תישא ריבית בשיעור שנתי קבוע בשיעור של כ-5.05% (להלן: "ריבית ההלוואה"). בנוסף, ככל ויתקיים אירוע הפרה (כהגדרתו בהסכם) ו/או שהחברה הנכדה לא תפרע במועדי הפרעון שנקבעו איזה מסכומי ההלוואה, תישא ההלוואה ריבית פיגורים בשיעור שנתי שינוע בין 2%-3% נוספים (קרי, מעבר לריבית ההלוואה), וזאת בהתאם להוראות ההסכם.

###### 2. פרעון ההלוואה והריבית

א) החברה הנכדה התחייבה לפרוע לא פחות מסכום של 38.5 מיליון ש"ח (להלן: "סכום הפרעון הראשון המינימלי"), בתום 12 חודשים ממועד העמדת ההלוואה, וממועד זה תוכל לבחור לפרוע (בתשלום אחד או יותר, בהתאם להוראות ההסכם) את יתרת סכום ההלוואה (כולה או חלקה), וככול ולא עשתה זאת, התחייבה החברה הנכדה לפרוע בתום 18 חודשים ממועד העמדת ההלוואה את יתרת סכום ההלוואה.

ב) החברה הנכדה תוכל לפרוע סכום של עד 25 מיליון ש"ח מתוך סכום הפרעון הראשון המינימלי בחלוף 9 חודשים ממועד העמדת ההלוואה.

ג) ככל והחברה הנכדה תרצה לבצע פרעון מוקדם של סכום כלשהו, היא תחוב בתשלום הריבית שהייתה משלמת בגין אותו סכום עד למועד בו היא יכלה לפרוע את אותו הסכום.

ד) החברה הנכדה תשלם את ריבית ההלוואה באופן שוטף, אחת לרבעון קלנדרלי.

בנוסף, החברה הנכדה תשלם למממנים עמלת ניהול הלוואה וכן תשיב למממנים את הוצאותיהם בקשר עם העמדת ההלוואה, בהיקף שאינו מהותי.

## קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים

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

י. הסכם מימון ממוסד פיננסי (המשך)

א. עיקרי ההסכם (המשך)

#### 3. בטוחות שיוצרו לטובת המממנים והתחייבויות אחרות

להבטחת ההלוואה נשוא ההסכם, יוצרו/ינתנו לטובת המממנים שעבודים וערבויות כדלקמן (המסמכים שלהלן, ביחד עם ההסכם יקראו להלן: "**מסמכי ההסכם**"):

א) קבוצת חגי' אחזקות הארבעה בע"מ, חברת בת בבעלות מלאה של החברה, שהינה חברת האם של החברה הנכדה (להלן: "**חברת הבת**"), תיצור לטובת המממנים שעבוד קבוע מדרגה ראשונה והמחאת זכות על דרך שעבוד, ללא הגבלה בסכום, על 100% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה הנכדה, לרבות פירותיהן.

ב) החברה הנכדה תמחה למממנים עד דרך השעבוד ותיצור שעבוד קבוע מדרגה ראשונה, על כל זכויות החברה הנכדה, עד לסכום של 100 מיליון ש"ח, בעודפים (כהגדרתם להלן), בכפוף לזכויות הבנק המממן את פרויקט מגדלי הארבעה של החברה (להלן: "**הבנק**" או "**הבנק המלווה**"), ותמציא למממנים את הסכמת הבנק להמחאה זו. "**העודפים**": משמעם כל הכספים שייותרו בחשבונות הפרויקט, לאחר שסולק כלל האשראי שהועמד על ידי הבנק לטובת בניית המגדל הצפוני בפרויקט הארבעה.

ג) ככל ותתקבל הסכמת הבנק, החברה הנכדה תיצור לטובת המממנים שעבוד שוטף כללי מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על כל נכסיה.

ד) יימסר למממנים כתב ערבות ללא הגבלה בסכום מאת החברה, חברת הבת והאחים יצחק ועידו חגי', בעלי השליטה בחברה [יובהר כי ככל וירשם שעבוד שוטף לטובת המממנים כאמור בסעיף 3.3 לעיל, ערבותם של האחים חגי' תהא מוגבלת לסכום השווה להפרש בין יתרת ההלוואה לסכום העודפים (בהתאם לנוסחה שנקבעה לענין זה בהסכם)]. בנוסף, תימסר למממנים הסכמת החברה וחברת הבת לפיה חובות החברה הנכדה כלפיהן תהיינה נחותרות לפרעון ההלוואה שתועמד על ידי המממנים לחברה הנכדה.

ה) עם החזר מלוא האשראי לבנק, החברה הנכדה תיצור שעבוד קבוע וצף מדרגה ראשונה על כל הזכויות שנותרו בבעלות החברה הנכדה בפרויקט הארבעה (המגדל הצפוני).

בנוסף התחייבו החברה והחברה הנכדה לפעול לדירוג ההלוואה, ולכך שהחברה תישאר מדורגת לאורך כל מועד ההלוואה, וכי דירוגים אלו לא יפחתו מדירוג מינימלי של ilBBB- (להלן: "**הדירוג המינימלי**"). כל ירידה בדירוג מרמת הדירוג הקיימת כיום (ilBBB+), תעלה באופן אוטומטי את שיעור הריבית מאותו מועד (וכל עוד הדירוג לא יועלה לדירוג המקורי) בתוספת ריבית בשיעור שנתי של 0.5%.

החברה הנכדה, החברה, הערבים, וכן כל אדם (ובכלל זה תאגיד) שהעמיד ו/או יעמיד בטוחה או ערבות על פי מסמכי הבטוחות דלעיל, יקרא להלן: "**חייב**" וביחד "**החייבים**".

#### 4. פרעון מיידי

ההסכם נוקב בשורה של אירועים מקובלים בהסכמי הלוואה, הנוגעים לכלל החייבים, אשר בהתקיימותם, ובכפוף לכך שהאירוע שקרה לא תוקן בחלוף 5 ימי עסקים ממועד מתן הודעה מוקדמת על ידי המממנים, יהיו המממנים רשאים להעמיד לפרעון מיידי את ההלוואה, כולה או חלקה, בתוספת סכומי הריבית אשר היו משולמים בגין הסכום הנפרע בפרעון מיידי, לו היה נפרע במועד הנקוב לפרעונו כאמור בהסכם ובתוספת ריבית פיגורים. בין יתר האירועים שנקבעו:

א) אם החברה הנכדה הפרה התחייבות יסודית ממסמכי ההסכם וההפרה כאמור לא תוקנה תוך 7 ימי עסקים מהמועד בו נודע לה על ההפרה או תוך תקופה אחרת, אם נקבעה ו/או אם החברה הנכדה הפרה התחייבות שאינה יסודית ממסמכי ההסכם וההפרה כאמור לא תוקנה תוך 30 יום מהמועד בו נודע לה על ההפרה או תוך תקופה אחרת, אם נקבעה.

ב) אם מצג או הצהרה שניתנו על ידי החברה הנכדה בהסכם אינו נכון או אינו מלא באופן מהותי, והוא לא תוקן תוך 7 ימי עסקים מהמועד שנועד לחברה הנכדה על כך.

ג) אם הועמד לפרעון מיידי חוב פיננסי של מי מהחייבים (ולעניין החברה או האחים חגי' - העולה על סכום של 10 מיליון ש"ח), או אם מי מהחייבים אינו מסוגל לשלם כל חוב פיננסי או החל לנהל מו"מ עם כלל נושיו במגמה להגיע להסדר חובות כלשהו.

ד) אם מי מהחייבים יהיה במצב של הליכים של פשיטת רגל, פירוק, כינוס נכסים וכו', ולעניין הליכים זמניים שלא ביוזמת החברה הנכדה, הצעדים לא בוטלו בתוך 60 יום.

ה) אם יוטל עיקול ו/או תינקט פעולת הוצאה לפועל דומה על נכסי חייב, ובנוגע לחברה בסכומים מצטברים העולים על סך של 10 מיליון ש"ח, והליכים אלה לא בוטלו בתוך 60 יום, ולעניין איזה מהנכסים המשועבדים בתוך 30 יום.

## קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים

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

י. הסכם מימון ממוסד פיננסי (המשך)

א. 4. פרעון מיידי (המשך)

- ו) ננקטו הליכים משפטיים אשר חברת הבת או החברה הנכדה מעורבים בהם, אשר לדעת המממנים עלולה להיות להם השפעה שלילית מהותית על יכולת החברה הנכדה לפרוע את ההלוואה או על תקופת איזו מהבטוחות על פי מסמכי ההסכם והללו לא הוסרו בתוך 30 יום.
- ז) אי תשלום סכומים הקבועים בהסכם אשר נקבעו לתשלום מי מהחייבים על פי פסק דין אשר לא עוכב ביצועו.
- ח) דירוג החברה או ההלוואה ירד מתחת לדירוג המינימלי או הפסקת הדירוג לתקופה העולה על 30 ימים.
- ט) הבנק המלווה עיכב או קיזז או עשה שימוש בסכום כלשהו או בנכס משועבד אשר משמש כבטוחה לבנק בקשר עם הפרויקט, לטובת אשראי או חיוב שאינו נוגע לפרויקט.
- י) אם החברה, חברת הבת או החברה הנכדה הפסיקו לנהל את עסקיהן או מכרו את מרבית נכסיהן שלא במחיר שוק ובמהלך העסקים הרגיל או שינו תחום פעילות.
- יא) אם ארע מאורע, או סדרה של אירועים, אשר לדעת המממנים עלולים לפגוע באופן מהותי ביכולת הכספית של מי מהחייבים או קיים חשש ממשי כי תהיה להם השפעה לרעה על יכולתם לקיים את התחייבויותיהם על פי מסמכי ההסכם.
- יב) אם אירע שינוי שליטה ו/או שינוי מבנה בחברה הנכדה, בחברת הבת או בחברה, ללא קבלת הסכמת המממנים.

כן הוסכם כי במידה והמממנים יהיו סבורים שעיכוב במימוש זכותם בגין תקופת ריפוי הקבועה בהסכם עלולה לגרום להרעה במצבו הפיננסי של מי מהחייבים או לפגוע בזכויותיהם על פי ההסכם, הם יהיו רשאים לבטל את תקופת התיקון או ההודעה המוקדמת.

5. התחייבויות נוספות

בנוסף לאמור לעיל, החברה הנכדה התחייבה בהתחייבויות שונות במסגרת ההסכם, ובין היתר כי, אלא אם תינתן הסכמת המממנים:

- א) חברת הבת והחברה הנכדה לא יפעלו בתחום פעילות אשר הן אינן עוסקות בו כעת, ולא יתקשרו בהסכם שאינו במהלך העסקים הרגיל שלהן או שהינו עסקה עם בעל עניין או ללא תמורה מקובלת ולא יצרו שעבוד או זכות דומה לטובת צד אחר, למעט לטובת הבנק.
- ב) החברה הנכדה תנהל את פרויקט הארבעה בהתאם להסכמיה עם הבנק וכי כל תשלום בפרויקט הארבעה אשר אינו כלול בדוח הביצוע המעודכן של פרויקט מגדלי הארבעה, למעט סטייה של עד 5%, ישולם באמצעות הון עצמי ממקורות חיצוניים לחברה הנכדה, שאינם עודפים והחברה הנכדה לא תיקח אשראי לצורך תשלום זה.
- ג) החברה הנכדה לא תשלם למי מהחייבים כל סכום, לרבות בדרך של פרעון הלוואות בעלים או בדרך של חלוקת דיבידנד, למעט לצורך פרעון אג"ח ד'.
- ד) לא יירשם כל שעבוד שוטף על נכסי החברה לטובת כל אדם, אלא אם יירשם באותו מעמד שעבוד שוטף על נכסי החברה לטובת המממנים.

ב. אישור העמדת ערבות על ידי בעלי השליטה

בקשר עם העמדת הערבות על ידי האחים יצחק ועידו חג'ג', להבטחת התחייבויות החברה הנכדה על פי ההסכם, יצוין כי ביום 19 במאי 2016 אישרו חברי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את העמדת הערבויות כאמור על ידי האחים חג'ג' כעסקה שאין בה אלא כדי לזכות את החברה, וזאת לאור היותה ניתנת על ידי האחים חג'ג' מבלי שמשולמת להם כל תמורה בגין כך.

## קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים

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

##### יא. מימוש אופציה א' - סהרון יפו (רג'נסי)

ביום 21 באפריל 2016 מימשה רג'נסי את אופציה א' והתקשרה עם רוב רובם של בעלי הזכויות נשוא אופציה א', ובכלל זה גם עם המסחר אשר רכש חלק מהזכויות בממכר נשוא אופציה א' (להלן: "המוכרים") בהסכם (להלן: "הסכם המכר") לרכישת זכויות המוכרים במקרקעין, אשר מהווים כ-37% מהמקרקעין (להלן: "הממכר") כאשר התמורה, שבהתאם לתנאי ההסכם טרם הועברה במלואה לבעלי הקרקע, מוערכת בסך כולל של כ-13 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. יצויין כי נכון למועד זה החברה מנהלת מו"מ עם המחזיקים במקרקעין (שאינם בעלי זכויות במקרקעין) להסדרה של פינויים בתמורה כספית.

החברה תבחן את המשך התקשרותה בפרויקט זה (ובכלל זה לעניין הסכם האופציה הנוסף עם המחזיקים ביתרת הזכויות במקרקעין) וזאת בין השאר ביכולתה להגיע להסכם עם המחזיקים במקרקעין.

לפרטים נוספים אודות המקרקעין, ראה באור 17 א' 15 לדוחות הכספיים השנתיים המבוקרים של החברה לשנת 2015.

כן יצוין ביחס לממכר כי:

א. צד ג' (להלן: "המבקש") טוען כי הוא התקשר בעבר עם חלק מהמוכרים ובעלי זכויות בחלקות סמוכות למקרקעין בהסכמים בקשר עם אותן חלקות, ואולם, למיטב ידיעת רג'נסי, אותם מוכרים ובעלי זכויות הגישו בקשה לבית המשפט להורות על ביטול ההסכם עמו.

ב. על המקרקעין מצויים מבנים קבועים אשר מאוכלסים על ידי דיירים, שלגבי חלקם הגיע המסחר להסכם לגבי פינויים מהמקרקעין ולגבי יתרתם המסחר מצוי במו"מ על הסכם ביחס לפינויים מהמקרקעין.

יצוין כי רג'נסי רשאת לממש את אופציה ב' עד ליום 30 בספטמבר 2016.

##### יב. ערבות היטלי השבחה פרויקט סומייל

דרישת העירייה להיטלי השבחה בפרויקט סומייל הינם בגובה של כ-80 מיליון ש"ח, נכון לתאריך המאזן חברת הבת נמצאת בשלבים סופיים בערר אצל שמאי מכריע מול העירייה. נכון להיום חלקה של חברת הבת מסתכם לסך של כ-30 מיליון ש"ח. בשלב זה ועד להכרעת השמאי קבוצת הרכישה הגיעה להסכמה עם עיריית תל אביב על פיצול התשלום כך שתשלום ראשון בסך של 15 מיליון ש"ח ישולם כעת, וכי יתרת התשלום תשולם בעוד 4 חודשים, בכפוף לקבלת ערבות אישית מבעלי השליטה בחברה, האחים חג'ג', וכן מהחברה עצמה.

ביום 14 באוגוסט 2016 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את העמדת הערבויות האמורות.

##### יג. כתב תביעה - סומייל

כנגד החברה וחברת הבת הוגש כתב תביעה בבית המשפט המחוזי בלוד, מחודש פברואר 2016, בסך של כ-6 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, על ידי תובעים אשר טוענים כי החברה וחברת הבת שלה קבוצת חג'ג' סומייל בע"מ, חייבות לו עמלת תיווך בגין פרויקט סומייל. החברה הגישה כתב הגנה. להערכות היועצים המשפטיים של החברה, סיכויי התביעה נמוכים.

##### יד. כתב תביעה - קריגר יהודה המכבי 32-36 בע"מ

כנגד החברה הנכדה הוגש כתב תביעה מחודש יולי 2016, על ידי בעלי הדירות ברח' יהודה המכבי 32-36 התובעים את ביטול הסכם התמ"א ובנוסף פיצוי בסך של כ-5.5 מיליון ש"ח. להערכות היועצים המשפטיים של החברה, סיכויי התביעה נמוכים.

##### טו. אופציה קרניצי

ביום 6 במרץ 2016 התקשרה קבוצת חג'ג' התחדשות עירונית בע"מ, חברת בת בבעלות מלאה של החברה (להלן: "חברת הבת"), בהסכם אופציה סחירה (להלן: "הסכם האופציה") עם צד ג' (להלן: "הבעלים"), לרכישת כלל זכויות הבעלים במקרקעין הידועים כמגרשים מס' 117, ו-117A ו-33.3% ממגרש 115A, לפי תוכניות בנין עיר מספר רג/1004 ו-רג/מק/1004/א (להלן: "התכניות"), אשר מהוות חלק מחלקות מס' 5 ו-599 בגוש 6235 במשולש הגדול בקרית קרניצי רמת גן, ואשר שטחם הכולל הוא כ-3,228 מ"ר (להלן: "המקרקעין" או "הממכר"), לרבות זכויות בנייה.

נכון למועד זה שולם עבור האופציה סך של כ-1.5 מיליון ש"ח.

## קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים

#### באור 6 - מיסים על הכנסה (הטבת מס)

בהמשך לבאור 17ג(3) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2015 ובמסגרת תהליך השגה על שומות אשר הוציאה רשות המיסים לחברה בגין השנים 2010-2014 חתמה החברה בחודש מאי 2016 על הסכם שומות עם רשות המיסים המסדיר את חבות המס של החברה בשנים כאמור.

בהתאם להסכם האמור, רשמה החברה הטבת מס בסך של כ- 9.5 מיליון ש"ח בדוחות הכספיים של הרבעון הראשון של שנת 2016.

**קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ**

**הצגת נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים**

**המיוחסים לחברה עצמה**

**ליום 30 ביוני 2016**

**(בלתי מבוקרים)**



רחוב המסגר 9 תל-אביב 7776  
טלפון 03-6370606  
פקסימיליה 03-6370600  
[kidron@kidroncpa.co.il](mailto:kidron@kidroncpa.co.il)

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

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

ג.א.נ.,

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

**מבוא**

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 של חברת קבוצת חג'י ייזום נדל"ן בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 ביוני 2016 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

**היקף הסקירה**

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

**מסקנה**

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

קדרון ושות'

רואי חשבון

עמית, חלפון

רואי חשבון

30 באוגוסט, 2016

## קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

### סכומי הנכסים והתחייבויות הכלולים בדוחות המאוחדים ביניים המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר 2015 (מבוקר)	ליום 30 ביוני		
2015	2015	2016	
	<u>(בלתי מבוקר)</u>		
	<u>אלפי שקלים חדשים</u>		
7,500	3,255	4,120	<u>נכסים שוטפים</u>
13,588	31,136	8,311	מזומנים ושווי מזומנים
15,577	(*) 13,823	14,445	מזומנים מוגבלים ומיועדים
15,144	(*) 28,924	12,987	לקוחות והכנסות לקבל
1,825	580	3,449	מלאי בניינים בהקמה
-	-	7	חייבים ויתרות חובה
370,498	364,523	213,158	בעלי שליטה
<u>424,132</u>	<u>442,241</u>	<u>256,477</u>	הלוואה לחברות מאוחדות
			<u>נכסים בלתי שוטפים</u>
38,122	37,135	40,100	נדל"ן להשקעה בהקמה
1,034	895	936	רכוש קבוע, נטו
55,750	(*) 43,636	75,189	נכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים לחברות
<u>94,906</u>	<u>81,666</u>	<u>116,225</u>	מוחזקות וכלולות
<u>519,038</u>	<u>523,907</u>	<u>372,702</u>	
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
-	-	10,142	הלוואה מבעלי עניין
264,896	199,483	125,462	חלויות שוטפות של אגרות חוב
7	15	-	התחייבויות מבעל שליטה
47,560	112,268	16,899	אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות מתאגידים
1,527	680	283	בנקאיים ומוסדות פיננסיים
31	(*) 784	1,312	ספקים ונותני שירותים
41,989	(*) 52,062	35,238	מקדמות מרוכשים והכנסות מראש
<u>356,010</u>	<u>365,292</u>	<u>189,336</u>	זכאים ויתרות זכות
			<u>התחייבויות בלתי שוטפות</u>
9,204	-	7,450	אגרות חוב
3,776	18,139	5,147	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
1,315	1,986	2,036	מיסים נדחים
<u>14,295</u>	<u>20,125</u>	<u>14,633</u>	
			<u>הון</u>
478	478	478	הון מניות
147,428	147,428	147,428	קרנות הון ופרמיה על מניות
4,324	4,324	4,324	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה
(3,497)	(*) (13,740)	16,503	יתרת הפסדים
<u>148,733</u>	<u>138,490</u>	<u>168,733</u>	סה"כ הון
<u>519,038</u>	<u>523,907</u>	<u>372,702</u>	

נתן פריד  
סמנכ"ל כספים ונושא  
המשרה הבכיר בתחום הכספים

עידו חג'ג'  
מנכ"ל

צחי חג'ג'  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות: 30 באוגוסט, 2016.  
(\*) הצגה מחדש בעקבות יישום מוקדם של תקן דיווח כספי בינלאומי 15 - ראה באור 2 (ג) בדוחות המאוחדים.

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	לתקופה של		לתקופה של		
שהסתיימה	שלושה חודשים		שישה חודשים		
ביום 31 בדצמבר	שהסתיימה ביום 30 ביוני		שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2015	2015	2016	2015	2016	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
<b>אלפי שקלים חדשים</b>					
91,170	33,234 (*)	3,609	61,724 (*)	4,912	הכנסות
(54,509)	(19,746) (*)	(2,000)	(34,589) (*)	(2,429)	עלות המכר
36,661	13,488	1,609	27,135	2,483	רווח גולמי
7,479	7,783	779	7,496	673	עליית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה ורווח ממימוש נדל"ן להשקעה בהקמה
(539)	(63)	(39)	(63)	(3,171)	הוצאות מכירה ושיווק
(9,144)	(3,102)	(2,394)	(5,260)	(4,401)	הוצאות הנהלה וכלליות
34,457	18,106	(45)	29,308	(4,416)	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
(34,807)	(9,185)	(5,643)	(13,411)	(10,439)	הוצאות מימון
26,282	8,911	7,016	12,670	11,996	הכנסות מימון מחברות מוחזקות
10	2	-	4	1	הכנסות מימון
(8,515)	(272)	1,373	(737)	1,558	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
25,942	17,834	1,328	28,571	(2,858)	רווח (הפסד) לאחר מימון
16,413	6,542 (*)	8,271	3,693 (*)	20,541	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
42,355	24,376	9,599	32,264	17,683	רווח לפני הטבת מס (מיסים על הכנסה)
(6,731)	(4,768) (*)	(139)	(6,883) (*)	2,317	הטבת מס (מיסים על הכנסה)
35,624	19,608	9,460	25,381	20,000	רווח נקי לתקופה
35,624	19,608	9,460	25,381	20,000	רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה

(\*) הצגה מחדש בעקבות יישום מוקדם של תקן דיווח כספי בינלאומי 15 - ראה באור 2 (ג) בדוחות המאוחדים.

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 2015 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2015		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2015	
	2015	2016	2015	2016

#### אלפי שקלים חדשים

35,624	19,608	9,460	25,381	20,000	<u>תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת</u>
(3,120)	3,514	(20,462)	14,829	(34,210)	רווח לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה
32,504	23,122	(11,002)	40,210	(14,210)	התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת (נספח א')
(2,949)	-	(1,012)	(1,466)	(1,019)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות שוטפת)
(3,236)	(21,657)	6,223	(20,784)	5,277	<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
(451)	(8)	(6)	(206)	(20)	השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
19,105	15,152	112,362	6,476	169,346	ירידה (עליה) מזומנים מוגבלים ומיועדים רכישת רכוש קבוע
12,469	(6,513)	117,567	(15,980)	173,584	החזר הלוואות והשקעות בחברות מוחזקות מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות השקעה)
6,122	4,058	552	4,880	552	<u>תזרימי מזומנים לפעילות מימון</u>
(96,507)	(6,057)	(30,155)	(6,407)	(30,155)	קבלת הלוואות מתאגידים בנקאים ומוסדות פיננסיים
-	-	(76)	-	9,924	פירעון הלוואות מתאגידים בנקאים ומוסדות פיננסיים
92,456	-	-	-	-	הלוואה מצדדים קשורים
(44,658)	(14,031)	(80,208)	(24,570)	(143,061)	הנפקת אגרות חוב, נטו
(10,364)	(9,225)	(14)	(10,356)	(14)	פירעון אגרות חוב
(52,951)	(25,255)	(109,901)	(36,453)	(162,754)	החזר הלוואה מחברה של בעל שליטה מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
(7,978)	(8,646)	(3,336)	(12,223)	(3,380)	שינוי במזומנים ושווי מזומנים
15,478	11,901	7,456	15,478	7,500	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
7,500	3,255	4,120	3,255	4,120	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	לתקופה של		לתקופה של	
	שהסתיימה	שלושה חודשים	שישה חודשים	שהסתיימה
ביום 31 בדצמבר	שהסתיימה ביום 30 ביוני		שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2015	2015	2016	2015	2016
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			

#### אלפי שקלים חדשים

#### נספח א' - התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים :

(16,413)	(*) (6,542)	(8,271)	(*) (3,693)	(20,541)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
(25,395)	(3,535)	(5,569)	(7,398)	(10,904)	ריבית והפרשי הצמדה מהלוואות לחברות מאוחדות
5,550	(*) 3,937	1,809	(*) 6,221	721	שינוי במיסים נדחים, נטו
190	43	59	84	118	פחת והפחתות
-	-	149	-	218	ריבית לצדדים קשורים
2,302	928	700	53	1,873	שערוך אגרות חוב
11,509	727	94	1,722	313	שערוך הלוואות מבנקים ומוסדות פיננסיים, נטו
(7,479)	(7,783)	(779)	(7,496)	(673)	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה
<u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות :</u>					
(704)	(*) (471)	1,023	(*) (564)	1,046	עליה (ירידה) במקדמות מרוכשים והכנסות מראש
29,926	(*) 6,619	1,788	(*) 16,146	2,157	ירידה במלאי בניינים בהקמה
(14,129)	(*) (6,289)	(1,096)	(*) (11,761)	1,367	ירידה (עליה) בלקוחות ובהכנסות לקבל
(1,302)	23	(714)	(57)	(1,624)	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
1,283	298	(3,924)	436	(1,244)	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
11,542	(*) 15,559	(5,731)	(*) 21,136	(7,037)	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(3,120)	3,514	(20,462)	14,829	(34,210)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

#### נספח ב' - פעולות שלא במזומן

104	333	202	607	286	השקעות בנדל"ן להשקעה בהקמה
-	7,627	-	7,627	-	מיון נדל"ן להשקעה למלאי בניינים בהקמה
4,991	-	-	4,991	-	מיון רכוש קבוע למלאי בניינים בהקמה

#### נספח ג' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים

מזומנים ששולמו במשך התקופה בגין :

27,909	9,122	6,211	12,658	8,673	<u>ריבית</u>
10	1	1	4	1	<u>ריבית</u>

(\*) הצגה מחדש בעקבות יישום מוקדם של תקן דיווח כספי בינלאומי 15 - ראה באור 2 (ג) בדוחות המאוחדים.

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

## קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

### מידע נוסף

#### 1. כללי

א. המידע הכספי הנפרד ביניים מוצג בהתאם לתקנה 38 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ואינו כולל את כל המידע הנדרש לפי תקנה 9 ג' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 בעניין מידע כספי נפרד של התאגיד. יש לקרוא אותו ביחד עם המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2015.

ב. חברות מאוחדות כהגדרתן בבאור 1 ג' בדוחות המאוחדים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2015.

#### 2. הכרה בהכנסה

סכום ההכנסות ועיתוי ההכרה בהן בדוח על הרווח והפסד נקבע על פי מודל חמשת השלבים המוצג בהוראות תקן דיווח כספי בינלאומי 15 (IFRS15), לפירוט ראה באור 2 ג' לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים של החברה.

הטבלאות מטה מרכזות את ההשפעות על הדוח על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2015 ועל דוח הרווח או ההפסד הכולל האחר לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה באותו תאריך, בהנחה והמדיניות הקודמת של הכרה בהכנסה הייתה ממשיכה בתקופה זו:

<u>כמדווח בדוחות כספיים אלה</u>	<u>השפעת IFRS 15</u>	<u>כפי שדווח בעבר</u>	
<u>ליום 30 ביוני 2015 (באלפי ש"ח)</u>			
28,924	(31,709)	60,633	מלאי בניינים בהקמה
13,823	1,798	12,025	לקוחות והכנסות לקבל
43,636	4,474	39,162	נכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים לחברות מוחזקות
(784)	23,841	(24,625)	מקדמות מרוכשים והכנסות מראש
(52,062)	1,609	(53,671)	זכאים ויתרות זכות
(138,490)	(13)	(138,477)	סה"כ הון
<u>בדוחות על רווח או הפסד והרווח הכולל</u>			
<u>לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2015 (באלפי ש"ח)</u>			
61,724	5,225	56,499	הכנסות
(34,589)	(4,784)	(29,805)	עלות המכר
27,135	441	26,694	רווח גולמי
7,496	-	7,496	עליית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה
(63)	-	(63)	הוצאות מכירה ושיווק
(5,260)	-	(5,260)	הוצאות הנהלה וכלליות
29,308	441	28,867	רווח מפעולות רגילות
(13,411)	-	(13,411)	הוצאות מימון
12,670	-	12,670	הכנסות מימון מחברות מוחזקות
4	-	4	הכנסות מימון
28,571	441	28,130	רווח לאחר הכנסות (הוצאות) מימון
3,693	(1,521)	5,214	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
32,264	(1,080)	33,344	רווח לפני מיסים על ההכנסה
(6,883)	(117)	(6,766)	מיסים על ההכנסה
25,381	(1,197)	26,578	רווח נקי לתקופה

## קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

### מידע נוסף

#### .2 הכרה בהכנסה (המשך)

בדוחות על רווח או הפסד והרווח הכולל (המשך)

<u>כמדווח בדוחות כספיים אלה</u>	<u>השפעת IFRS 15</u>	<u>כפי שדווח בעבר</u>	<u>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2015 (באלפי ש"ח)</u>
33,234	4,072	29,162	הכנסות
(19,746)	(3,118)	(16,628)	עלות המכר
13,488	954	12,534	רווח גולמי
7,783	-	7,783	עליית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה
(63)	-	(63)	הוצאות מכירה ושיווק
(3,102)	-	(3,102)	הוצאות הנהלה וכלליות
18,106	954	17,152	רווח מפעולות רגילות
(9,185)	-	(9,185)	הוצאות מימון
8,911	-	8,911	הכנסות מימון מחברות מוחזקות
2	-	2	הכנסות מימון
17,834	954	16,880	רווח לאחר הכנסות (הוצאות) מימון
6,542	723	5,819	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
24,376	1,677	22,699	רווח לפני מיסים על ההכנסה
(4,768)	(253)	(4,515)	מיסים על ההכנסה
19,608	1,424	18,184	רווח נקי לתקופה

#### .3 אירועים לאחר תאריך המאזן

ראה באור 6 לדוח הכספי התמציתי ביניים מאוחד ליום 30 ביוני 2016 המצורף לדוח זה.

#### .4 מיסים על הכנסה

בהמשך לבאור 17ג' (3) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2015 ובמסגרת תהליך השגה על שומות אשר הוציאה רשות המיסים לחברה בגין השנים 2010-2014 חתמה החברה בחודש מאי 2016 על הסכם שומות עם רשות המיסים המסדיר את חבות המס של החברה בשנים כאמור.

בהתאם להסכם האמור, רשמה החברה המאוחדת הטבת מס בסך של כ- 9.5 מיליון ש"ח והחברה עצמה סולו רשמה הטבת מס בסך של כ- 1.5 מיליון ש"ח בדוחות הכספיים של הרבעון הראשון של שנת 2016.

**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 נדלי"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:

יצחק חגי', יו"ר דירקטוריון החברה;

עידו חגי', מנכ"ל החברה;

רועי רוזנפלד, חשב החברה.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי ועדת הבקורת או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, 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 31.12.2015 (להלן - "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 30.06.2016 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 השני לשנת 2016 (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 בחברה, מצהיר בזה כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של קבוצת חגיג ייזום נדל"ן בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השני לשנת 2016 (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.