

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

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

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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 העיסקית:

##### 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 (להלן: "המוכרים"), במסגרתו רכשה החברה (במאוחד) זכויות במקרקעין הממוקמים ברחוב סלמה בתל אביב (שתשלום תמורתן טרם הושלם נכון למועד זה), כאשר בהתאם לתביעות החלות על המקרקעין נכון למועד זה, השימושים המותרים הינם למלאכה ולתעשייה קלה. עם זאת, החברה יוזמת שינוי תב"ע (כשאינן וודאות כי התב"ע אכן תשונה ו/או ביחס למועד קבלתה), כך שתתאפשר הקמת פרויקט מגורים, משרדים ומסחר על המקרקעין. יצויין 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.

יצויין כי החברה והמוכרים הגיעו להבנות להשלמת העסקה לרכישת הקרקע עד ליום 1 בינואר 2017. כמו כן, החברה הגיעה להסכמה עקרונית עם בנק לקבלת מימון לרכישת הקרקע בהיקף של עד 50 מיליון ש"ח.

(2) פרויקטים ברחוב איינשטיין בתל אביב - הקבוצה מצויה בהליכי ארגון חברי קבוצות רכישה ביחס למספר פרויקטים במתחם איינשטיין בתל אביב הסמוכים לפרויקט איינשטיין (אותו כבר ארגנה רגינסי). בפרויקטים

אלו, פועלת הקבוצה לצרף חלק מבעלי הקרקע הרלוונטית לקבוצות רכישה אותן היא מארגנת ביחס לכל פרויקט וכן לשיווק זכויות לדירות לצדדים שלישיים, אשר תירכשנה מבעלי קרקע קיימים, בתמורה לדמי ניהול/סיחור, כאשר הקבוצה מתעתדת לרכוש את הזכויות לשטחי המסחר בפרויקטים האמורים ולהימנות על חברי הקבוצה. יצוין כי הפעילות לגיבוש קבוצת רכישה לגבי יחידות הדיור תסווג בתחום קבוצת רכישה ואילו הזכויות במקרקעין לשטחי המסחר יסווגו כנדל"ן להשקעה.

**נכון למועד זה התקשרה הקבוצה במספר פרויקטים במתחם זה :**

א. מתחם 35 א' :

ביום 7 בנובמבר 2016, אישר בית המשפט את זכייתה של 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") וזאת במסגרת הליך פירוק שיתוף. בהתאם למערכת ההסכמים שנחתמה, החברה אירגנה קבוצה המורכבת בעיקר מבעלי זכויות המחזיקים כיום במקרקעין, אשר הצטרפו לקבוצה כנגד קבלת זכויות למקרקעי דירות בפרויקט (המהוות כ-74% מהזכויות בפרויקט) בהתאם לזכויותיהם היחסיות בקרקע, וכנגד תשלום דמי ניהול לחברה. את יתר הזכויות בקרקע (כ-26% מהזכויות במקרקעין) תרכוש חברת הבת ורוכשים נוספים אותה צירפה חברת הבת לקבוצה, כשחלקה של חברת הבת הינו כ-20% מהזכויות במקרקעין שהינן במהותן מלוא הזכויות הקיימות בשטח המסחרי בפרויקט (כ-2,600 מ"ר שטחי מסחר בקומת הקרקע וכ-1,900 מ"ר שטחי מרתף הצמודים למסחר) ומלוא זכויות המסחר העתידיות שיוקנו בעתיד למקרקעין, ככל שיוקנו. יצוין כי בהתאם לתוכנית המתאר של העיר ת"א תא 5000, שטרם אושרה סופית, אך אושרה להפקדה, זכויות המסחר בפרויקט יכול ואף תוגדלנה באופן מהותי, כאשר אין וודאות לכך, להיקף כולל של כ-9,000 מ"ר ברוטו בתוספת שטחי המרתף הצמודים למסחר. עלות רכישת הזכויות במקרקעין שתירכשנה על ידי חברת הבת, צפויה להסתכם בסך של כ-88 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, והיא צפויה להיות משולמת בחודשיים הקרובים.

דמי הניהול הצפויים לחברה בגין ארגון הקבוצה (אשר ישולמו בעיקר על ידי חברי הקבוצה אשר מחזיקים כיום זכויות במקרקעין) מוערכים בסך של כ-20 מיליון ש"ח, ובהנחה כי תוגדלנה הזכויות הקיימות (כשאינן כל וודאות לכך), אף עשויים להסתכם בסכום כולל של בין כ-40 לכ-50 מיליון ש"ח. תשלום דמי הניהול יעשה בשלבים, בהתאם לאבני הדרך של התקדמות הפרויקט, הנוגעים להגשת בקשה להיתר לפרויקט וקבלת החלטת ועדה בגינו, קבלת אישור עקרוני של הבנק לליווי הפרויקט וחתימה על הסכם קבלן. יצוין כי המידע שהובא לעיל בקשר להגדלת הזכויות שייתכן ותבוצע בפרויקט וכן דמי הניהול הצפויים של החברה (לרבות במקרה של הגדלת זכויות כאמור), 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 בקשר להגדלת הזכויות כאמור כפופה לאישור התב"ע להגדלת הזכויות כאמור, שאין כל וודאות כי אלו יאושרו והתממשות המידע בקשר לקבלת דמי הניהול בקשר לזכויות הקיימות, כפופות לקבלת החלטת ועדה להיתר הבנייה, לקבלת אישור עקרוני למימון הפרויקט ולחתימה על הסכם קבלן, אשר אין כל וודאות שיתממשו ולכן המידע שהובא לעיל בקשר לסכום דמי הניהול יכול להיות שונה באופן מהותי.

לפרטים נוספים בקשר להסכם המכר ולהסכמים בהם התקשרו הקבוצה וחברת הבת ראו דיווח מיידי מיום 9 בנובמבר 2016, מס' אסמכתא: 2016-01-074793.

ב. מתחם 33 א':

במתחם פרויקט זה אשר מצוי במגרש בשטח של 5,099 מ"ר, קיימות זכויות לשטחי מסחר בקומת הקרקע של הפרויקט בהיקף כולל של כ-2,310 מ"ר לשיווק (וכן שטחי מרתף הצמודים למסחר בהיקף של כ-1,650 מ"ר) ומעליהן זכויות לבנייני מגורים. רגינסי צרפה חלק מבעלי הקרקע הקיימים (כ-55%) לקבוצת הרכישה וכן משווקת זכויות לדירות לצדדים שלישיים, אשר תירכשנה מבעלי קרקע קיימים, כאשר רגינסי עצמה מתעתדת לרכוש את הזכויות לשטחי המסחר ולהימנות על חברי הקבוצה. ביום 27 לנובמבר 2016 הגישה רגינסי וחלק מחברי קבוצת הרכישה הצעה במכרז לרכישת יתרת הזכויות במתחם זה.

ג. מתחם 36 א':

ראה סעיף 1(ג)2 להלן.

ד. מתחם 33 ב':

רגינסי הינה בעלת כ-68% מזכויות המסחר (וכ-50 חניות) בפרויקט שעתידי לכלול 2 בנייני מגורים בני 78 דירות בסה"כ ומרכז מסחרי בשטח של כ-1,300 מ"ר ברוטו שטחי מסחר (כ-950 מ"ר עיקר) בקומת הקרקע וכ-950 מ"ר שטחים הצמודים למסחר בקומת המרתף מתחת לקומת המסחר ובעלת זכויות לכ-30% מיחידת דיור אחת. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.7.2.4.1.5 לדוח תיאור עסקי התאגיד שצורף לדו"ח התקופתי. יצויין כי במועד רכישת הזכויות במתחם זה לפני מספר שנים לא סיווגה רגינסי את הזכויות למסחר כנדל"ן להשקעה אלא כחלק מתחום קבוצת הרכישה. לאור כך שבתקופה האחרונה רכשה החברה ופועלת לרכוש את הזכויות למסחר בפרויקטים נוספים במתחם זה ולהקים שטחים מסחריים אותם תפעיל החברה בעצמה כנכס מניב החליטה החברה לסווג זכויות למסחר אלו כנדל"ן להשקעה. בהתאם לכללים החשבונאיים לא ניתן לשנות את הסיווג לנדל"ן להשקעה עד להפעלת הנכס.

ה. שני מתחמים נוספים במתחם איינשטיין:

הקבוצה פועלת במתווה דומה לגבי מתחמים אלו. יצוין כי השלמת רכישת פרויקטים אלו מותנת בגיבוש קבוצות בפרויקטים אלו וברכישת הקרקעות על ידי הקבוצות, שצפויים להתבצע בהליך של פירוק שיתוף והתמחרות, כך שמטבע הדברים אין כל וודאות כי חברי הקבוצות המאורגנות על ידי הקבוצה אכן ירכשו את המקרקעין עליהם עתידים להיבנות הפרויקטים ואין כל וודאות כי פעולות אלו יבשילו לכדי גיבוש קבוצות רכישה.

(3) פרויקט יפו – ביום 8 בינואר 2015 התקשרה רגינסי בהסכם סיחור עם צד שלישי (להלן: "המסחר"), לרכישת

זכויותיו בשני הסכמי אופציה סחירים (להלן: "הסכמי האופציה") בהם התקשר עם צדדים שלישיים שונים (להלן: "המוכרים"), לרכישת מקרקעין בשטח כולל של כ-3,175 מ"ר ביפו, בסמוך לשד' ירושלים (להלן: "המקרקעין"). נכון למועד זה, טרם הושלמה מערכת ההתקשרויות שמכוחן תרכוש רגינסי זכויותיה בקרקע, ואולם רגינסי מימשה ביום 21 באפריל 2016, את אחד מבין הסכמי האופציה ביחס לכ-37% מהמקרקעין נשוא הפרויקט, כאשר התמורה בגין מימוש חלק זה של המקרקעין, מוערכת בסך כולל של כ-13 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, ובהתאם להוראות הסכם המכר כפופה להתקיימות התנאים אשר הוסכמו בהסכם המכר, לרבות פינוי המקרקעין, וקבלת המסמכים הדרושים לצורך העברת הזכויות בממכר לרגינסי. יצויין כי נכון

למועד זה רגינסי מנהלת מו"מ עם המחזיקים במקרקעין (שאינם בעלי זכויות במקרקעין) להסדרה של פינויים בתמורה כספית. רגינסי תבחן את המשך התקשרותה בפרויקט זה (ובכלל זה לעניין שאלת מימוש הסכם האופציה הנוסף עם המחזיקים ביתרת הזכויות במקרקעין, אשר המועד האחרון למימושו הוא עד לסוף חודש ינואר 2017) וזאת בין השאר בהתאם להערכתה את יכולתה להגיע להסכם עם המחזיקים במקרקעין. (לפרטים נוספים ראה ביאור 5 יא' לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2016 המצורפים לדו"ח זה).

(4) **פרויקט בת ים** - ביום 3 בינואר 2016 התקשרה רגינסי 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 שטרם התקבל (יודגש כי אין כל וודאות ביחס להתקימות שני התנאים האמורים). ככל שיתקיימו כלל התנאים האמורים, בכוונת רגינסי לגבש קבוצת רוכשים אשר ירכשו מהצדדים את הזכויות במקרקעין ויפעלו יחדיו לבניית הפרויקט, אם כי יובהר כי אין הכרח שהפרויקט ימומש בדרך זו ויתכן שימומש בדרך של עסקה יזמית. לפרטים נוספים, לרבות פרטי הלוואה שהועמדה על ידי רגינסי לאחד מהצדדים השלישיים (שיתרתה ליום 30 בספטמבר 2016 עומדת נכון למועד זה על סך 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.

(5) **פרויקט קרינצי 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 המסתכמים לסך של כ-1.5 מיליון ש"ח), אשר שטחם הכולל הוא כ-3,228 מ"ר ואשר מצויים במשולש הגדול בקרית קרינצי רמת גן. האופציה ניתנת למימוש עד ליום 15 בדצמבר 2016. על-פי התכנית החלטה 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 חגי' מגדלי הארבעה בע"מ, חברה נכדה של החברה (להלן: "חגי' מגדלי הארבעה" או "חגי' 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 חגי' מגדלי הארבעה (בעסקה שתמורתה תחושב לפי היוון דמי השכירות הצפויים משטחי מסחר אלו); זכות חגי' מגדלי הארבעה והחברה כחוכרות של כ-586 חניות במגדל הצפוני והדרומי (הנבנה על ידי חברי קבוצה אותם ארגנה החברה, ובכלל אלה החברה עצמה) בפרויקט הארבעה; וכן

- זכויות חגי' 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 רגיסי 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 חגי' סומייל 122 בע"מ (חברה בת בבעלות מלאה של החברה) להגיש בימים הקרובים הצעה למכרז לרכישת זכויות נוספות לכ-45 יחידות תב"ע במגרש 122 ובמגרש 121 במתחם, ולפעול להקמת פרויקט מגורים במתחם, תוך רכישת יתרת הזכויות בקרקע בהסכמה עם בעלי יתרת הזכויות במקרקעין (או צרוף חלק מבעלי הזכויות לקבוצת רכישה אותו תארגן החברה) או בדרך של הליך פירוק שיתוף (כשאין כל וודאות כמובן כי הדבר יעלה בידה של החברה). 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, בדרך 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) לענין החזקות בשטחי מסחר ברח' אינשטיין ראה סעיף 1.1(א)(2) לעיל.

ד. אחר:

(1) **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 סעיף 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 רגינסי (להלן: "**מרינה הרצליה**"), אופציה (שתמורת מימושה טרם שולמה במלואה, כשנכון למועד זה, הסכום שנוטר לתשלום הינו כ-60 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, והוא צפוי להיות משולם על ידי רגינסי ביום 30 בדצמבר 2016) 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 שימשו את יחידות הנופש. עם זאת, נכון למועד זה פועלת רגינסי 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 שימשו 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 רגינסי לשינוי התב"ע בסמכות ועדה מחוזית לצורך הגדלה נוספת של זכויות הבנייה במקרקעין (כשאין 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"). יצוין כי רג'נסי בוחנת כעת עם יגאל צמח את האפשרות לבטל את הקצאת המניות אשר הוקצו למר צמח. יצוין כי כמפורט בדיווחים הקודמים בנדון, רג'נסי נמצאת במו"מ עם מר צמח לניהול חברת הבת על ידו.

עד למועד זה שיווקה החברה<sup>3</sup> זכויות לכ-650 יחידות דיור מתוך כ-750<sup>4</sup> יחידות דיור (שמתוכם 30 יחידות בפרויקט סומייל הינם על בסיס תוספת דירות שהחברה פועלת לקבל מכח הקלות שבס, אשר אין כל וודאות שיתקבלו) והשלימה את גיבוש קבוצות הרכישה לגבי 10 פרויקטים, כשב-5 פרויקטים מתוכם (פרויקט סומייל, רסיטל, נתניה, איינשטיין 33 ואינשטיין 35 החברה או רג'נסי (לפי הענין) הינן חברות קבוצה לגבי חלק מהדירות/שטחי המשרדים/המסחר. לעניין הפרויקטים החדשים במתחם איינשטיין ראה סעיף 1.2.11.1 א' (2) לעיל.

סך דמי הסיחור/ארגון/ניהול/רווח גולמי<sup>5</sup> (להלן: "הכנסות נטו") להם זכאית החברה (במאוחד) (למעט בגין פרויקט סומייל המפורט להלן) נכון למועד פרסום הדוח, בגין הסכמים חתומים<sup>6</sup> ע"י חברי קבוצות רכישה בכלל הפרויקטים שבניהולה, הינם בסך של כ-230 מיליון ש"ח, כאשר נכון למועד פרסום דו"ח זה התקבלו הכנסות נטו בסך של כ-137 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 בספטמבר 2016, מתוך הסך שצוין, הוכרו הכנסות נטו בדוחות הכספיים של החברה בהיקף של 138 מיליון ש"ח. סך הרווח הגולמי הצפוי מהכנסות מחוזים חתומים שטורם הוכרו בדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2016 צפוי להיות כ-50 מיליון ש"ח.

יובהר כי הסכומים שפורטו לעיל אינם כוללים הכנסות אותן צפויה החברה (במאוחד) לקבל עם מכירתן של הזכויות אותן מחזיקה החברה (במאוחד) בפרויקטים השונים בתחום קבוצות הרכישה נכון למועד פרסום הדו"ח. להערכת החברה, אם וככל שהחברה ורג'נסי תמכורנה את הזכויות האמורות, תנבע לחברה (במאוחד) תמורה נוספת ממכירות זכויות אלו (הכנסות נטו), המוערכת נכון למועד זה בכ-60 מיליון ש"ח (שמרביתה הינה בגין מכירתן הצפויה של הקומות הנוספות בפרויקט רסיטל, אשר התב"ע בגינן אושרה והתקבלה החלטת ועדה להיתר בניה בגינן וקבוצת הרכישה פועלת להשלמת תנאי ההחלטה ולקבלת היתר הבנייה בגינן) וזאת בהתבסס על מחירי המכירה הצפויים כיום, אם כי יודגש כי אין וודאות כי יחידות אלו תימכרנה בסופו של דבר במחירים הצפויים כאמור. כן יודגש כי הנתונים שהובאו בפסקה זו לעיל אינם כוללים את התמורה שעתידה להתקבל בחברה כתוצאה מפרויקט סומייל (אשר פרטים לגביו מצוינים בסעיף זה להלן); משיווק הזכויות הקיימות לחברה בפרויקט איינשטיין 33 ב' ודמי ניהול אשר ינבעו מקבלת זכויות עתידיות בפרויקט איינשטיין 35 וכן מהזכויות בפרויקטים שטרם החל שיווקם (סלמה, בת ים, יפו).

באשר לפרויקט סומייל, שהינו פרויקט ארגון הקבוצות המהותי ביותר מבחינת היקפיו הנעשה בקבוצה, יצוין כי חג' סומייל מצויה בהליכי שיווק הפרויקט וצירוף חברי קבוצה לקבוצת סומייל, כשנכון למועד פרסום הדוח, נחתמו כ-131

<sup>3</sup> מתוכם כ-80 יחידות דיור שיוחדו לבעלי קרקע קיימים שהחברה צירפה לקבוצת הרכישה בפרויקט איינשטיין 35.  
<sup>4</sup> יצוין כי 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>5</sup> יצוין כי רווח גולמי הינו הרווח הגולמי הנובע לחברה משיווק יחידות דיור שהקרקע 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.  
<sup>6</sup> ביחס לדמי הניהול להם זכאית החברה מפרויקט איינשטיין 35, הנתון האמור מתייחס לגבי הסכומים שאבני הדרך הקיימים בהסכם הניהול התקיימו במועד זה.



הסכמי מכר [מתוכם 2 אינם חלוטים]<sup>7</sup> (ונכון ליום 30 בספטמבר 2016 - 129 הסכמי מכר)<sup>8</sup> וכן כ-12 בקשות הצטרפות ליחידות דיור (כאשר חגי' סומייל פועלת להחתיים את חברי הקבוצה שחתמו על הסכמי הצטרפות על הסכמי מכר מחייבים). באשר ל-129 הסכמי המכר החלוטים, עודף התמורה לה זכאית חגי' סומייל, מעבר לעלות רכישת הזכויות במקרקעי הפרויקט ששווקו על ידה במסגרת אותם הסכמי מכר חלוטים, מסתכם לסך של כ-96 מיליון ש"ח (חלק החברה בלבד, קרי, בנטרול חלקם של הגורמים שסיחרו את האופציה לחברה), אשר טרם הוכר בדוחותיה הכספיים של החברה. באשר ל-2 הסכמי מכר הלא חלוטים ו-12 הסכמי הצטרפות הנוספים - אם וככל וכלל ההסכמים האמורים יתגבשו כדי הסכמי מכר חלוטים (כשאין כל וודאות לכך) - עודף התמורה העולה על עלות רכישת המקרקעין של יחידות אלו עתיד להסתכם לסך של כ-10 מיליון ש"ח נוספים (חלק החברה בלבד). בנוסף, אם וככל שחגי' סומייל תשווק את יתר הזכויות שנרכשו על ידה בפרויקט, תנבע לה תמורה נוספת (מעבר לעלות הקרקע ולפני מס) ממכירות אלו המוערכות בסך של כ-89 מיליון ש"ח (חלק החברה בלבד) וזאת בהתייחס למחירי המכירה הצפויים כיום (בהם יכול לחול שינוי, כולל קיטון, לרבות שינוי מהותי).

כן יצוין כי כחלק ממערכת ההסכמים עליהם חותמים חברי הקבוצה המצטרפים לקבוצה, נכלל הסכם יעוץ וניהול עם קבוצת חגי' סומייל יעוץ בע"מ, חברת בת בבעלות מלאה של חגי' סומייל (להלן: "חגי' יעוץ"). דמי היעוץ (חלק החברה בלבד) הצפויים (בהתייחס לאומדנים הראשוניים של עלויות הפרויקט) בגין הסכמי המכר החלוטים צפויים לעמוד על סך של כ-53 מיליון ש"ח. דמי היעוץ הצפויים בגין 2 הסכמי המכר שאינם חלוטים והסכמי הצטרפות שכבר נחתמו, אם וככל שהסכמים אלו יהפכו להסכמי מכר חלוטים (כשאין כל וודאות לכך), צפויים לעמוד על סך של כ-8 מיליון ש"ח. בנוסף, אם וככל שחגי' סומייל תשווק את יתר הזכויות שנרכשו על ידה בפרויקט, צפויים לנבוע לה דמי יעוץ נוספים המוערכים בסך של כ-49 מיליון ש"ח וזאת בהתייחס למחירי המכירה הצפויים כיום<sup>9</sup> (בהם יכול לחול שינוי, כולל קיטון, לרבות שינוי מהותי).

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

יצוין כי בהתאם למדיניות החשבונאית של החברה, מהמועד בו פוסקת מעורבותה הנמשכת של החברה בהחלטות המתקבלות בקבוצת הרכישה, החברה תוכל להכיר בהכנסות בגין מכירת זכויותיה במקרקעי הפרויקט<sup>10</sup>. לאור כך שלאחר תקופת הדוח, היקף הזכויות שנמכרו בהתאם לחוזים החתומים החלוטים עלה על 50% משטח הרצפות בפרויקט החברה [כך שלמעשה החברה, נכון למועד זה, אינה מחזיקה ברוב זכויות ההצבעה בקבוצת הרכישה, הנגזרות מהזכויות בשטח הרצפות] ולאור בחינות שביצעה החברה ביחס למעורבותה הנמשכת בפרויקט, החברה צפויה להכיר במסגרת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2016 בגין חלקה בפרויקט זה (בהתייחס לחוזים חתומים חלוטים), בסך

<sup>7</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>8</sup> יצוין כי במהלך תקופת הדוח בוטלו 16 הסכמים שהיו לא חלוטים.

<sup>9</sup> דמי היעוץ והניהול אשר חגי' יעוץ זכאית להם, כפופים בין היתר להתממשותם בפועל של אומדנים שונים שנעשו לגבי העלות הכוללת לרכישת זכויות חברי הקבוצה בקרקע והעלויות הנדרשות להשלמת הפרויקט, שנוון למועד זה אין כל וודאות באשר לאופן התממשותם (כך לדוגמא, היה ומחירי המכירה המוערכים כיום יהיו בפועל נמוכים יותר ו/או היה והעלויות בפועל של הפרויקט יהיו גבוהות מאלו הצפויות כיום, אזי יקטן בהתאם דמי היעוץ והניהול להם תהיה זכאית חגי' יעוץ) ואולם לכל היותר, החשיפה המקסימאלית של חגי' יעוץ היא כי לא ינבעו לה דמי יעוץ וניהול כתוצאה מההתקשרויות בהסכמים האמורים. ככל והחברה תהא זכאית לדמי יעוץ וניהול אלו ישולמו לה על פני תקופת הפרויקט, בהתאם לאבני הדרך שנקבעו ובהתאם להסכמות עם הבנק.

<sup>10</sup> לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 9 במרץ 2016, מס' אסמכתא: 2016-01-002586, בדבר תשובת הרשות לניירות ערך, לבקשת החברה להנחיה מקדמית בדבר אימוץ מוקדם של תקן דיווח כספי בינלאומי 15, הכנסות מחוזים עם לקוחות, הרלוונטי בין היתר להכרה ברווח ממכירת זכות במקרקעין במקרים בהם קבוצת הרכישה מאורגנת אחרי רכישת הקרקע ע"י החברה.

של כ-85 מיליון ש"ח בגין פרויקט זה (כאשר החברה לא מכירה בשלב זה ברווח הצפוי לה משירותי היעוץ, שכן בהכנסות אלו מכירה החברה בהתאם למדיניותה הרגילה בקשר להכרה בהכנסות מפרויקטים של קבוצות רכישה).  
יודגש, כי הערכות החברה דלעיל בדבר עודף התמורה שינבע לחברה מהזכויות שרכשה החברה בפרויקטים השונים (לרבות פרויקט סומייל) וטרם שוקו 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 יצוין כי הערכות החברה שתוארו לעיל ביחס להיקף דמי הייעוץ<sup>11</sup> הצפויים בפרויקט סומייל, מסתמכים בין היתר על ההסכמים השונים שנחתמו בקשר עם הפינויים בפרויקט; הערכת החברה ביחס להיטלי ההשבחה והפיתוח (המסתמכת בין היתר על סמך שומות שהוגשו בגין התב"ע ושומות נגדיות שהוגשו ביחס אליהם); 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 על ידי חג'ג' סומייל. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

## 1.2.2 תחום הנדל"ן היזמי

### פרויקט הארבעה

בתחום זה, החברה וחג'ג' מגדלי הארבעה השלימו את שיווק מרבית שטחי המשרדים במגדל הצפוני והחניית המיוחסות לתחום הנדל"ן היזמי במגדל הצפוני והדרומי בפרויקט הארבעה בתל אביב. נכון ליום 30 בספטמבר 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 ושמשווגים בתחום הנדל"ן היזמי, כך שסה"כ נמכרו על ידי הקבוצה זכויות לכ-565 חניות בפרויקט הארבעה) בהיקף כספי כולל של כ-585 מיליון 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

<sup>11</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.

(היות ושטחי המסחר האמורים טרם הושכרו, הרי שאין וודאות באשר לגובהו הסופי של הסך האמור). מתוך הסך האמור, התקבל עד למועד הדוח סך של כ-437 מיליוני ש"ח. יצויין כי נכון למועד זה בכוונת החברה להמשיך להחזיק בכ-269 חניות ובשטחי הטרקלין במישרין ובאמצעות חברת הבת חג'י מגדלי הארבעה (יצויין כי שטחים אלו שהחברה מתכוונת להחזיק נמצאים בסעיף הנדליין להשקעה). בתקופת תשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2016, הכירה החברה בסך של כ-25 מיליון ש"ח בגין פרויקט זה.

בתחום התמ"א פועלת החברה בתחום תמ"א 1 (שהינו חיזוק מבנים, דהיינו חיזוק וחיידוש הדירות הקיימות וקבלת דירות לשיווק ע"י היזם) וכן החלה החברה בפעילות בתחום התמ"א 2 (שהינו פינוי והריסת המבנים הקיימים, כאשר במקרה זה הדיירים הקיימים מקבלים דירות בבניין החדש והיזם 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 לתיאור בסעיף 1.2.2 לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 30 ביוני 2016 שפורסם ביום 31 באוגוסט 2016, מס' אסמכתא: 2016-01-115468 (להלן: "דוח הדירקטוריון ליום 30 ביוני 2016"), בדבר תביעה כספית ובקשות לסעדים זמניים שהגיש צד ג' כנגד קריגר וחברות הפרויקט, ביום 10 באוקטובר 2016, דחה בית המשפט את התביעה והבקשה לסעדים זמניים בקשר לחברות הפרויקט.

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-3 פרויקטים החברה נמצאת במו"מ מתקדם וצפויה לחתום עמם על הסכמים מחייבים בשבועות הקרובים. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.8.2.2.4 לחלק תאור עסקי התאגיד המצורף לדוח התקופתי, וסעיף 1.2.2 לדוח הדירקטוריון ליום 30 ביוני 2016.

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 30 בספטמבר (בלתי מבוקר)		
	ליום 31 בדצמבר (מבוקר)	2015	
	2015	2015	2016
	<b>אלפי ש"ח</b>		
<p>עיקר השינוי בתקופת הדוח בהשוואה לדצמבר 2015 נובע מ:</p> <p>א. גידול במזומנים ושווי מזומנים בסך של כ-114 מיליון ש"ח שנבעו מתקבולים ממכירות בפרויקט סומייל, מהרחבת סדרה אג"ח ה' והנפקת מניות בחברה. כמו כן בוצעו תשלומי קרן בגין אג"ח ד', אג"ח ג', אג"ח ה' וכן נפרעה במלואה הלוואה מקרן אוריגו.</p> <p>ב. קיטון בפקדונות המוגבלים והמיועדים כתוצאה משימוש כספים לבניה בפרויקט הארבעה וסומייל.</p> <p>ג. קיטון במלאי בניינים בהקמה בסך של כ-60 מיליון ש"ח וזאת בעקבות הכרה בהכנסה ממכירת מלאי בניינים בהקמה שמקורות בפרויקט הארבעה צפוני. השינוי ביתרה מיום 30 בספטמבר 2015 נובע גם הוא בעיקר מהסיבות המוזכרות לעיל.</p>	748,546	714,636	777,064
<p>השינוי בתקופת הדוח בהשוואה לדצמבר 2015 נובע בעיקרו מ:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>מתן הלוואה לשותפים של רגינסי בפרויקט בת ים, לזמן ארוך, בסך של 7 מיליון ש"ח בפרויקט.</li> <li>קיטון במיסים הנדחים בסך של 5 מיליון ש"ח כתוצאה משינוי אומדן הוצאות המסים בעקבות הסדר שומות עליו הגיע החברה עם מס הכנסה ולפיו הכיר מס הכנסה בתוספת עלות לצורכי מס בחברת הבת קבוצת חגיג מגדלי הארבעה.</li> <li>גידול של 10 מיליון ש"ח במקדמות לנדל"ן להשקעה בהקמה בגין רכישת זכויות לבניית מרכז מסחרי בפרויקט אינשטיין 35. גידול זה התווסף לגידול של כ-2 מיליון ש"ח כתוצאה משערוך הנדל"ן להשקעה.</li> <li>גידול של 5 מיליון ש"ח בגין השקעות בתחום התמ"א.</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 נוסף של 2 מיליון ש"ח בנדל"ן להשקעה כתוצאה מעדכון שווי הנדל"ן להשקעה במגדלי הארבעה.</li> <li>מתן הלוואה לשותפים כאמור לעיל.</li> </ul>	150,981	133,482	
	899,527	848,118	948,551
<b>סך הכל נכסים</b>			

הסברי החברה	ליום 31 בדצמבר (מבוקר)	ליום 30 בספטמבר (בלתי מבוקר)		
	2015	2015	2016	
<b>אלפי ש"ח</b>				
<p>השינוי בתקופה בהשוואה לדצמבר 2015 נובע מ:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• גידול באשראי מתאגידי בנקאים ואחרים בסך של כ-53 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 וכן הלוואות נוספות. הלוואה זו נלקחה מהממנים (כהגדרת מונח זה בסעיף 1.3.4 ג להלן) באישור הבנק המממן של הפרויקט לצורך תשלום אג"ח ד' ובוצעה כנגד שעבוד מניות חגיג' הארבעה ושעבוד עודפי הפרויקט לאחר פרעון האשראי לבנק המממן. כמו כן נלקחו הלוואות למימון הבניה בפרויקט הארבעה בכ-30 מיליון ש"ח. מנגד נפרעו הלוואות בסך של 93 מיליון ש"ח הכוללים בין היתר את התשלום האחרון בהלוואת אוריגו ואת ההלוואה הבנקאית שנלקחה בפברואר 2016 בסך של 50 מיליון ש"ח בפרויקט הארבעה לצורך תשלום אג"ח ג'.</li> <li>• קיטון באגרות החוב בסך של כ-119 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 (האחים כהן) 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 ברבעון הראשון של שנת 2016 כאמור בביאור 5 ט' לדוח הכספי המאוחד המצורף; גידול של 10 מיליון ש"ח כתוצאה מהלוואה שנלקחה מהאחים כהן (השותפים של רג'נסי בפרויקט המרינה בהרצליה).</li> <li>• גידול בזכאים של 16 מיליון ש"ח מרישום הוצאות לשלם בגין היטלי השבחה בפרויקט סומייל.</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 ש"ח וכן ניטלה ההלוואה מהממנים, כמוזכר לעיל.</p>	678,688	616,159	592,991	התחייבויות שוטפות
<p>הסעיף כולל אגרות חוב לזמן ארוך, הלוואות לבנקים ומיסים נדחים לשלם. השינוי ביתרה ליום 30 בספטמבר 2016 בהשוואה לדצמבר 2015 נובע בעיקרו מגידול בסעיף אגרות החוב בסך של כ-66 מיליון ש"ח, כתוצאה מהרחבת סידרה אגח ה' וכן מקיטון בעתודה למס בסך של 10 מיליון ש"ח אשר כולל:</p> <p>(1) קיטון בעתודה של 1 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 המסים המסדיר את חבות המס של החברה בשנים 2010-2014. לפרטים נוספים ראה ביאור 6 לדוח הכספי המאוחד המצורף.</p>	72,106	90,967	132,932	התחייבויות לזמן ארוך
<p>השינוי בתקופה נובע מהרווח בתקופה ובעיקר בפרויקט הארבעה אשר נוצר מיישום מוקדם של תקן דיווח כספי בינלאומי 15.</p>	148,733	140,992	197,425	הון מיוחס לבעלי המניות של החברה
<p>הזכויות שאינן מקנות שליטה נוצרו לראשונה ברבעון הראשון לשנת 2016. הנתון נובע מהרווח הנקי בתשעה חודשים שנשתיימו ביום 30 בספטמבר 2016 וכן מסיווג הלוואה משותפים בחברה מאוחדת לסעיף הזכויות אשר אינן מקנות שליטה במסגרת ההון העצמי של החברה.</p>	-	-	25,203	הון מיוחס לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה
	899,527	848,118	948,551	סך הכל התחייבויות והון

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

הסברי החברה	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (מבוקר)		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר (בלתי מבוקר)		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר (בלתי מבוקר)		
	2015	2015	2016	2015	2016		
	אלפי ש"ח						
ההכנסות העיקריות בתקופה נובעות מהכנסות בגין המגדל הצפוני וחניית המגדל הדרומי בפרויקט הארבעה. 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.	164,719	36,571	61,909	90,995	146,780	הכנסות ממכירת משרדים	
החניון אותו החלה להפעיל החברה בפרויקט הארבעה החל להניב תקבולים בחודש ספטמבר 2015.	756	68	839	68	2,536	הכנסות מהשכרת חניון	
מקור ההכנסות בתקופה הינו בעיקר בגין דמי סיחור בחברת רגינסי בגין הפרויקטים השונים בהתאם להתקדמות מתן השירותים (בעיקר בגין פרויקט הגוש הגדול, רמת אביב ג' ונתניה). בתקופות הקודמות דמי הסיחור כוללים גם הכנסות בגין מכירת הקומות הנוספות בפרויקט הארבעה הדרומי.	97,394	21,381	2,133	92,139	15,610	הכנסות מדמי סיחור	
עלות המכר בגין שינוי במלאי בגין פרויקט הארבעה הצפוני בסך של כ-122 מיליון ש"ח. 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.	(134,565)	(31,343)	(52,428)	(87,397)	(120,602)	עלות מכירת קומות ניוו ומשרדים	
החניון החל להניב תקבולים בחודש ספטמבר 2015.	(450)	(300)	(385)	(300)	(1,260)	עלות המכר בגין החניון	
עלות ההכנסות מדמי סיחור מיוחסת לעלויות בעיקר בקשר עם הכנסות מדמי סיחור שהוצאות המיוחסות להן מוכרות בהתאם להכרה בהכנסות.	(58,070)	(10,860)	(494)	(43,679)	(4,056)	עלות ההכנסות מדמי סיחור	
	69,784	15,517	11,574	51,826	39,008	רווח גולמי	
עליית הערך בתקופה הנוכחית ל-9 חודשים והמקבילה אשתקד נובעת מעדכון בהערכת השווי בפרויקט הארבעה ליום 30 ביוני 2016. מנגד ירידת הערך לתקופה של 3 חודשים נובעת מהוצאות מימון שלא הוונו לנכס ונרשמו בסעיף זה. עליית הערך לתקופה של 12 חודשים נבעה בעקבות עדכון שווי החניון הציבורי בפרויקט הארבעה ועדכון שווי המחסנים בפרויקט בהתאם להערכת השווי שצורפה לדוחות יוני 2015.	10,758	(1,063)	(795)	11,046	73	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה בהקמה ורווח מממוש נדל"ן להשקעה בהקמה	
הוצאות הפרסום והשיווק בתקופה של 9 חודשים נובעות בעיקר מהוצאות פרסום בגין מכרז לפרויקט הטמפלרים אליו ניגשה החברה אולם לא זכתה בו. בתקופה המקבילה הוצאות המכירה והשיווק כללו הוצאות בגין קמפיין הפרסום בפרויקט סומייל.	(7,004)	(1,362)	(525)	(5,822)	(5,442)	הוצאות מכירה ושיווק	
הוצאות הנהלה וכלליות כוללות הוצאות שכר ונלוות, הוצאות אחזקת משרד, יעוץ מקצועי וכו'. הגידול בהוצאות בתקופה הנוכחית אושר בחודש אוגוסט 2016 על ידי האסיפה הכללית ולכן נרשמו הוצאות בגין דמי ניהול מנכ"ל ובונוס מנכ"ל לתקופה שבין אוגוסט 2015 עד ספטמבר 2016 בסך של כ-2.5 מיליון ש"ח.	(15,566)	(3,210)	(6,353)	(11,852)	(14,128)	הוצאות הנהלה וכלליות	
	57,972	9,882	3,901	45,198	19,511	רווח מפעולות רגילות	

הסברי החברה	לשנה	לתקופה של שלושה		לתקופה של תשעה		
	שהסתיימה	חודשים שהסתיימה		חודשים שהסתיימה		
	ביום 31	ביום 30 בספטמבר		ביום 30 בספטמבר (בלתי		
(מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)		
	2015	2015	2016	2015	2016	
<b>אלפי ש"ח</b>						
הוצאות המימון נטו בתקופת הדוח, הינן בעיקר בגין ריבית והפחתות נכיון אג"ח (סדרה א') של רגינסי, ומימון שלא ניתן היה להוונן בגין ההוצאות בחניון הארבעה. בשנת 2015 כללו הוצאות המימון הוצאות בגין עמלת פרעון מוקדם בגין הלוואת אוריגו בסך של כ-4.5 מיליון ש"ח שלא הוונן למלאי הפרויקטים השונים.	(8,888)	(6,290)	(88)	(7,699)	(2,669)	הוצאות מימון, נטו
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 (קבוצת חגי' מגדלי הארבעה אשר מקימה את המגדל הצפוני בפרוייקט הארבעה), 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)	(1,022)	(1,399)	(9,393)	5,913	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)	(68)	(76)	(223)	(277)	חלק בהפסדי חברה בשליטה משותפת
	35,624	2,502	2,338	27,883	22,478	רווח (הפסד) נקי לתקופה
	-	-	-	-	-	רווח אחר
	35,624	2,502	2,388	27,883	22,478	רווח (הפסד) כולל לתקופה
	35,624	2,502	2,275	27,883	22,275	רווח לבעלי המניות של החברה
	-	-	63	-	203	רווח לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה
	0.75	0.06	0.05	0.59	0.47	רווח (הפסד) בסיסי למניה

### 1.3.3 נזילות ומקורות מימון

לפרטים אודות הסכם הלוואה שנחתם עם גוף מוסדי בחודש מאי 2016 ראה ביאור 5 י' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2016 וכן סעיף 1.3.4.4 לדוח דירקטוריון ליום 30 ליוני 2016.

לפרטים אודות הרחבת אגרות החוב (סדרה ה') של החברה, הנפקת מניות שבוצעה לציבור והקצאת אופציות שניתן אישור מוסדות החברה לבצעה לנושאי משרה בחברה (אך שטרם בוצעה בפועל) ראה ביאור 5 לדוחות הכספים המאוחדים המצורפים לדוח זה.

יתרות אשראי ממוצעות



הממוצע החודשי של יתרות האשראי בגין אגרות החוב, האשראי הבנקאי והאשראי שהתקבל מתאגידים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים המצורפים כהתחייבויות לזמן קצר, הסתכם בסך של כ-206,238 אלפי ש"ח.

הממוצע החודשי של יתרות האשראי בגין אגרות החוב, האשראי הבנקאי והאשראי שהתקבל מתאגידים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים המצורפים כהתחייבויות לזמן ארוך, הסתכם בסך של כ-144,191 אלפי ש"ח.

יתרות הלקוחות והספקים של החברה אינן מהותיות.

**תזרימי מזומנים**

הסברי החברה	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (מבוקר)		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר (בלתי מבוקר)		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר (בלתי מבוקר)		
	2015	2015	2016	2015	2016		
<b>אלפי ₪</b>							
תזרים החיובי מהפעילות השוטפת נובע בעיקר מתקבולים בפרוייקט הארבעה וקישון יתרות המלאי של החברה.	78,587	(551)	(4,228)	53,838	60,332	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת	
תזרים החיובי לתקופה של 9 חודשים נובע מקישון 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)	29,443	1,715	28,340	18,653	תזרים מזומנים (לפעילות) השקעה	
בתקופה של 3 חודשים שהסתיימו ליום 30 בספטמבר 2016 התזרים המזומנים החיובי מפעילות מימון נובע בעיקר מתזרים חיובי כתוצאה מהרחבת סדרת אג"ח ה' והנפקת מניות של החברה לציבור בסכום כולל של כ-115 מיליון ש"ח (לפרטים ראה סעיף 4.3.13 להלן). בתקופה של 9 חודשים עיקר השינוי בתזרים מפעילות מימון כולל בנוסף לשינוי לעיל גם פירעון קרן אג"ח ג' ו-ד' בסך כולל של כ-145 מיליון ש"ח וזאת אל מול קבלת הלוואות נטו בהיקף של 56 מיליון ש"ח. כמו כן התקבלו הלוואות משותפים (האחים כהן) בפרוייקט במרינה בהרצליה (חברה מאוחדת) בסך של 10 מיליון ש"ח. בתקופות הקודמות לשנת 2015 התזרים המימוני נבע מפרעון אגרות חוב והלוואות פיננסיות (לרבות הלוואה מאוריגו בסך של 85 מיליון ש"ח).	(35,447)	4,860	127,246	(36,095)	34,798	תזרים מזומנים לפעילות מימון	

האשראי המהותי של הקבוצה, כפי שהיה נכון ליום 30 בספטמבר 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 חגי' מגדלי הארבעה, שהינה כאמור חברה נכדה של החברה, 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. מאידך, **נותרו בתוקף** ההלוואה אותה נטלה חגי' מגדלי הארבעה מאותו תאגיד בנקאי (מכוח הסכם מחודש דצמבר 2013 ותוספת להסכם זה מחודש ינואר 2016), לטובת המימון שנדרשה לחגי' מגדלי הארבעה לצורך רכישת הזכויות, בניית המגדל הצפוני (שיתרתה, ליום 30 בספטמבר 2016, עמדה על סך של כ-28 מיליון ש"ח) וכן מסגרת הערבויות שהועמדה על ידי הבנק (שיתרתה ליום 30 בספטמבר 2016 עמדה על כ-506 מיליון ש"ח) לצורך העמדת הערבויות הנדרשות על פי חוק המכר בפרויקט הארבעה. 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. יצוין כי התחייבות החברה כלפי הבנק המממן להשלמת רישום הזכויות במקרקעין על שמה, הוארכה בהסכמה עם הבנק עד ליום 1 בינואר 2017.

ב. פרעון הלוואה מקרן אוריגו

בחודש אפריל 2016, פרעה החברה [מרבית הפרעון נעשה מתמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה ו') של החברה] את יתרת הלוואה 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 הלוואה הינם כדלקמן:

(1) ההלוואה נושאת ריבית בשיעור שנתי של כ-5.05% (להלן: "**ריבית הלוואה**"), אשר תשולם אחת לרבעון קלנדרי. בנוסף, ככל ויתקיים אירוע הפרה (כהגדרתו בהסכם) ו/או שחגי' מגדלי הארבעה לא תפרע במועדי הפירעון שנקבעו איזה מסכומי הלוואה, תישא הלוואה ריבית פיגורים בשיעור שנתי שינוע בין 3%-2% נוספים (קרי, מעבר לריבית הלוואה), וזאת בהתאם להוראות ההסכם. יצוין כי יתרת קרן וריבית צבורה בספרים בגין הלוואה זו, ליום 30 בספטמבר 2016, כולל ניכיון, עומדת על סך של 69,474 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 הלוואה, וממועד זה תוכל לבחור לפרוע (בתשלום אחד או יותר, בהתאם להוראות ההסכם) את יתרת סכום הלוואה (כולה או חלקה), וככול ולא עשתה זאת, התחייבה חגי' מגדלי הארבעה לפרוע בתום 18 חודשים ממועד העמדת הלוואה את יתרת סכום הלוואה. בנוסף, חגי' מגדלי הארבעה תוכל לפרוע סכום של עד 25 מיליון ש"ח מתוך סכום הפרעון הראשון המינימלי בחלוף 9 חודשים ממועד העמדת הלוואה. 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 ilBBB;
  - (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 י' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2016, המצורפים לדו"ח זה ודיווח מיידי של החברה מיום 22 במאי 2016, מס' אסמכתא: 2016-01-030192, המובא בדו"ח זה בדרך של הפניה.

#### 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 נפדתה במלואה. כנגד הפרעון האמור, שוחררו הבטוחות שנרשמו לטובת נאמן אגרות החוב (סדרה ד') ובכללן השעבוד על החזקות החברה בקבוצת חגי' אחזקות הארבעה בע"מ.

#### ה. פדיון חלקי של אגרות החוב (סדרה ה') שבמחזור והנפקת אגרות חוב (סדרה ה') נוספות

ביום 30 ביוני 2016, פרעה החברה (בהתאם לתנאי הסדרה) 4,576,800 אגרות חוב (סדרה ה'), וביום 29 בספטמבר 2016, הנפיקה החברה, על פי דו"ח הצעת מדף שפורסם על ידה ביום 28 בספטמבר 2016, 87,514,000 אגרות חוב (סדרה ה') חדשות, כך שנכון למועד פרסום דו"ח זה קיימות במחזור 124,128,400 אגרות חוב (סדרה ה'). לפרטים נוספים ראה ביאור 5(טז) לדוח הכספי המאוחד המצורף לדוח זה.

**1.3.5** לענין חשיפות החברה לשינויים בריבית הפריים ובמדד המחירים לצרכן ראה סעיף 2.1 להלן. לענין ניתוח הרגישות של החברה לסיכונים שוק 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 10% במדד	עלייה של 5% במדד	
(2,563)	(1,281)	25,623	1,281	2,563	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	
559	280	(349,206)	(280)	(559)	רגישות לשינויים בריבית פריים

1.3.6 עמידת החברה באמות מידה פיננסיות

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 בספטמבר 2016, ההון העצמי המאוחד של החברה ללא זכויות המיעוט מסתכם לסך של כ-197 מיליון ש"ח ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-131 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי של החברה (ללא מיעוט) הינו בסך של כ-197 מיליון ש"ח וההון העצמי המתוקנן הינו בסך של כ-329 מיליון ש"ח.</p> <p>בהתייחס להתנייה המפורטת בס"ק ב', ההון העצמי המתוקנן (כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-354 מיליון ש"ח וסך מאזן הינו בסך של כ-948 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי למאזן הינו בשיעור של כ-37%.</p> <p>לאור כך עומדת החברה בהתניות המפורטות לעיל.</p>	<p>א. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרת מונח זה להלן) לא יפחת מסך של 140 מיליון ש"ח וההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, לא יפחת, (החל ממועד דוחותיה הכספיים המאוחדים הסקורים של החברה ליום 30 בספטמבר 2016) מסך של 100 מיליון ש"ח;</p> <p>"ההון העצמי המתוקנן של החברה" - ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת הלוואות הבעלים<sup>12</sup> ובתוספת דמי סיחור.</p> <p>ב. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרת מונח זה לעיל, כשלעניין בדיקה זאת בלבד, ועל אף האמור בהגדרה לעיל, ההון העצמי המתוקנן כולל את זכויות המיעוט) לסך מאזן, לא יפחת מ-20%.</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>
<p><u>בהתייחס להתניות המפורטות בנוגע לחברה:</u></p> <p>בהתייחס להתנייה המפורטת בס"ק א', ההון העצמי המאוחד של החברה כולל זכויות המיעוט, ליום 30 בספטמבר 2016, מסתכם לסך של כ-223 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-131 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן הינו כאמור בסך של כ-329 מיליון ש"ח.</p> <p>סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-948 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי למאזן הינו בשיעור של כ-37%.</p> <p>לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק א'.</p> <p>בהתייחס להתנייה המפורטת בס"ק ב', הרי שבהמשך לאמור לעיל, ההון העצמי המתוקנן ליום 30 בספטמבר הינו בסך של כ-329 מיליון ש"ח. כמו כן ההון העצמי המאוחד של החברה על פי דוחותיה הכספיים ליום 30 בספטמבר 2016, לא כולל זכויות מיעוט, עומד על כ-197 מיליון ש"ח.</p> <p>לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק 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>"מאזן" - סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה המבוקרים/הסקורים, לפי העניין.</p> <p>"ההון העצמי המתוקנן של החברה" - ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת הלוואות הבעלים (כהגדרתו להלן) ובתוספת דמי סיחור (כהגדרתם להלן).</p> <p>"הלוואות הבעלים" - הלוואות בעלים שתועמדה לחברה (ככל שתועמדה) מעת לעת על ידי יצחק חגי' ו/או עידו חגי', במישרין ו/או באמצעות תאגידים בשליטתם.</p> <p>"דמי סיחור" - רווח שצפי לנבוע לחברה (במאחד) ממכירת זכויות במקרקעין ו/או דמי סיחור ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיווק אותם זכאית ותהא זכאית החברה (במאחד) לקבל מחברי קבוצות הרכישה אותן מארגנת החברה (במאחד) בפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי החברה (במאחד) ו/או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכר או הצטרפות (לפי העניין) חתומים, וזאת למעט רווח ו/או תקבולים כאמור אשר כבר הוכרו בדוחותיה הכספיים של החברה.</p> <p>ב. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו לעיל) לא יפחת מסך של 140 מיליון ש"ח עד למועד הפרעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ו') וההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, בתוספת הלוואות בעלים (כהגדרתו לעיל), לא יפחתו (החל ממועד דוחותיה הכספיים המאוחדים הסקורים של החברה ליום 30 בספטמבר 2016) מסך של 120 מיליון ש"ח;</p> <p>בנוסף החברה התחייבה לעשות כמיטב יכולתה על מנת שרגיסי תעמוד בהתניות שלהלן:</p>	<p>אגרות החוב (סדרה ו') של החברה</p>
<p><u>בהתייחס להתניות המפורטות בנוגע לרגיסי:</u></p> <p>בהתייחס להתנייה שבסעיף א' הרי שבהתאם לדוחות הכספיים של רגיסי ליום 30 בספטמבר 2016, ההון העצמי המאוחד של רגיסי ללא זכויות המיעוט מסתכם לסך של כ-47 מיליון ש"ח, הלוואות הבעלים שהעמידה החברה לרגיסי עומדת על כ-26 מיליון ש"ח (וביחד 73 מיליון ש"ח).</p> <p>לאור כך עומדת רגיסי בהתניה המפורטת בס"ק א'.</p> <p>בהתייחס להתנייה שבסעיף ב', הרי שדמי הסיחור שטרם הוכרו ברגיסי הינם בסך של כ-47 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי של רגיסי ליום 30 בספטמבר 2016 בתוספת הלוואות בעלים מהחברה הינו בסך של כ-71 מיליון ש"ח וההון העצמי המתוקנן הינו בסך של כ-119 מיליון ש"ח. סך מאזן של רגיסי הינו בסך של כ-205 מיליון ש"ח. בהתאם לכך יחס הון עצמי למאזן הינו בשיעור של כ-58%. לאור כך עומדת רגיסי בהתניה המפורטת בס"ק ב' לעיל.</p> <p>בהתייחס להתנייה לסעיף ג', אשר נבחן החל מדוחות אלו, יובהר כי ההון העצמי המתוקנן של רגיסי הינו בסך 119 מיליון ש"ח. לאור כך למועד הדוח רגיסי עומדת בהתניה המפורטת בס"ק ג'.</p>	<p>א. ההון העצמי המאוחד של רגיסי (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, בתוספת הלוואות בעלים שתעמיד החברה לרגיסי לא יפחת מסך של 45 מיליון ש"ח;</p> <p>ב. עד למועד פירעון 50% מקרן אגרות החוב (סדרה ו') של החברה שהונפקו במסגרת דו"ח ההצעה, יחס ההון העצמי המתוקנן של רגיסי (כהגדרתו להלן) לסך מאזן רגיסי, כהגדרתו להלן (להלן: "יחס הון למאזן של רגיסי"), לא יפחת מ-40%; לאחר פירעון 50% מקרן אגרות החוב (סדרה ו') של החברה כאמור לעיל ועד למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ו'), יחס הון למאזן של רגיסי לא יפחת מ-30%. להסרת ספק מובהר, כי לעניין סעיף זה לא תובאנה בחשבון אגרות חוב שיופנקו על ידי החברה במסגרת הרחבות של סדרת אגרות החוב, ככל שתבוצענה.</p> <p>"ההון העצמי המתוקנן של רגיסי" לענין סעיף זה בלבד - ההון העצמי המאוחד של רגיסי (כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת הלוואות בעלים שתעמיד החברה לרגיסי ובתוספת דמי סיחור רגיסי (כהגדרתם להלן).</p> <p>"דמי סיחור רגיסי" - דמי סיחור ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון (להלן ביחד בהגדרה זו: "דמי סיחור") אותם זכאית ותהא זכאית רגיסי לקבל מחברי קבוצות הרכישה, אותן מארגנת רגיסי ו/או תאגידים בשליטתה, על פי הסכמי הצטרפות או מכר (לפי העניין) חתומים ביחס לפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט, וזאת למעט דמי סיחור אשר כבר הוכרו בדוחותיה הכספיים של רגיסי.</p> <p>"מאזן רגיסי" לעניין סעיף זה בלבד - סך כל הנכסים של רגיסי בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של רגיסי, המבוקרים/הסקורים, לפי העניין.</p> <p>ג. החל מדוחותיה הכספיים ליום 30 בספטמבר 2016, ההון העצמי המתוקנן של רגיסי לא יפחת מ-100 מיליון ש"ח או מסכום המהווה 130% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ו') של החברה (כפי שתהא מעת לעת), לפי הנמוך מבניהם.</p> <p>לפרטים נוספים ראה סעיף 5.5.3 לדו"ח הדירקטוריון שצורף לדו"ח התקופתי.</p>	<p>אגרות החוב (סדרה ו') של החברה</p>

<sup>12</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. נכון למועד זה, לא קיימות הלוואות כאמור.

## 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 הצמדהמאזן לצמדה ליום 30 בספטמבר 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>						
157,034	-	4,337	-	-	152,697	מזומנים ושווי מזומנים
1,558	-	-	-	1,558	-	פיקדונות בנאמנות
33,736	-	19,997	13,739	-	-	פיקדונות מוגבלים ומיועדים
86,189	-	-	-	86,189	-	לקוחות הכנסות לקבל
24,189	-	7	-	1,025	23,157	חייבים ויתרות חובה
7,076	-	7,076	-	-	-	הלוואה לשותפים
1,687	-	1,687	-	-	-	אופציות לרכישת זכויות במקרקעין
2,485	2,485	-	-	-	-	מקדמות על חשבון זכויות במקרקעין
472,649	472,649	-	-	-	-	מלאי בניינים בהקמה
100,892	94,500	6,392	-	-	-	נדל"ן להשקעה בהקמה
9,371	9,371	-	-	-	-	רכוש קבוע, נטו
1,420	1,420	-	-	-	-	תשלומים על חשבון השקעה בזכויות במקרקעין
22	-	22	-	-	-	בעלי שליטה
39,895	16,902	14,662	8,331	-	-	השקעה בחברה בשליטה משותפת
5,120	-	-	5,120	-	-	חייבים אחרים
5,228	5,228	-	-	-	-	מיסים נדחים
<b>948,551</b>	<b>602,555</b>	<b>54,180</b>	<b>27,190</b>	<b>88,772</b>	<b>175,854</b>	<b>סה"כ נכסים</b>
<b>התחייבויות</b>						
1,833	-	-	-	-	1,833	ספקים ונותני שירותים
192,310	192,310	-	-	-	-	מקדמות מרוכשים והכנסות מראש
95,668	-	4,362	-	-	91,306	זכאים ויתרות זכות
129,410	-	39,071	90,339	-	-	הלוואות מתאגידים בנקיים ומוסדות פיננסיים
10,607	-	9,080	-	-	1,527	צדדים קשורים
287,702	-	287,702	-	-	-	אגרות חוב
8,393	8,393	-	-	-	-	מיסים נדחים
<b>725,923</b>	<b>200,703</b>	<b>340,215</b>	<b>90,339</b>	<b>=</b>	<b>94,666</b>	<b>סה"כ התחייבויות</b>
<b>222,628</b>	<b>401,852</b>	<b>(286,035)</b>	<b>(63,149)</b>	<b>88,772</b>	<b>81,188</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 בספטמבר 2016 (באלפי ש"ח):

רגישות לשינויים בשיעור מדד המחירים לצרכן:					
הפסד מירידת הפריים		שווי הוגן 30/09/2016	רווח מעליית הפריים		מכשירים רגישים
10%	5%	שווי	5%	10%	
(156)	(78)	1,558	78	156	פקדונות בנאמנות
(1,374)	(687)	13,739	687	1,374	מזומנים מוגבלים
(8,619)	(4,309)	86,189	4,309	8,619	לקוחות והכנסות לקבל
(103)	(51)	1,025	51	103	חייבים ויתרות חובה
(833)	(417)	8,331	417	833	הלוואה לחברה בשליטה משותפת
(512)	(256)	5,120	256	512	חייבים אחרים
9,034	4,517	(90,339)	(4,517)	(9,034)	אשראי מתאגידים בנקאיים וממוסדות פיננסיים
(2,563)	(1,281)	25,623	1,281	2,563	סה"כ

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

רגישות לשינויים בשיעור ריבית פריים:					
רווח מירידת המדד		שווי הוגן 30/09/2016	הפסד מעליית המדד		מכשירים רגישים
-10%	-5%	פריים – 1.6%	5%	10%	
(7)	(3)	4,337	3	7	מזומנים ושווי מזומנים
-	-	7	-	-	חייבים ויתרות חובה
(54)	(27)	33,736	27	54	מזומנים מוגבלים
(11)	(6)	7,076	6	11	הלוואות לשותפים
(3)	(1)	1,687	1	3	אופציות לרכישת זכויות
(10)	(5)	6,392	5	10	השקעה ומקדמות בנדל"ן להשקעה
(37)	(18)	22,993	18	37	הלוואה לחברה כלולה
(8)	(4)	5,120	4	8	חייבים אחרים
7	3	(4,362)	(3)	(7)	זכאים ויתרות זכות
15	7	(9,080)	(7)	(15)	צדדים קשורים
207	104	(129,410)	(104)	(207)	אשראי מבנקים וממוסדות פיננסיים
460	230	(287,702)	(230)	(460)	אגרות חוב
559	280	(349,206)	(280)	(559)	סה"כ

## חלק ג' - היבטי ממשל תאגידי

### 3 ממשל תאגידי

#### 3.1 מדיניות תרומות

לחברה אין מדיניות בנושא מתן תרומות. החברה תרמה בתקופת הדו"ח 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, בנוסף הוגש בתקופת הדוח לדירקטוריון החברה, לאחר דיון בו עדת הביקורת של החברה, דוח הביקורת בנושא הנהלת חשבונות, ודיון בענייני יתקיים בדירקטוריון החברה בתקופה הקרובה

#### 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

לפרטים בדבר תמצית הערכת השווי ליום 30 ביוני 2016 של נכס נדל"ן להשקעה מהותי - מקומות חניה, שטחי אחסנה וטרקליני עסקים בפרויקט הארבעה, בהם מחזיקות החברה וחגי' מגדלי הארבעה, ראה דוח הדירקטוריון ליום 30 ביוני 2016.

4.3 אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תקופת הדוח - לפרטים ראה ביאור 5 לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 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 בתנאי המסגרת שנקבעו לענין זה על ידי מוסדות החברה (ובכללם האסיפה הכללית של החברה) וכי 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 לעניין 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 בספטמבר 2016, המובא בדו"ח זה בדרך של הפניה.

4.3.3 לעניין 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 מיידי מיום 7 במרץ 2016, מס' אסמכתא: 000909-01-2016, המובא בדו"ח זה בדרך של הפניה.

4.3.4 לעניין 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 בספטמבר 2016, המובא בדו"ח זה בדרך של הפניה וכן ראה סעיף 6.10.2 לדו"ח עסקי התאגיד שצורף לדו"ח תקופתי.

4.3.5 ביום 5 במאי 2016 ניתן אישור הרשות לניירות ערך להארכת תשקיף המדף של החברה בשנה נוספת, עד ליום 29 במאי 2017.

4.3.6 לעניין הסכם מימון בו התקשרה ביום 19 במאי 2016 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 י' בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2016, המובא בדו"ח זה בדרך של הפניה.

4.3.7 לענין זכית קבוצת רכישה שארגנה החברה במכרז לרכישת זכויות הבעלות במגרש 35 ברחוב איינשטיין בתל אביב ראה סעיף 1.1(2) לעיל.

4.3.8 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 בתקופות 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 קבוצות 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, ויינשטיין 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 הלוך 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 למדיניות חדשה, 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.

4.3.9 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 הגב' 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 בפוליטת 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 רשומים 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 בתקופה הקרובה (נכון למועד זה התקיימו כלל התנאים להקצאה, כולל קבלת אישור הבורסה להקצאה) **לכל אחד מהניצעים**:

776,521 כתבי אופציה (וסך כולל של 1,553,042 כתבי אופציה לשני הניצעים)	<b>כמות האופציות שתוקצה לכל אחד מהניצעים</b>
1.5% (ו-3% לשני הניצעים)	<b>השיעור מהון החברה ומזכויות ההצבעה בה שתהווה מניות המימוש, אם וככל וימומשו כלל כתבי האופציה</b>
10.525 ש"ח, צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן הידוע ביום 1 ביולי 2016	<b>מחיר מימוש לכתב אופציה</b>
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.	<b>תקופת ההבשלה</b>
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 המיירים למניות) שלא במסגרת מתן אופציות ו/או מניות למנהלים, טרם חלוף שנה מיום חתימת הסכמי העסקה עם הניצעים, כך שהחזקתם של כל אחד מהניצעים בהון החברה (1.5%, בדילול מלא) לא תדולל ואולם במקרה בו הנפקת המניות החדשות תעשה במחיר למניה שהינו גבוה ממחיר המימוש, מחיר המימוש יעלה בתוספת סכום השווה ל-1.5% מסכום הגיוס, חלקי	<b>התאמות</b>

סך כל כתבי האופציה המקסימליים הניתנים לניצע.	
בנוסף לחסימה החלה על ההקצאה מכוח הוראות הפקודה, על כתבי האופציה ומניות המימוש תחולחסימה על פי סעיף 15ג' לחוק ניירות ערך, ותקנות ניירות ערך (פרטים לעניין סעיפים 15א' ו-15ג' לחוק), התש"ס-2000.	שונות

- 4.3.10 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.
- 4.3.11 לעניין מימון פרוייקט סומייל ראה ביאור 5 ב' בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2016, המובא בדו"ח זה בדרך של הפניה.
- 4.3.12 ביום 25 בספטמבר 2016, העלתה חברת הדירוג מעלות את תחזית הדירוג של החברה משלילית ליציבה ואישרה מתן דירוג להנפקת אגרות חוב בהיקף של עד 100 מיליון ש"ח ע.נ. [דירוג שנדרש לצורך הרחבת אגרות החוב (סדרה ה') של החברה], לפרטים נוספים ראה דיווחים של החברה מיום 25 בספטמבר 2016, מס' אסמכתאות: 2016-01-128761, ו-2016-01-128788, בהתאמה, המובאים בדו"ח זה בדרך של הפניה.
- 4.3.13 לפרטים בדבר הנפקה לציבור של 2,711,300 מניות של החברה (בתמורה לסך של 10 ש"ח למניה) ו-87,514,000 ע.נ. אגרות חוב (סדרה ה'), בדרך של הרחבת הסדרה הקיימת, שבוצעו על פי דו"ח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 28 בספטמבר 2016 [מכוח תשקיף המדף של החברה שפורסם ביום 29 במאי 2014 (נושא תאריך 30 במאי 2014) שתוקפו הוארך עד ליום 29 במאי 2017], בתמורה כוללת (ברוטו) של כ-118 מיליון ש"ח, ראה ביאור 5טז' לדוח הכספי המאוחד ליום 30 בספטמבר 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.

כמפורט בסעיף 4.3.13 לעיל, בתקופת הדו"ח הנפיקה החברה 87,514,000 אגרות חוב (סדרה ה') בדרך של החרבת הסדרה הקיימת של אגרות החוב (סדרה ה'), כך שנכון למועד זה, (ובהינתן פרעון חלקי שבוצע ביחס ל- 4,576,800 ע.נ. אגרות חוב (סדרה ה') ביום 30 ביוני 2016), כוללת סדרת אגרות החוב (סדרה ה') 124,128,400 אגרות חוב. למעט האמור לעיל, לא חלו שינויים מהותיים בתקופת הדוח ביחס לסדרות אגרות החוב.

כן יצוין כי למיטב ידיעת החברה, במהלך תקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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 מיידית 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 ilBBB+ ואולם תחזית הדירוג של החברה שונתה משלילית ליציבה.

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 מיידית 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 נתונים 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 בספטמבר 2016 של רג'נסי, שהינה תאגיד מדווח (כהגדרת המונח בחוק החברות), אשר פורסמו ביום 28 בנובמבר 2016, מס' אסמכתא -2016-01-132544, המובאים בדו"ח זה בדרך של הפניה.

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 חגי' 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 בספטמבר 2016 ואשר פרטים אודותיהם, בהתאם לטיוטת תקנות גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן יזמי שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך, הובאו על ידי החברה בפרק תיאור עסקי החברה שצורף לדוח התקופתי:

### 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	207,643	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
9,640	13,900	13,900	13,900	13,900	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין פיתוח, היטלי השבחה, מסים ואגרות
96,042	166,035	174,433	194,922	217,619	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה
53,828	64,256	66,507	69,066	70,784	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
<b>367,071</b>	<b>451,807</b>	<b>462,464</b>	<b>485,524</b>	<b>509,947</b>	-	<b>סה"כ עלות מצטברת (כולל ניוד 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	22,550	-	סה"כ עלויות בגין פיתוח, היטלי השבחה, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
119,773	86,409	66,565	46,065	23,378	-	סה"כ עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
16,246	9,890	6,508	3,949	2,232	-	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>48,160</b>	-	<b>סה"כ העלות שנותרה להשלמה</b>
96%	98%	98%	98%	98%	-	שיעור השלמה הנדסי של המרתפים (כאחוז מבניית המרתפים)
42.4%	66.1%	72.8%	78.8%	86%	-	שיעור השלמה הנדסי של המגדל (כאחוז מבניית המגדל בלבד)
40%	57%	59.9%	74%	80%	-	שיעור השלמה כספי (מכלל הפרויקט) (לא כולל קרקע) (%)
						מועד השלמה צפוי <sup>13</sup>
רבעון שני של שנת 2016	רבעון רביעי של שנת 2016	רבעון רביעי 2016 (למעט מבואת הכניסה - יולי 2017)	בהתאם להסכם עם הקבלן דצמבר 2016 עם אפשרות לדחיה של חודשיים (למעט מבואת הכניסה - יולי 2017)	בהתאם להסכם עם הקבלן דצמבר 2016 ולהערכת החברה כיום המסירה תדחה בכחודשיים בהתאם להסכם (למעט מבואת הכניסה - יולי 2017)	-	

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

<sup>13</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	כל התקופה		
<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 תשואת שכירות	יחושב לפי תשואת שכירות	יחושב לפי תשואת שכירות	-	-	יחושב לפי תשואת שכירות	שטחי מסחר	
<b>חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:</b>								
35,120	38,296	38,758	39,648	39,648	-	39,648	שטחי משרדים (מ"ר)**	
497	562	563	565	565	-	565	חניות	
-	321	321	321	321	-	321	מחסנים (מ"ר)	
800-כ	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	-	13,077	שטחי משרדים**	
124,871	130,420	131,181	131,610	131,610	-	131,610	חניות	
-	8,175	8,175	8,175	8,175	-	8,175	מחסנים	
יחושב לפי תשואת שכירות	יחושב לפי תשואת שכירות	יחושב לפי תשואת שכירות	יחושב לפי תשואת שכירות	יחושב לפי תשואת שכירות	-	יחושב לפי תשואת שכירות	שטחי מסחר	
<b>שיעור השיווק של הפרויקט:</b>								
631,672	654,637	654,637	654,737	654,737	-	654,637	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	
557,465	623,953	628,190	642,540	644,748	-	642,540	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
89%	97%	98%	99%	99%	-	99%	שיעור שיווק (שטחי משרדים) (%)**	
<b>שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:</b>								
4,528	1,352	890	251	251	-	251	שטחי משרדים (מ"ר)	
85	29	23	21	21	-	21	חניות	
-	1,985	1,985	1,985	1,985	-	1,985	מחסנים	
44,547	14,878	9,833	3,676	3,863	-	3,863	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

### עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט

שנת 2014	שנת 2015	שנת 2016				(נתונים לגבי חלק החברה בפרויקט בלבד)
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
(באלפי ש"ח)						
<b>עלויות שהושקעו:</b>						
13,596	13,596	13,596	13,596	13,596	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
2,353	2,362	2,362	2,362	2,362	-	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות
6,049	9,828	10,709	10,752	12,971	-	עלויות מצטברות בגין בניה
541	690	723	757	792	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
22,539	26,476	27,390	27,467	29,721	-	<b>סה"כ עלות מצטברת</b>
22,539	26,476	27,390	27,467	29,721	-	<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	52,297	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
24,812	76,078	75,197	75,154	72,935	-	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	הקבוצה טרם התקשרה עם בנק מממן	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
49,624	128,375	127,494	127,451	125,232	-	<b>סה"כ עלות שנתורה להשלמה</b>
כ-14% (הנתון האמור מתייחס לשיעור השלמה של מגדל בן 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	כ-41% ל-21 קומות וכ-32% ל-31 קומות	-	<b>שיעור השלמה (הנדסי/בספי) (לא כולל קרקע) (%)</b>
דצמבר 2016 (הנתון האמור מתייחס ל-21 קומות)	פברואר 2018	אפריל 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 שרגינסי תוסיף להחזיק במלוא הזכויות בהן היא מחזיקה נכון למועד זה בפרויקט רסיטל (כשאינן כל ערובה לכך, היות ורגינסי פועלת באופן שוטף לשיווק יתרת זכויותיה בפרויקט רסיטל, שאורגן בדרך של גיבוש קבוצת רכישה) ועל נתוני דוח שמאי שהוכן לצורך התקשרות חברי הקבוצה עם בנק מממן לפרויקט. 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 ברוטו משרדים (בתוספת ל-16 אלף מ"ר מרתפים), כשקומת הקרקע עתידה לכלול גם כ-250 מ"ר שטחי מסחר.

בתקופת הדו"ח (9 חודשים) נמכרו זכויות לכ-600 מ"ר משרדים.

נכון למועד פרסום הדו"ח, לרגינסי זכויות לשטחי משרדים בהיקף כולל של כ-13,650 מ"ר משרדים (מתוכם כ-11,400 מ"ר בקומות הנוספות שרגינסי החלה בשיווקן לאחרונה), כ-250 מ"ר שטחי מסחר וכ-110 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'ניסי) בזכויות שבמתחם שד"ל, הכוללות הן את חלק החברה בזכויות מתחם שד"ל והן את חלקה של החברה בזכויות הד מאסטר במתחם שד"ל, אשר מסווגות כמלאי בדוחותיהן הכספיים של החברה והד מאסטר, לפי העניין, ליום 30 בספטמבר 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	13,837	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
390	390	390	390	390	-	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות
924	1,771	2,207	2,215	2,273	-	עלויות מצטברות בגין בניה
764	1,167	1,266	1,326	1,483	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
15,915	17,165	17,700	17,768	17,983	-	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	17,983	-	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	20,735	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
3,129	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	23,864	-	סה"כ עלות מצטברת
21,172	23,864	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	11,035	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
3,310	3,310	3,363	3,484	-	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות
15	35	131	259	-	עלויות מצטברות בגין בניה
-	662	1,324	1,987	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
14,360	15,042	15,853	16,765	-	<b>סה"כ עלות מצטברת</b>
14,360	15,042	15,853	16,765	-	<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>14</sup>
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
(במיליוני ש"ח)						
<b>עלויות שהושקעו:</b>						
157	164	150	135	103	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
2	2	2	2	2	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות
3	6	8	8	24	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה
17	32	35	39	42	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
179	204	195	184	170	-	<b>סה"כ עלות מצטברת</b>
<b>עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה</b>						
19	-	-	-	-	-	סה"כ עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
75	40	46	41	48	-	סה"כ עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
250	133	120	105	109	-	סה"כ עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
344	173	166	145	157	-	סה"כ עלויות נוספות שטרם הושקעו לא כולל מימון (אומדן)
הקבוצה טרם התקשרה עם בנק ממומן	הקבוצה טרם התקשרה עם בנק ממומן	הקבוצה טרם התקשרה עם בנק ממומן	הקבוצה טרם התקשרה עם בנק ממומן	הקבוצה טרם התקשרה עם בנק ממומן	-	סה"כ מצטברות בגין מימון שטרם הושקעו (אומדן)
0%	0%	0%	0%	0%	-	שיעור השלמה (הנדסי/כספי) (לא כולל קרקע) (%)
2019	2019	2020	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 הפינויים 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 הסופיים שיחולו על הקרקע (שהינם 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 הפינויים, אישור רשות העתיקות וכיו"ב, אשר אין וודאות לגבי העלויות הנובעות מהן.

<sup>14</sup> הנתונים המפורטים בטבלה לעיל מתייחסים להיקף דירות כולל בפרוייקט בשיעור של כ-230 דירות. החברה צופה לתוספת של 30 דירות מכח הקלת שטח 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	(15)	-	יחידות דיור	חוזים מחייבים (לרבות כאלו שאינם חלוטים) שנחתמו בתקופה השוטפת
3,677	14,952	665	970	(1,812)	-	יחידות דיור במ"ר	
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
15	17	24	25	18	-	יחידות דיור	מחיר ממוצע (קרקע בלבד) למ"ר בחוזים נחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
31	120	130	144	129	-	יחידות דיור	חוזים מצטברים לסוף התקופה
3,677	14,952	15,617	16,587	15,290	-	יחידות דיור במ"ר	
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
15	17	17	18	17	-	יחידות דיור	מחיר ממוצע (קרקע בלבד) למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
453,390	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	223,590	-	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	
11%	47%	51%	56%	49%	-	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה	
169	80	70	56	71	-	יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
23,132	11,857	11,192	8,349	11,519	-	יחידות דיור במ"ר	
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
179	203	195	184	170	-		סה"כ עלויות מצטברות (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
47	8	8	1	2	-		מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח
18	16	16	14	15	-		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	
<b>(באלפי ש"ח)</b>					
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

צבי גרינוולד, דירקטור  
(הוסמך לחתום על דו"ח זה חלף  
יו"ר דירקטוריון החברה)

29 בנובמבר 2016

**קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ**  
**תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים**  
**ליום 30 בספטמבר 2016**  
**(בלתי מבוקרים)**

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 בספטמבר 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
6-7	תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים
8-10	תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים
11-26	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 בספטמבר 2016 ואת הדוחות התמציתיים ביניים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה 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

29 בנובמבר, 2016

**קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ**

**תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים**

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		
2015	2015	2016	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
<b>אלפי שקלים חדשים</b>			
			<b>נכסים שוטפים</b>
43,251	69,364	157,034	מזומנים ושווי מזומנים
1,209	862	1,558	פיקדונות בנאמנות
80,855	39,046	33,736	פיקדונות מוגבלים ומיועדים
73,205	(*) 57,742	86,189	לקוחות והכנסות לקבל
17,920	(*) 16,068	24,189	חייבים ויתרות חובה
-	2,000	1,687	אופציות לרכישת זכויות במקרקעין
-	-	22	בעלי שליטה
(**) 532,106	(**)(*) 529,554	472,649	מלאי ותשלומים ע"ח מלאי בניינים בהקמה
748,546	714,636	777,064	
			<b>נכסים בלתי שוטפים</b>
88,081	86,799	100,892	נדל"ן להשקעה ומקדמות בגין נדל"ן להשקעה
-	-	7,076	הלוואה לשותפים
10,656	(*) 1,084	5,228	מיסים נדחים
8,491	2,628	9,371	רכוש קבוע, נטו
2,485	2,485	2,485	מלאי מקרקעין, נטו
1,420	1,420	1,420	השקעה בזכויות עתידיות במקרקעין
(**) 35,937	(**) 35,494	39,895	השקעה בחברות בשליטה משותפת
(**) 3,911	(**) 3,572	5,120	חייבים אחרים
150,981	133,482	171,487	
899,527	848,118	948,551	

(\*) 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	עידו חג'ג'	צבי גרינוולד
משנה למנכ"ל ונושא המשרה הבכיר בתחום הכספים	מנכ"ל	דירקטור (הוסמך לחתום על דו"ח זה חלף יו"ר דירקטוריון החברה)

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 29 בנובמבר, 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	ליום 30 בספטמבר		
2015	2015	2016	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
<b>אלפי שקלים חדשים</b>			
60,911	38,253	113,363	<b>התחייבויות שוטפות</b>
7	15	-	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
297,808	309,007	179,210	הלוואות מבעלי שליטה
1,741	608	1,833	חלויות שוטפות של אגרות חוב
213,728	(*) 200,480	192,310	ספקים ונותני שירותים
25,000	-	10,607	מקדמות מרוכשים והכנסות מראש
79,493	(*) 67,796	95,668	צדדים קשורים
678,688	616,159	592,991	זכאים ויתרות זכות
12,635	32,737	16,047	<b>התחייבויות בלתי שוטפות</b>
42,096	55,725	108,492	הלוואות מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים
17,375	(*) 2,505	8,393	אגרות חוב
72,106	90,967	132,932	מיסים נדחים
478	478	505	<b>הון</b>
147,428	147,428	173,657	הון מניות
-	-	161	קרנות הון ופרמיה על מניות
(3,497)	(*) (11,238)	18,778	תשלום מבוסס מניות
4,324	4,324	4,324	יתרת עודפים (הפסדים)
148,733	140,992	197,425	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה
-	-	25,203	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
148,733	140,992	222,628	זכויות שאינן מקנות שליטה
899,527	848,118	948,551	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	לתקופה של		לתקופה של		
	שלושה חודשים		תשעה חודשים		
	שהסתיימה ביום 30		שהסתיימה ביום 30		
	בספטמבר		בספטמבר		
2015	2015	2016	2015	2016	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
אלפי שקלים חדשים					
262,869	(*) 58,019	64,881	(*) 183,202	164,926	הכנסות
(193,085)	(*) (42,502)	(53,307)	(*) (131,376)	(125,918)	עלות המכר
69,784	15,517	11,574	51,826	39,008	רווח גולמי
10,758	(1,063)	(795)	11,046	73	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
(7,004)	(1,362)	(525)	(5,822)	(5,442)	הוצאות מכירה ושיווק
(15,566)	(3,210)	(6,353)	(11,852)	(14,128)	הוצאות הנהלה וכלליות
57,972	9,882	3,901	45,198	19,511	רווח מפעולות רגילות
(9,315)	(6,426)	(1,017)	(8,033)	(4,001)	הוצאות מימון
427	136	929	334	1,332	הכנסות מימון
49,084	3,592	3,813	37,499	16,842	רווח לאחר הכנסות (הוצאות) מימון
(649)	(68)	(76)	(223)	(277)	חלק החברה בהפסדי חברות בשליטה משותפת
48,435	3,524	3,737	37,276	16,565	רווח לפני הטבת מס (מיסים על הכנסה)
(12,811)	(*) (1,022)	(1,399)	(*) (9,393)	5,913	הטבת מס (מיסים על הכנסה) - באור 6
35,624	2,502	2,338	27,883	22,478	רווח נקי לתקופה
-	-	-	-	-	רווח כולל אחר:
35,624	2,502	2,338	27,883	22,478	רווח נקי וכולל לתקופה
35,624	2,502	2,275	27,883	22,275	רווח נקי וכולל לתקופה מיוחס ל:
-	-	63	-	203	בעלי המניות של החברה
35,624	2,502	2,338	27,883	22,478	זכויות שאינן מקנות שליטה
0.75	0.06	0.05	0.59	0.47	רווח בסיסי ומדולל למניה המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה (בש"ח):

(\*) 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					
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	יתרת עודפים (הפסדים)	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרנות הון ופרמיה על מניות	הון מניות
<b>אלפי שקלים חדשים</b>							
148,733	-	148,733	4,324	(3,497)	-	147,428	478
25,000	25,000	-	-	-	-	-	-
161	-	161	-	-	161	-	-
26,256	-	26,256	-	-	-	26,229	27
22,478	203	22,275	-	22,275	-	-	-
<b>222,628</b>	<b>25,203</b>	<b>197,425</b>	<b>4,324</b>	<b>18,778</b>	<b>161</b>	<b>173,657</b>	<b>505</b>
113,109	-	113,109	4,324	(39,121)	-	147,428	478
27,883	-	27,883	-	27,883	-	-	-
140,992	-	140,992	4,324	(11,238)	-	147,428	478
193,873	25,140	168,733	4,324	16,503	-	147,428	478
161	-	161	-	-	161	-	-
26,256	-	26,256	-	-	-	26,229	27
2,338	63	2,275	-	2,275	-	-	-
<b>222,628</b>	<b>25,203</b>	<b>197,425</b>	<b>4,324</b>	<b>18,778</b>	<b>161</b>	<b>173,657</b>	<b>505</b>
138,490	-	138,490	4,324	(13,740)	-	147,428	478
2,502	-	2,502	-	2,502	-	-	-
140,992	-	140,992	4,324	(11,238)	-	147,428	478

(\*) הלוואה מזכויות שאינן מקנות שליטה, ההלוואה תעמוד לפרעון בהתקיים תנאים מסויימים הכפופים להחלטת החברה המאוחדת. לפרטים נוספים ראה באור 5ט'.  
 (\*\*) 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**

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	מיוחס לבעלי המניות של החברה				הון מניות	
		סה"כ	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	יתרת עודפים (הפסדים)	קרנות הון ופרמיה על מניות		
<u>אלפי שקלים חדשים</u>							
111,899	-	111,899	4,324	(40,331)	147,428	478	יתרה ליום 1 בינואר 2015 (מבוקר)
1,210	-	1,210	-	1,210	-	-	השפעת השינוי כתוצאה מיישום לראשונה של תקן חשבונאות בינלאומי (*)
113,109	-	113,109	4,324	(39,121)	147,428	478	יתרה ליום 1 בינואר 2015 (מבוקר)
35,624	-	35,624	-	35,624	-	-	רווח נקי וכולל לשנה
148,733	-	148,733	4,324	(3,497)	147,428	478	יתרה ליום 31 בדצמבר 2015 (מבוקר)

(\*) 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 בדצמבר 2015	לתקופה של		לתקופה של		
	שלושה חודשים		תשעה חודשים		
	2015	2016	2015	2016	
	<u>אלפי שקלים חדשים</u>				
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
	<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>				
35,624	2,502	2,338	27,883	22,478	רווח נקי לתקופה
42,963	(3,053)	(6,566)	25,955	37,854	התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')
78,587	(551)	(4,228)	53,838	60,332	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות שוטפת)
	<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>				
(6,333)	(185)	(186)	(404)	(203)	רכישת רכוש קבוע
(8,901)	(3,405)	(2,591)	(6,573)	(11,465)	השקעה ומקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
(1,589)	14,963	7,524	40,220	47,119	שינוי בפיקדונות מוגבלים ומיועדים, נטו מימוש (השקעה) פיקדונות בנאמנות
234	19,947	(1,305)	581	(349)	השקעה בחברות בשליטה משותפת
(**)(2,353)	(**)(103)	(1,281)	(**)(2,145)	(1,552)	מתן הלוואות לחברות בשליטה משותפת
(2,975)	(1,650)	(250)	(2,425)	(2,276)	החזר (מתן) הלוואות לחייבים ושותפים
-	-	53	-	(11,412)	עליה בחייבים אחרים לזמן ארוך
(**)(1,253)	(**)(124)	(249)	(**)(914)	(1,209)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
(23,170)	29,443	1,715	28,340	18,653	
	<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>				
21,696	12,388	14,250	19,166	149,635	קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
(102,907)	(89,350)	(1,675)	(102,157)	(94,181)	פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
92,456	92,457	88,437	92,457	88,437	הנפקת אגרות חוב
(61,328)	(10,635)	-	(35,205)	(145,244)	פירעון אגרות חוב
-	-	26,256	-	26,256	הנפקת מניות
25,000	-	-	-	9,924	קבלת הלוואות מצדדים קשורים
(10,364)	-	(22)	(10,356)	(29)	פירעון הלוואה מבעל שליטה
(35,447)	4,860	127,246	(36,095)	34,798	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
19,970	33,752	124,733	46,083	113,783	שינוי במזומנים ושווי מזומנים
23,281	35,612	32,301	23,281	43,251	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
43,251	69,364	157,034	69,364	157,034	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	לתקופה של		לתקופה של	
	שלושה חודשים		תשעה חודשים	
שהסתיימה	שהסתיימה ביום 30		שהסתיימה ביום 30	
ביום 31 בדצמבר	בספטמבר		בספטמבר	
2015	2015	2016	2015	2016

(מבוקר)

(בלתי מבוקר)

אלפי שקלים חדשים

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

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים:

10,188	(*) 790	1,914	(*) 4,890	(3,554)	שינוי במיסים נדחים
(10,758)	1,063	795	(11,046)	(73)	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
649	68	76	223	277	חלק החברה בהפסדי חברה בשליטה משותפת
(383)	(95)	(144)	(272)	(407)	שערוך הלוואה לחברה בשליטה משותפת
11,475	9,011	77	10,699	410	שערוך הלוואות לזמן ארוך מבנקים ומוסדות פיננסיים
2,703	1,157	387	1,407	4,605	שערוך אגרות חוב
-	-	161	-	161	תשלום מבוסס מניות
234	64	61	168	187	פחת והפחותות
-	-	390	-	683	ריבית לצדדים קשורים
-	-	(140)	-	(164)	ריבית הלוואה לשותפים
<b>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:</b>					
122	(*) (14,080)	(38,584)	(*) 12,578	(38,515)	עליה (ירידה) במקדמות מרוכשים והכנסות מראש
-	-	(99)	(2,000)	(1,687)	רכישת אופציות לרכישת זכויות במקרקעין
(**) 24,202	(**)(*) 18,664	6,537	(**)(*) 26,776	61,702	ירידה במלאי ותשלומים ע"ח מלאי בניינים בהקמה
(6,075)	(5,495)	4,688	(16,316)	4,113	ירידה (עליה) בלקוחות והכנסות לקבל
(8,463)	(*) (2,585)	(3,866)	(*) (6,634)	(1,769)	עליה בחייבים ויתרות חובה
566	(270)	636	(567)	92	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
18,503	(*) (11,345)	20,545	(*) 6,049	11,793	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
42,963	(3,053)	(6,566)	25,955	37,854	

(\*) 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	לתקופה של		לתקופה של	
	שלושה חודשים		תשעה חודשים	
שהסתיימה	שהסתיימה ביום 30		שהסתיימה ביום 30	
ביום 31 בדצמבר	בספטמבר		בספטמבר	
2015	2015	2016	2015	2016

(מבוקר)

(בלתי מבוקר)

**אלפי שקלים חדשים**

389	-	564	1,147	1,273
20,297	-	-	20,297	-
4,991	-	-	4,991	-
-	-	327	-	864

**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	10,608	1,189	27,758	15,217	ריבית
54	12	1	46	16	ריבית

**מזומנים שהתקבלו במשך התקופה בגין :**

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 מתומצנת ליום 30 בספטמבר 2016 ולתקופות של תשעה 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	ממד המחירים לצרכן	
ארה"ב	נקודות (*)	
ש"ח		
3.76	221.13	ליום 30 בספטמבר 2016
3.92	222.02	ליום 30 בספטמבר 2015
3.90	221.13	ליום 31 בדצמבר 2015
%	%	<u>שיעור השינוי:</u>
(3.69)	-	תשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2016
(2.29)	-	שלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2016
0.87	(0.60)	תשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2015
4.09	(0.40)	שלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 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 יושם 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 החברה 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 בספטמבר 2015 ועל דוח הרווח או הפסד ורווח כולל אחר לתקופה של תשעה ושלשה חודשים שהסתיימה באותו תאריך, בהנחה והמדיניות הקודמת של הכרה בהכנסה הייתה ממשיכה בתקופה זו:

כמדווח בדוחות כספיים אלה	השפעת יישום תקן IFRS 15	כפי שדווח בעבר לאחר התאמה לא מהותית (*)	
	בלתי מבוקר		<b>ליום 30 בספטמבר 2015 (באלפי ש"ח)</b>
529,554	(256,135)	785,689	מלאי ותשלומים על חשבון מלאי בניינים בהקמה
57,742	11,846	45,896	לקוחות והכנסות לקבל
16,068	(2,706)	18,774	חייבים ויתרות חובה
(67,796)	(578)	(67,218)	זכאים ויתרות זכות
1,084	(3,266)	4,350	מיסים נדחים
(200,480)	252,936	(453,416)	מקדמות מרוכשים והכנסות מראש
(2,505)	1,758	(4,263)	מיסים נדחים
(140,992)	(3,855)	(137,137)	סה"כ הון
			<b><u>בדוחות המאוחדים על רווח או הפסד והרווח הכולל לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2015 (באלפי ש"ח)</u></b>
כמדווח בדוחות כספיים אלה	השפעת יישום תקן IFRS 15	כפי שדווח בעבר	
	בלתי מבוקר		
183,202	90,995	92,207	הכנסות
(131,376)	(87,397)	(43,979)	עלות המכר
51,826	3,598	48,228	רווח גולמי
11,046	-	11,046	עליית ערך נדל"ן להשקעה
(5,822)	-	(5,822)	הוצאות מכירה ושיווק
(11,852)	-	(11,852)	הוצאות הנהלה וכלליות
45,198	3,598	41,600	רווח מפעולות רגילות
(8,033)	-	(8,033)	הוצאות מימון
334	-	334	הכנסות מימון
37,499	3,598	33,901	רווח לאחר הכנסות (הוצאות) מימון
(223)	-	(223)	חלק החברה בהפסדי חברה בשליטה משותפת
37,276	3,598	33,678	רווח לפני מיסים על ההכנסה
(9,393)	(953)	(8,440)	מיסים על ההכנסה
27,883	2,645	25,238	רווח נקי לתקופה
0.59	0.06	0.53	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. הכרה בהכנסה (המשך)
	בלתי מבוקר		<u>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2015 (באלפי ש"ח)</u>
58,019	36,569	21,450	הכנסות
(42,502)	(31,342)	(11,160)	עלות המכר
15,517	5,227	10,290	רווח גולמי
(1,063)	-	(1,063)	ירידת ערך נדל"ן להשקעה
(1,362)	-	(1,362)	הוצאות מכירה ושיווק
(3,210)	-	(3,210)	הוצאות הנהלה וכלליות
9,882	5,227	4,655	רווח מפעולות רגילות
(6,426)	-	(6,426)	הוצאות מימון
136	-	136	הכנסות מימון
3,592	5,227	(1,635)	רווח (הפסד) לאחר הכנסות (הוצאות) מימון
(68)	-	(68)	חלק החברה בהפסדי חברה בשליטה משותפת
3,524	5,227	(1,703)	רווח (הפסד) לפני הטבת מס (מיסים על ההכנסה)
(1,022)	(1,385)	363	(מיסים על ההכנסה) הטבת מס
2,502	3,842	(1,340)	רווח (הפסד) נקי לתקופה
0.06	0.09	(0.03)	רווח (הפסד) בסיסי ומדולל למנייה 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 בספטמבר 2015 סיווגה החברה סך של כ- 6,777 אלפי ש"ח ו- 6,569 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 להקצותן 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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2016 (בלתי מבוקר):</b>						
164,926	(200)	2,536	146,780	200	15,610	הכנסות
33,639	296	1,313	22,882	(296)	9,444	תוצאות המגזר
(14,128)						הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
(2,669)						הוצאות מימון, נטו
(277)						חלק החברה בהפסדי חברה בשליטה משותפת
16,565						רווח לפני מיסים על ההכנסה
5,913						הטבת מס
22,478						רווח נקי לתקופה
<b>לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2015 (**): (בלתי מבוקר):</b>						
183,202	(332)	68	90,995	332	92,139	הכנסות
57,050	105	10,771	3,010	(105)	43,269	תוצאות המגזר
(11,852)						הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
(7,699)						הוצאות מימון, נטו
(223)						חלק החברה בהפסדי חברה בשליטה משותפת
37,276						רווח לפני מיסים על ההכנסה
(9,393)						מיסים על ההכנסה
27,883						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 בספטמבר 2016 (בלתי מבוקר):</b>						
64,881	(64)	839	61,909	64	2,133	הכנסות
10,254	105	(359)	9,403	(105)	1,210	תוצאות המגזר
(6,353)						הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
(88)						הוצאות מימון, נטו
(76)						חלק החברה בהפסדי חברה בשליטה משותפת
3,737						רווח לפני מיסים על ההכנסה
(1,399)						מיסים על ההכנסה
2,338						רווח נקי לתקופה
<b>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2015 (** (בלתי מבוקר):</b>						
58,019	(102)	68	36,569	102	21,382	הכנסות
13,092	35	(1,330)	5,167	(35)	9,255	תוצאות המגזר
(3,210)						הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
(6,290)						הוצאות מימון, נטו
(68)						חלק החברה בהפסדי חברה בשליטה משותפת
3,524						רווח לפני מיסים על ההכנסה
(1,022)						מיסים על ההכנסה
2,502						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><u>אלפי שקלים חדשים</u></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, לגביהם קיים פער בין הערך בספרים לשווי ההוגן, הינן כדלקמן:

ליום 30 בספטמבר 2016

ערך בספרים	שווי הוגן (*)
<u>(בלתי מבוקר)</u>	
<u>אלפי שקלים חדשים</u>	
293,155	306,904

אגרות חוב וריבית לשלם

ליום 30 בספטמבר 2015

ערך בספרים	שווי הוגן (*)
<u>(בלתי מבוקר)</u>	
<u>אלפי שקלים חדשים</u>	
369,480	383,324

אגרות חוב וריבית לשלם

ליום 31 בדצמבר 2015

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

אגרות חוב וריבית לשלם

(\*) מבוסס על המחיר בבורסה למועד הדו"ח על המצב הכספי.

## 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 2018.

בתמורה להעמדת שירותי הניהול תשלם החברה לחברת עידו תשלום חודשי בסך של 103,000 ש"ח (להלן: "דמי הניהול"), בתוספת מע"מ כדין וכנגד חשבונות 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.

ביום 25 באוגוסט 2016 אישרה ועדת תגמול וועדת הביקורת של החברה חלוקת תשלום בונוס למר עידו חגי' בגין רווחי שנת 2015 בסך של 1,975 אלפי ש"ח.

לאור כך שעד למועד אישור דוח הניגוד ע"י האספה הכללית לא רשמה החברה את התשלומים לחברת עידו סך ההשפעה של אישור דוח הניגוד אותה רשמה החברה ברבעון הנוכחי לתקופה שבין 30 ביוני 2015 ועד ליום 30 בספטמבר 2016 בגין בונוס ודמי ניהול למנכ"ל הינה כ- 2.5 מיליון ש"ח.

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

בעניין פרויקט סומייל ראה ביאור 17 א בדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2015. קבוצת רכישה (להלן: "הקבוצה"), שעל חבריה נמנת חברת הבת של החברה קבוצת חגי' סומייל בע"מ (להלן: "חברת הבת"), קיבלה אישור עקרוני למימון הקמת הפרויקט ממוסד בנקאי בישראל (להלן: "המימון הבנקאי" ו-"הבנק", בהתאמה). 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 לקבוצה לקדם את הקמת הפרויקט. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, חלקה הצפוי של חברת הבת באשראי צפוי לעמוד על כ-55 מיליון ש"ח מסך כל האשראי אשר יועמד לקבוצה.

להלן יובאו עיקרי תנאי מזכר ההבנות:

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 לעניין הקרקע.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), 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.

ביום 8 בנובמבר 2016 נתקבלה בידי החברה החלטת בית המשפט השלום בתל-אביב אשר אישר את רכישת המקרקעין על ידי הקבוצה מבעלי מקרקעי הפרויקט שאינם קשורים לחברה (להלן: "**המוכרים**"). בהתאם למערכת ההסכמים שנחתמה, החברה אירגנה קבוצה המורכבת בעיקר מבעלי זכויות המחזיקים כיום במקרקעין, אשר הצטרפו לקבוצה כנגד קבלת זכות למקרקעי דירות בפרויקט בהתאם לזכויותיהם היחסיות במקרקעי הפרויקט, וכנגד תשלומי דמי ניהול לחברה. בהתאם לאמור הצטרפו בעלים המחזיקים בכ-74% מהזכויות במקרקעי פרויקט (להלן: "**בעלי הקרקע המצטרפים**"), באופן שחברת הבת וחברי קבוצה שצרפה החברה לקבוצה (להלן: "**הרוכשים**"), רוכשים כ-26% מהזכויות במקרקעי הפרויקט, מבעלי מקרקעי הפרויקט הקיימים שלא הצטרפו לקבוצה, כאשר חלק החברה הינו כ-20%, שהינם במהותם מלוא הזכויות הקיימות והעתידיות בשטח המסחרי שיוקם בפרויקט (כשנכון למועד זה היקף הזכויות למסחר הינם כ-2,600 מ"ר, בתוספת כ-1,900 מ"ר שטחי מרתף צמודים למסחר, והקבוצה (ובכלל זה חברת הבת) פועלת להגדלה משמעותית של הזכויות במגרש בהתאם לתוכנית המתאר תא 5000).

נכון למועד זה שולמו על ידי החברה סך של 13 מיליון ש"ח בגין חלקה בעלות הרכישה.

להלן יובאו פרטי ההסכמים בהם התקשרה הקבוצה בקשר לקבוצה ולרכישת המקרקעין:

##### הסכם מכר

בהתאם להסכם המכר שנחתם על ידי חברי הקבוצה ושעתידי להיחתם על ידי המוכרים, הוסכם בין היתר כדלקמן:

1. הקרקע תירכש על ידי הרוכשים במצבה הפיזי, המשפטי והתכנוני כמות שהוא (AS IS).
2. תמורת רכישת זכויות חברת הבת במקרקעי הפרויקט מסתכמת לסך של כ-88 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ (התמורה צמודה לעליית מדד המחירים לצרכן) (להלן: "**התמורה**"). כ-10% שולם עם חתימת הסכם המכר במהלך חודש נובמבר 2016, כ-15% ישולם בחודש דצמבר 2016 (30 יום מאישור בית המשפט לענייני משפחה את מכירת חלק מבעלי מקרקעי הפרויקט המוכרים (להלן: "**התנאי המתלה**")) ויתרת התמורה תשולם בתוך המוקדם מבין 45 יום מהתמלאות התנאי המתלה או 120 יום ממועד חתימת הסכם המכר, בכפוף וכנגד קבלת אישורי מס ואישורי עירייה עליהם סוכם בין הצדדים.
3. בין הצדדים נקבעו הוראות הנוגעות להפרת הסכם המכר על ידי מי מהם, כאשר בכלל זה נקבע כי היה והרוכשים יפרו את ההסכם הפרה יסודית, הם ישלמו למוכרים פיצוי מוסכם בשיעור של 10% מסך התמורה, וזאת בנוסף לתרופות המוקנות לצד הנפגע על פי כל דין ועל פי הסכם המכר, כמקובל בהסכמים מסוג זה. בנוסף, פיגור בכל אחד מתשלומי התמורה, בהתאם לאמור בהסכם המכר, ישא הפרשי הצמדה, וישא ריבית בשיעור של 2% לחודש על הסכום שבפיגור. פיגור בתשלום של יותר מ-3 ימים יהווה הפרה יסודית של הסכם המכר.
4. כן נקבעו בהסכם הוראות המסדירות את ביצוע המכירה עצמה, ובהן, התחייבות המוכרים לחתום על כל המסמכים שיידרשו לטובת העמדת מימון לחברי הקבוצה שיעודו רכישת הממכר, רישום הערת אזהרה על מקרקעי הפרויקט לטובת הרוכשים עד העברת הבעלות על שםם, וכיו"ב.
5. מיסים – המוכרים ישאו במיסים וההיטלים החלים במהותם על המוכרים, כמקובל בהסכמים מסוג זה.



## קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים

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

ד. רכישת זכויות ברחוב איינשטיין (המשך)

#### הסכם שיתוף

בין חברת הבת ויתר חברי הקבוצה נחתם הסכם השיתוף המסדיר את הרכישה המשותפת של הזכויות במקרקעין ובנייתו המשותפת של הפרוייקט, במסגרתו נקבע, בין היתר, כדלקמן:

#### הסכם ניהול

בין חברת בת של החברה (להלן: "חברת הניהול") ובעלי הקרקע המצטרפים נחתם הסכם ניהול המפרט את שירותי הניהול שינתנו על ידי חברת הניהול לצורך הקמת הפרוייקט, לרבות קידום בניית הפרוייקט, סיוע בהשגת ליווי בנקאי וכו', וזאת עד לסיום הפרוייקט.

בתמורה לשירותי הניהול, ישלמו בעלי הקרקע המצטרפים לחברת הניהול, סך המהווה שישה אחוזים (6%) (בתוספת מע"מ כדף) משווי היחידה/ות (על פי הזכויות הקיימות, וככול שיתקבלו העתידיות) של כל משתתף כשהן גמורות, בתוספת מע"מ כדף, על פני תקופת הפרוייקט, בהתאם להתקדמותו, במועדים המפורטים הסכם הניהול.

#### ה. תוספת הסכם לוויתן 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 נידוד זכויות, לצורך השלמת פיתוחו ובנייתו של המגדל הצפוני בפרוייקט ולצורך העמדת הערבויות הנדרשות לפי חוק המכר, זאת בהמשך ובנוסף למימון שהועמד על ידי הבנק בשלבים הקודמים של רכישת הזכויות בקרקע ובניית הפרוייקט.

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 וחתמת 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 בפרוייקט לא יעלה על 700 מיליון ש"ח בכל נקודת זמן.
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 תהליכי הרישום האמור.

#### ו. 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 בפרוייקט, 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 הפרוייקט הסגור והיתרה באשראי בתנאים מקובלים כנגד תקבולים עתידיים בפרוייקט. שיעור הריבית על אשראי זה עומד על ריבית פריים + 2.5%. יתר תנאי האשראי דומים לתנאי האשראי הקיים בפרוייקט. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים הוחזרה כל מסגרת האשראי שנלקחה.

## קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים

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

##### ז. שירותי משנים למנכ"ל

בתמורה לכהונתם בתפקידיהם בחברה, יהיה זכאי כל אחד מה"ה פריד ואזולאי לשכר חודשי מהחברה (מעסיקתם) שעלותו הכוללת תסתכם בסך של 42.5 אלף ש"ח, ובנוסף, החברה תקצה לכל אחד מה"ה פריד ואזולאי כתבי אופציה לא סחירים, כפי שיפורט להלן.

בתמורה למתן שירותי סמנכ"ל בכיר ומשנה למנכ"ל ברגינסי, תהיה הגב' אזולאי וכן החברה שבשליטת מר פריד זכאיות, כל אחת מהן, לתשלום חודשי מרגינסי בסך של 42.5 אלף ש"ח, בתוספת מע"מ.

בנוסף, ה"ה פריד ואזולאי יהיו זכאים להחזרי הוצאות שיוצאו על ידם מתוקף תפקידם בחברה וברגינסי, בהתאם למנגנון שנקבע לכך בהסכמים וכן להחזר הוצאות נסיעה כדן, ובנוסף, ה"ה פריד ואזולאי יהיו זכאים ל-24 ימי חופשה משתי החברות.

היקף משרתם של ה"ה פריד ואזולאי בחברה וברגינסי יהיה 50% בכל אחת מהחברות. ההסכמים שנחתמו לא הוגבלו בזמן, ואולם לצדדים להם האפשרות לסיימם בהודעה מוקדמת, כפי שעוגן במסגרת ההסכמים. 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.

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 המונפק 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.

ביום 9 באוקטובר 2016 הודיעה החברה כי לאור העובדה שתנאי ההקצאה לניצעים כוללים התאמה של כמות כתבי האופציה בגין מקרה של אירוע הנפקת מניות בחברה ולאור כך שביום 29 בספטמבר 2016 הונפקו על ידי החברה 2,711,300 מניות לציבור (כאמור בסעיף 5(ז)), אזי תנאי ההקצאה לניצעים יותאמו, באופן שבכפוף לקבלת אישור הבורסה לניירות ערך תל אביב בע"מ, לכל אחד מהניצעים תקצה החברה 41,931 כתבי אופציה נוספים ובסך הכל 776,521 כתבי אופציה לכל אחד מהניצעים, שהמניות שתנבענה ממימושם, ככל שימומשו, תהווה 1.5% מהון החברה ומזכויות ההצבעה בה, בדילול מלא.

##### ח. הארכת תשקיף מדף

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

## קבוצת חג'ג' 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 51(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 חג'ג', 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.

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 51(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 חג'ג' 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 היה 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 3%-2% 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 בחלון 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 שייוותרו 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.ג 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 נחותות 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**".

#### ב. אישור העמדת ערבות על ידי בעלי השליטה

בקשר עם העמדת הערבות על ידי האחים יצחק ועידו חגי', 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 חגי' כעסקה שאין בה אלא כדי לזכות את החברה, וזאת לאור היותה ניתנת על ידי האחים חגי' מבלי שמשולמת להם כל תמורה בגין כך.

## קבוצת חגי' 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' ראה באור 17(א)15 לדוחות הכספיים השנתיים המבוקרים של החברה לשנת 2015, 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 ביפו בסמוך לשד' ירושלים, אשר מהווים כ-37% מהמקרקעין (להלן: "הממכר") כאשר התמורה בגין מימוש חלק זה של המקרקעין, מוערכת בסך כולל של כ-13 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. יצויין כי נכון למועד זה חברת רג'נסי מנהלת מו"מ עם המחזיקים במקרקעין (שאינם בעלי זכויות במקרקעין) להסדרה של פיננסיים בתמורה כספית.

חברת רג'נסי 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.

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

חלק חגי' סומייל בהיטלי השבחה של התוכנית המתארית בגין היחידות שטרם נמכרו על ידה הינו בסך של כ-22 מיליון ש"ח. עלות היטלי השבחה של התוכנית המפורטת במתחם זה חלה על חבר הקבוצה שרכש או ירכוש זכויות מחגי' סומייל לגבי חלקו בזכויות אלו. בהתאם למערכת ההסכמים שנחתמה לגבי פרויקט זה יתרת עלות היטלי השבחה (הן בגין התוכנית המתארית והן בגין התוכנית המפורטת) חלה על חבר הקבוצה שרכש זכויות מחגי' סומייל. נכון לתאריך הדוח הקבוצה נמצאת בערר לגבי שומה אחת ובדיון אצל שמאי מכריע לגבי שומה שניה. בשלב זה ועד לקבלת החלטה בערר ולהכרעת השמאי המכריע 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 (כ-45 מיליון ש"ח) תשולם עד ליום 15 בדצמבר, 2016, בכפוף לקבלת ערבות אישית מבעלי השליטה בחברה, האחים חגי', 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 חגי' סומייל בע"מ, חייבות לו עמלת תיווך בגין פרויקט סומייל. החברה הגישה כתב הגנה. להערכת החברה בהתבסס על עמדת 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. להערכת החברה בהתבסס על עמדת היועצים המשפטיים של החברה, סיכויי התביעה נמוכים.

##### טו. אופציה קרניצי

ביום 6 במרץ 2016 התקשרה קבוצת חגי' 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/1004/1 ו-רג/מק/1004/1/א (להלן: "התכניות"), אשר מהוות חלק מחלקות מס' 5 ו-599 בגוש 6235 במשולש הגדול בקרית קריניצי רמת גן, ואשר שטחם הכולל הוא כ-3,228 מ"ר (להלן: "המקרקעין" או "הממכר"), לרבות זכויות בנייה.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים שולם עבור האופציה סך של כ-1.5 מיליון ש"ח.

##### טז. הנפקת מניות ואגרות חוב סדרה ה'

ביום 28 בספטמבר 2016, פרסמה החברה דוח הצעת מדף מכוח תשקיף המדף של החברה שפורסם ביום 29 במאי 2014 (נושא תאריך 30 במאי 2014), שתוקפו הוארך עד ליום 29 במאי 2017 (להלן: "דו"ח ההצעה").

במסגרת דוח ההצעה, הציעה החברה לציבור, במסגרת שני מכרזים נפרדים ובלתי תלויים, עד 3,400,000 מניות החברה במחיר של 10 ש"ח למניה ועד 100,000,000 אגרות חוב (סדרה ה'), במחיר השווה ל-104.4% מערכן הנקוב, בדרך של הרחבת הסדרה הקיימת של אגרות החוב (סדרה ה') של החברה.

במכרז המניות נתקבלו 19 בקשות (כולל 16 בקשות ממשקיעים מסווגים) לרכישת 2,711,300 מניות, במחיר של 10 ש"ח למניה.

במכרז האג"ח נתקבלו 51 בקשות (כולל 31 בקשות ממשקיעים מסווגים) לרכישת 87,514,000 אגרות חוב (סדרה ה'), במחיר של השווה ל-104.4% מערכן הנקוב (קרי, 104.4 ש"ח).

התמורה ברוטו אשר התקבלה בגין הקצאת המניות ואגרות החוב שהונפקו על פי דו"ח ההצעה היא כ-118,478 אלפי ש"ח (נטו - כ-116 מיליון ש"ח).

## חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים

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

##### יז. פרויקט סלמה

בהמשך למפורט בבאור 17(א)14 מהדוח הכספי המאוחד ליום 31 בדצמבר 2016, החברה הגיעה להבנות עם מוכר הקרקע בסלמה לדחיית מועד התשלום האחרון בהסכם ליום 1 בינואר 2017. החברה מתכננת לממן חלק מרכישת הקרקע בהלוואה בנקאית בסכום של כ- 50 מיליון ש"ח.

##### יח. דרישת מס - מרינה הרצליה

ביום 9 באוקטובר 2016 הגיע למשרדי חברת חג'ג' מגדלי מגורים דרישת תשלום ממס שבה בגין סיחור האופציה מקבוצת חג'ג' מגדלי מגורים לחברת קבוצת חג'ג' מרינה הרצליה בע"מ בסך של כ- 4.1 מיליון ש"ח. החברה קיבלה חוות דעת משפטית אשר תומכת בעמדתה כי אין לחברה חבות במס בעקבות סיחור האופציה, ונערכת בימים אלו להגשת השגה.

להערכת החברה, בהתבסס על חוות דעתם של יועציה המשפטיים, קיימת סבירות מעל 50% כי עמדת החברה תתקבל על ידי רשויות המס.

##### יט. סיום כהונת יו"ר דירקטוריון יצחק חג'ג'

ביום 27 בנובמבר 2016 הודיעה החברה על סיום כהונתו של מר יצחק חג'ג' כיו"ר דירקטוריון החברה החל מיום 25 בנובמבר 2016.

##### כ. מימון פרויקט רסיטל

בהמשך למפורט בבאור 17(א)9 לדוח הכספי המאוחד ליום 31 בדצמבר 2015 בייחס לפרויקט רסיטל שאותו מארגנת חברת הבת רגינסי, הושלמו ביום 27 בנובמבר 2016, חתימות כל חברי הקבוצה (ובכלל זה רגינסי), על הסכמי מימון עם תאגיד בנקאי בישראל (להלן: "הבנק") ומוסד פיננסי בישראל (להלן: "המוסד הפיננסי" וביחד עם הבנק "המממנים"), אשר יעמידו לקבוצה (ובכלל זה לחברה) מימון לצורך השלמת רכישת המקרקעין ובנייתו של הפרויקט (להלן: "האשראי"). נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, החברה מחזיקה בזכויות לכ-2 קומות משרדים (וכן בזכויות ל-9.5 קומות נוספות, שהתב"ע להוספתן לפרויקט אושרה זה מכבר ונכון למועד זה בנייתן כפופה לקבלת היתרי הבניה המתאימים, ואולם לגביהן פועלת החברה לקבלת אשראי נפרד שכן האשראי, כהגדרתו לעיל, אינו עתיד לשמש את בנייתן), כ-250 מ"ר שטחי מסחר וכ-110 חניות.

להלן יובאו עיקרי תנאי ההסכמים עליהם חתמה החברה כחברת קבוצה עם המממנים:

א. כערוכה למילוי כל התחייבויותיהם כלפי המממנים, שעבדו ומשכנו חברי הקבוצה (ובכללם החברה) את כלל זכויותיהם הנובעות מהפרויקט ומההסכמים הנלווים לו, לרבות שעבוד המקרקעין וכל מה שיוקם עליהם בשעבודים כלליים ופרטניים ראשוניים בדרגה. יצוין כי, אין ולא תהיה ערבות הדדית בין חברי הקבוצה בכל הנוגע לפירעון האשראי אשר ניתן לכל אחד מהם אולם, אין האמור פוגע בזכותם של המממנים למימוש איזה מהשעבודים הכלליים האמורים גם כלפי חבר קבוצה שאינו מפר, וזאת עקב הפרה מצד מי מחברי הקבוצה המזכה את המממנים במימוש השעבודים. עם זאת, יובהר כי חלקם של חברי הקבוצה שאינם בהפרה בתמורת המימוש לא ישמש לפירעון חוב של חבר קבוצה אחר.

בנוסף, שעבדו חברי הקבוצה לטובת המממנים את חשבונות הבנק הקשורים לפרויקט ואת זכויותיהם בהם בשעבודים כלליים ופרטניים ראשוניים בדרגה.

בטוחה נוספת שהועמדה לטובת הבטחת התחייבויות החברה כלפי המממנים הינה ערבות, ביחד ולחוד, שהועמדה על ידי ה"ה יצחק חג'ג' ועידו יהודה חג'ג', שהינם בעלי השליטה בחברה (בשרשור סופי) המכהנים כדירקטור וכדירקטור ומנכ"ל החברה, בהתאמה (להלן: "בעלי השליטה" או "הערבים", לפי העניין). העמדת הערבות האמורה אושרה על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ביום 21 באפריל 2016 והיא נכנסה לתוקפה עם כניסתם לתוקף של הסכמי המימון.

ב. ההלוואות תועמדה על ידי המממנים לחברי הקבוצה בהתאם להתקדמות הבניה, בכפוף בין היתר להשלמת ביצוע והשלמת רישומים שונים, השלמת דרישות פרטניות של המממנים מחלק מיחידי הקבוצה לרבות ביטוחים והשלמות כספים, למתן בטחונות כמפורט בסעיף **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.** לעיל, לעריכת פיקוח על הבניה ושלביה באמצעות מפקח מטעם המממנים ולעמידה בלוחות זמנים וביתר הנתונים המפורטים בדוח אפס של הפרויקט.

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

בהמשך לבאור 17(ג)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.

כתוצאה מההסכם 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 בספטמבר 2016**

**(בלתי מבוקרים)**

רחוב המסגר 9 תל-אביב 6777658  
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 חגי' ייזום נדל"ן בע"מ

ג.א.נ.,

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הבינניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 של חברת קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 בספטמבר 2016 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הבינניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הבינניים 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 בינניים הנערכת על ידי רואה חשבון המבקר של היישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות בינניים 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 הבינניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

קדרון ושות'

רואי חשבון

עמית, חלפון

רואי חשבון

29 בנובמבר, 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 בספטמבר 2015 (בלתי מבוקר)	ליום 30 בספטמבר 2016 (בלתי מבוקר)	
<u>אלפי שקלים חדשים</u>			
7,500	23,223	116,723	<u>נכסים שוטפים</u>
13,588	14,686	13,071	מזומנים ושווי מזומנים
15,577	(*) 23,437	2,293	מזומנים מוגבלים ומיועדים
15,144	(*) 12,867	12,565	לקוחות והכנסות לקבל
1,825	500	4,976	מלאי בניינים בהקמה
-	-	29	חייבים ויתרות חובה
370,498	360,552	217,347	בעלי שליטה
424,132	435,265	367,004	הלוואה לחברות מוחזקות
<hr/>			
38,122	37,861	41,345	<u>נכסים בלתי שוטפים</u>
1,034	973	1,066	נדל"ן להשקעה בהקמה
55,750	44,149	79,877	רכוש קבוע, נטו
94,906	82,983	122,288	נכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים לחברות מוחזקות
519,038	518,248	489,292	
<hr/>			
264,896	276,050	146,175	<u>התחייבויות שוטפות</u>
7	15	-	חלויות שוטפות של אגרות חוב
-	-	9,080	התחייבויות מבעל שליטה
47,560	26,927	16,090	הלוואה מבעלי עניין
1,527	475	1,426	אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות מתאגידים בנקאיים
31	(*) 677	1,556	ומוסדות פיננסיים
41,989	(*) 40,823	34,072	ספקים ונותני שירותים
356,010	344,967	208,399	מקדמות מרוכשים והכנסות מראש
<hr/>			זכאים ויתרות זכות
9,204	6,310	75,477	<u>התחייבויות בלתי שוטפות</u>
1,315	1,999	1,892	אגרות חוב
3,776	23,980	6,099	מיסים נדחים
14,295	32,289	83,468	הלוואות מתאגידים ומוסדות פיננסיים
<hr/>			
478	478	505	<u>הון</u>
147,428	147,428	173,657	הון מניות
-	-	161	קרנות הון ופרמיה על מניות
4,324	4,324	4,324	תשלום מבוסס מניות
(3,497)	(11,238)	18,778	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה
148,733	(*) 140,992	197,425	יתרת הפסדים
519,038	518,248	489,292	סה"כ הון

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

נתן פריד משנה למנכ"ל ונושא המשרה הבכיר בתחום הכספים	עידו חגיג' מנכ"ל	צבי גרינולד דירקטור (הוסמך לחתום על דו"ח זה חלף יו"ר דירקטוריון החברה)
---	---------------------	---

תאריך אישור הדוחות: 29 בנובמבר, 2016.  
 המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

## קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015 <u>(מבוקר)</u>	לתקופה של		לתקופה של		
	שלושה חודשים		תשעה חודשים		
	שהסתיימה ביום 30		שהסתיימה ביום 30		
	בספטמבר		בספטמבר		
2015	2015	2016	2015	2016	
<u>(מבוקר)</u>		<u>(בלתי מבוקר)</u>			
<u>אלפי שקלים חדשים</u>					
91,170	(*) 25,954	343	(*) 87,678	5,255	הכנסות מדמי סיחור ודמי ניהול
(54,509)	(*) (14,225)	(538)	(*) (48,814)	(2,967)	עלות המכר
<u>36,661</u>	<u>11,729</u>	<u>(195)</u>	<u>38,864</u>	<u>2,288</u>	רווח גולמי
7,479	48	(39)	7,544	634	עלית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה בהקמה
(539)	(81)	(69)	(144)	(3,240)	ורוח מממוש נדל"ן להשקעה בהקמה
(9,144)	(1,904)	(3,857)	(7,164)	(8,258)	הוצאות מכירה ושיווק
<u>34,457</u>	<u>9,792</u>	<u>(4,160)</u>	<u>39,100</u>	<u>(8,576)</u>	הוצאות הנהלה וכלליות
(34,807)	(15,080)	(2,575)	(28,491)	(13,014)	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
26,282	7,915	4,345	20,585	16,341	הוצאות מימון
10	4	-	8	1	הכנסות מימון מחברות מוחזקות
<u>(8,515)</u>	<u>(7,161)</u>	<u>1,770</u>	<u>(7,898)</u>	<u>3,328</u>	הכנסות מימון
25,942	2,631	(2,390)	31,202	(5,248)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
16,413	(*) 1,025	4,428	(*) 4,718	24,969	רווח (הפסד) לאחר מימון
42,355	3,656	2,038	35,920	19,721	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
(6,731)	(*) (1,154)	237	(*) (8,037)	2,554	רווח לפני הטבת מס (מיסים על הכנסה)
<u>35,624</u>	<u>2,502</u>	<u>2,275</u>	<u>27,883</u>	<u>22,275</u>	הטבת מס (מיסים על הכנסה)
<u>35,624</u>	<u>2,502</u>	<u>2,275</u>	<u>27,883</u>	<u>22,275</u>	רווח נקי לתקופה
					רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה

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

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 <u>(מבוקר)</u>	לתקופה של		לתקופה של		
	שלושה חודשים		תשעה חודשים		
	שהסתיימה ביום 30		שהסתיימה ביום 30		
	בספטמבר		בספטמבר		
2015	2016	2015	2016		
<u>(מבוקר)</u>		<u>(בלתי מבוקר)</u>			
<u>אלפי שקלים חדשים</u>					
<u>תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת</u>					
35,624	2,502	2,275	27,883	22,275	רווח לתקופה
(3,120)	(4,584)	1,200	10,245	(33,010)	התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת (נספח א')
32,504	(2,082)	3,475	38,128	(10,735)	מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות שוטפת
<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>					
(2,949)	(721)	(778)	(2,187)	(1,797)	השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
(3,236)	16,450	(4,760)	(4,334)	517	ירידה (עליה) מזומנים מוגבלים ומיועדים
(451)	(128)	(188)	(334)	(208)	רכישת רכוש קבוע
19,105	13,060	(1,332)	19,536	168,014	מתן (החזר) הלוואות והשקעות בחברות מוחזקות
12,469	28,661	(7,058)	12,681	166,526	מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות השקעה
<u>תזרימי מזומנים לפעילות מימון</u>					
6,122	918	927	5,798	1,479	קבלת הלוואות מתאגידים בנקאים ומוסדות פיננסיים
(96,507)	(89,350)	(725)	(95,757)	(30,880)	פירעון הלוואות מתאגידים בנקאים ומוסדות פיננסיים
-	-	-	-	9,924	הלוואה מצדדים קשורים
92,456	92,456	89,750	92,456	89,750	הנפקת אגרות חוב, נטו
-	-	26,256	-	26,256	הנפקת מניות
(44,658)	(10,635)	-	(35,205)	(143,061)	פירעון אגרות חוב
(10,364)	-	(22)	(10,356)	(36)	החזר הלוואה מחברה של בעל שליטה
(52,951)	(6,611)	116,186	(43,064)	(46,568)	מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות מימון
(7,978)	19,968	112,603	7,745	109,223	שינוי במזומנים ושווי מזומנים
15,478	3,255	4,120	15,478	7,500	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
7,500	23,223	116,723	23,223	116,723	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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

## קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

### סכומי תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים ביניים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015	לתקופה של		לתקופה של	
	שלושה חודשים		תשעה חודשים	
	שהסתיימה ביום 30		שהסתיימה ביום 30	
	בספטמבר		בספטמבר	
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:

161	-	161	-	161	תשלום מבוסס מניות
(24,969)	(4,718)	(4,428)	(1,025)	(16,413)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
(15,294)	(15,974)	(4,390)	(8,576)	(25,395)	ריבית והפרשי הצמדה מהלוואות לחברות מוחזקות
577	6,234	(144)	13	5,550	שינוי במיסים נדחים
176	134	58	50	190	פחת והפחתות
429	-	211	-	-	ריבית לצדדים קשורים
2,175	1,109	302	1,056	2,302	שערוך אגרות חוב
254	10,654	(59)	8,932	11,509	שערוך הלוואות מבנקים ומוסדות פיננסיים
(634)	(7,544)	39	(48)	(7,479)	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה
<u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:</u>					
1,761	172	715	736	(704)	עליה (ירידה) במקדמות מרוכשים והכנסות מראש
2,579	32,203	422	16,057	29,926	ירידה במלאי בניינים בהקמה
13,048	(22,219)	11,681	(10,458)	(14,129)	ירידה (עליה) בהכנסות לקבל
(3,151)	23	(1,527)	80	(1,302)	ירידה (עלייה) בחיבים ויתרות חובה
(101)	231	1,143	(205)	1,283	עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
(10,021)	9,940	(2,984)	(11,196)	11,542	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
<u>(33,010)</u>	<u>10,245</u>	<u>1,200</u>	<u>(4,584)</u>	<u>(3,120)</u>	

### נספח ב' - פעולות שלא במזומן

792	540	506	(67)	104	השקעות בנדל"ן להשקעה בהקמה
-	4,991	-	-	4,991	מיון רכוש קבוע למלאי בניינים בהקמה

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

מזומנים ששולמו במשך התקופה בגין:

8,835	22,479	163	9,821	27,909	ריבית
-------	--------	-----	-------	--------	-------

מזומנים שהתקבלו במשך התקופה בגין:

2	8	1	4	10	ריבית
---	---	---	---	----	-------

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

## קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

### מידע נוסף

#### 1. כללי

א. המידע הכספי הנפרד ביניים מוצג בהתאם לתקנה 38 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), 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 (IFRS 15), לפירוט ראה באור 2 ג' לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים של החברה.

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

כמדווח בדוחות כספיים אלה	השפעת IFRS 15	כפי שדווח בעבר	
<u>בלתי מבוקר</u>			
			<u>ליום 30 בספטמבר 2015 (באלפי ש"ח)</u>
12,867	(35,100)	47,967	מלאי בניינים בהקמה
23,437	953	22,484	לקוחות והכנסות לקבל
44,149	7,036	37,113	נכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים לחברות מוחזקות
(677)	29,817	(30,494)	מקדמות מרוכשים והכנסות מראש
(40,823)	1,149	(41,972)	זכאים ויתרות זכות
(140,992)	(3,855)	(137,137)	סה"כ הון

#### דוחות על רווח או הפסד והרווח הכולל

כמדווח בדוחות כספיים אלה	השפעת IFRS 15	כפי שדווח בעבר	
<u>בלתי מבוקר</u>			
			<u>לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2015 (באלפי ש"ח)</u>
87,678	10,357	77,321	הכנסות
(48,814)	(8,175)	(40,639)	עלות המכר
38,864	2,182	36,682	רווח גולמי
7,544	-	7,544	עליית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה
(144)	-	(144)	הוצאות מכירה ושיווק
(7,164)	-	(7,164)	הוצאות הנהלה וכלליות
39,100	2,182	36,918	רווח מפעולות רגילות
(28,491)	-	(28,491)	הוצאות מימון
20,585	-	20,585	הכנסות מימון מחברות מוחזקות
8	-	8	הכנסות מימון
31,202	2,182	29,020	רווח לאחר הכנסות (הוצאות) מימון
4,718	1,041	3,677	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
35,920	3,223	32,697	רווח לפני מיסים על ההכנסה
(8,037)	(578)	(7,459)	מיסים על ההכנסה
27,883	2,645	25,238	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)

כמדוח בדוחות כספיים אלה	IFRS 15 השפעת	כפי שדווח בעבר	
	<u>בלתי מבוקר</u>		<u>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2015 (באלפי ש"ח)</u>
25,954	5,132	20,822	הכנסות
(14,225)	(3,391)	(10,834)	עלות המכר
11,729	1,741	9,988	רווח גולמי
48	-	48	עליית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה
(81)	-	(81)	הוצאות מכירה ושיווק
(1,904)	-	(1,904)	הוצאות הנהלה וכלליות
9,792	1,741	8,051	רווח מפעולות רגילות
(15,080)	-	(15,080)	הוצאות מימון
7,915	-	7,915	הכנסות מימון מחברות מוחזקות
4	-	4	הכנסות מימון
2,631	1,741	890	רווח לאחר הכנסות (הוצאות) מימון
1,025	2,562	(1,537)	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו
3,656	4,303	(647)	רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
(1,154)	(461)	(693)	מיסים על ההכנסה
2,502	3,842	(1,340)	רווח (הפסד) נקי לתקופה

**3. אירועים לאחר תאריך המאזן**

א. ראה באור 5 לדוח הכספי התמציתי ביניים מאוחד ליום 30 בספטמבר 2016 המצורף לדוח זה.

ב. ביום 24 בנובמבר 2016 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, מתן הלוואה בסך 30 מיליון ש"ח, לחברת הבת רגינסי.

תנאי הלוואה הינם כדלקמן :

1. קרן הלוואה תועמד לתקופה בלתי מוגבלת, אולם לחברה ישנה זכות לדרוש לפרעה בהודעה בת 10 ימי עסקים מראש לפחות ורגינסי תפרע הלוואה זו בכפוף למקורותיה התזרימיים ולהתחייבות שנטלה על עצמה בשטר הנאמנות של אגרות החוב של רגינסי.

2. הלוואה לא תישא ריבית כלשהי, אלא תהא צמודה למדד המחירים לצרכן בלבד הידוע בעת מועד העמדתה, החל ממועד העמדתה בפועל ועד למועד פירעונה; הפרשי ההצמדה ישולמו לחברה על ידי רגינסי במועד פירעון קרן הלוואה.

**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 נדלין בע"מ ("החברה"), בפיקוח הדירקטוריון של התאגיד, אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.  
 לעניין זה, חברי ההנהלה הינם:  
 צבי גרינוולד, דירקטור - הוסמך לחתום על דו"ח זה חלף יו"ר דירקטוריון החברה;  
 עידו חגי', מנכ"ל החברה;  
 נתי פריד, משנה למנכ"ל ונושא המשרה הבכיר בתחום הכספים.

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

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

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנסתיימה ביום 31.12.2015 (להלן - "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), העריכו הדירקטוריון והנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 30.09.2016 היא אפקטיבית.

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

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

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

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של קבוצת חגי'ג ייזום נדל"ן בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השלישי 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 השלישי 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 והנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.