

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

דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2019

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דו"ח הדירקטוריון של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2019, בהתאם לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 (להלן: "תקנות דו"חות תקופתיים ומיידיים").

היקפו של דו"ח זה הינו מצומצם והוא נערך תחת ההנחה שבידי המעיין בו מצוי גם הדו"ח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2018, אשר דווח על ידי החברה ביום 25 במרץ 2019 (מס' 2019-01-025825) ואשר מובא בדו"ח זה בדרך של הפנייה (להלן: "הדו"ח התקופתי" או "הדו"ח התקופתי לשנת 2018").

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

הונו ותזרימי המזומנים שלו

1. תיאור תמציתי של החברה וסביבתה העסקית:

1.1. פעילות החברה נכון למועד זה

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

א. תחום פעילות ארגון קבוצות רכישה

לפרטים נוספים אודות תחום הפעילות ראה סעיף 6.7 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.

ב. תחום הנדל"ן היזמי בישראל

לפרטים נוספים אודות תחום פעילות זה ראה סעיף 6.8 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.

ג. תחום השקעה בהד מאסטר

לפרטים נוספים אודות תחום פעילות זה ראה סעיף 6.9 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.

ד. תחום השקעה בפרויקט המרינה בהרצליה

לפרטים נוספים אודות תחום פעילות זה ראה סעיף 6.10 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.

ה. תחום השקעה בשטחי המסחר במתחם איינשטיין בצפון תל אביב

לפרטים נוספים אודות תחום הפעילות ראה סעיף 6.11 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.

1. תחום אחר

לפרטים נוספים אודות התחום ראה סעיף 6.12 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.

1.2. עדמונים מהותיים אודות פעילות החברה בתחומים בהם היה שינוי לעומת המפורט בדו"ח התקופתי:

1.2.1. תחום פעילות ארגון קבוצות הרכישה

1.2.1.1. נכון למועד פרסום הדו"ח, היקפי הפרויקטים בהן פועלת החברה (במאוחד) בתחום זה (שאינם לוקחים בחשבון את נתוני פרויקט נתניה, אשר בנייתו הושלמה ושיווקו טרם הסתיים) הינם כדלקמן:

סוג הנכס	יחידות/מ"ר
יחידות דיור (זכויות קיימות)	כ-915 יחידות ¹
משרדים, מסחר ותעסוקה/מלונאות (זכויות קיימות)	כ-46,000 מ"ר
יחידות דיור (זכויות עתידיות שיכול ותתווספה לפרויקטים)*	כ-645 יחידות דיור ²

* יודגש כי הנתונים לגבי יחידות דיור שיכול ותווספו לפרויקטים מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, אשר התממשותו בפועל מותנית ב: (1) תוצאות הערר על אישור התוכנית בפרויקטים איינשטיין 33א', איינשטיין 35 ו-איינשטיין 36א', כאשר כמות יחידות הדיור להם תהא זכאית החברה מתוך הזכויות שתתווספה, ככל שתתווספה, כפופה גם לאמור בפסקת המצפ"ע המתוארת בסעיפים 6.7.2.4.1.4, 6.7.2.4.1.5 ו-6.7.2.4.1.7 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד; (2) אישור תוספת של 50 יחידות דיור בפרויקט סומייל (אישור שהינו בסמכות ועדה מקומית)⁴; (3) כי פרויקט יפו של רג'נסי ייצא אל הפועל וכן כי התב"ע במסגרתו תשונה כך שתתאפשר (בהקלה בסמכות הוועדה המקומית) הקמת 72 יחידות דיור נוספות על 96 היחידות שניתן לבנות על פי התב"ע הקיימת (ובסה"כ כ-14,100 מ"ר).

לאור העובדה שאין כל וודאות באשר לקבלת האישורים שצוינו ו/או באשר להתממשות פרויקט יפו של רג'נסי, אין כל וודאות באשר להתממשות הנתונים שהובאו בטבלה שלעיל ביחס לזכויות העתידיות שיכול ותתווספה לפרויקטים שהוזכרו בפסקה זו לעיל ובהתאם, בנתונים האמורים יכול ויחול שינוי, לרבות שינוי מהותי. כן יובהר כי הנתונים האמורים אינם כוללים את נתוני פרויקט יפו של החברה שטרם הוחלט אם לממש את האופציה ביחס אליו.

נכון למועד הדו"ח, החברה ורג'נסי מארגנות 8 פרויקטים שונים למגורים ומשרדים (יצוין כי בחודש אוגוסט 2019 התקבל אישור אכלוס סופי למגדל הדרומי בפרויקט מגדלי הארבעה – ומכאן הקיטון במספר הפרויקטים ביחס לאמור בדו"ח הדירקטוריון של החברה ליום 31 במרץ 2019). להלן הפירוט אודות הפרויקטים (סטטוס בנייה ושיווק):

¹ מתוך הכמות האמורה, סך של כ-140 יחידות דיור שויכו לבעלי קרקע קיימים שהחברה צירפה לקבוצות הרכישה בפרויקט איינשטיין 33א' ואיינשטיין 35 וכ-20 יחידות שויכו לבעלי קרקע קיימים בפרויקט סלמה. יובהר כי הנתון המצרפי כולל את חלקה של רג'נסי (45%, שווה ערך ל-77 יחידות) בפרויקט בת ים ולא את כלל הפרויקט, שעתיד למנות כ-170-190 יחידות דיור. כן כוללת הכמות האמורה 96 יחידות דיור בפרויקט יפו אותו יוזמת רג'נסי (לפרטים אודותיו ראה סעיף 6.7.6.1 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד), וזאת עקב כך שבחודש מרץ 2019 הפקידה רג'נסי את תוכנית הפרויקט בועדה המקומית לתכנון ובניה בתל אביב.

² מתוך הכמות האמורה, סך של כ-310 יחידות דיור עתידות להיות משויכות לבעלי קרקע קיימים שהחברה צירפה לקבוצות הרכישה בפרויקט איינשטיין 33א', איינשטיין 35 ואיינשטיין 36א'.

³ לפרטים ראה סעיפים 6.7.2.4.1.4, 6.7.2.4.1.5 ו-6.7.2.4.1.7 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.

⁴ לפרטים ראה סעיף 6.7.2.4.1.1 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.

שם הפרויקט	סטטוס שיווק	סטטוס בנייה
רסיטל	בשלב סיום שיווק	שלב סיום בנייה
כוכב הצפון	הושלם	בבנייה
רמת אביב ג'	הושלם	שלב סיום בנייה
סלמה	בשיווק	טרם החלה הבנייה
סומייל	בשיווק	בבנייה
אינשטיין 35 (זכויות קיימות)	הושלם הליך השיווק עבור הזכויות הקיימות	טרם החלה הבנייה
אינשטיין 33א' (זכויות קיימות)	בשלב שיווק של הזכויות הקיימות	טרם החלה הבנייה
אינשטיין 36א'	טרם החל הליך השיווק שכן לחברה תהיינה רק זכויות עתידיות (שנכון למועד זה טרם אושרו) בפרויקט זה.	טרם החלה הבנייה

מלבד 8 הפרויקטים האמורים, לחברה נותרו עוד 3 יח"ד לשיווק בפרויקט נתניה. יצוין כי בפרויקט יפו של רג'נסי ובפרויקט בת ים החברה טרם החלה בהליך ארגון קבוצות הרכישה.

1.2.1.2. עדכונים אודות פרויקטים ספציפיים בתחום קבוצות הרכישה

פרויקט יפו של החברה

בהמשך לאמור בסעיף 6.7.6.1 לדוח תיאור עסקי התאגיד, בקשר עם פרויקט יפו של החברה ופרויקט יפו של חברת הבת של החברה מלון רג'נסי ירושלים בע"מ (להלן: "הפרויקטים") בדבר הליכים משפטיים (להלן: "ההליכים") המנהלים חלק מהגורמים שמכרו זכויותיהם במקרקעי הפרויקטים לחברה ולרג'נסי כנגד צד ג' (להלן: "צד ג'") אשר טוען כי הוא התקשר בעבר עם הגורמים האמורים בהסכמים לרכישת זכויותיהם ואף רשם הערת אזהרה לטובתו על זכויותיהם במקרקעין האמורים, התקבל בחודש יולי 2019, פסק דין חלקי בהליכים על ידי בית המשפט המחוזי בתל-אביב, הקובע כי שניים מבין שלושת ההסכמים שנחתמו בין אותו צד ג' לבין הגורמים האמורים (המאוחרים בזמן) הינם בטלים, ואילו ביחס להסכם השלישי (הראשון בזמן) שנחתם בין אותם צדדים, יוסיפו להתנהל ההליכים בין הצדדים. יצוין כי במקביל החברה ממשיכה לפעול להסרת הערות האזהרה שנרשמו לטובת אותו צד ג' על ידי אותם בעלי קרקע.

פרויקט יפו של רג'נסי .א.

בחודש מרץ 2019 הוגשה לעיריית תל אביב בקשה לקבלת היתר לבניית שני מגדלים בפרויקט, בני 18 קומות כל אחד, שיכללו 124 יחידות דיור, המסתמכת בין היתר על הקלות בהתאם לחוק שבס וכחלון. במקביל, פועלת רג'נסי לקידום תביעה לצפיפות, אשר אם תאושר צפויה להגדיל את מספר היחידות בפרויקט ל-168 יחידות. יצוין כי רג'נסי והגורם שסיחר לרג'נסי את האופציה בפרויקט הגיעו להסכמה על הארכת המועד, אשר עד אליו באחריות המסחר להשלים את החתמת כל הגורמים המצויים על המקרקעין על הסכמי הפינוי ועל התוספת להסכם המכר עם חלק מבעלי הזכויות במקרקעין, וזאת עד למועד קבלת החלטה בדבר התנאים הנדרשים לקבלת היתר בנייה לפרויקט.

כן יצוין, בהמשך לאמור בסעיף 6.7.6.1 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד בדבר סירובה של עיריית תל-אביב ליתן אישורי העברה בטאבו על שמה של רג'נסי של הזכויות שרכשה במקרקעי הפרויקט, כי ביום 16 ביוני 2019, ניתן פסק דין הנותן תוקף להסכם פשרה שנחתם בין רג'נסי לבין עיריית תל אביב אשר בהתאם לו הסכימה העירייה להנפיק את האישורים הנדרשים לצורך רישום הזכויות של רג'נסי במקרקעין בטאבו.

ב. פרויקט סלמה MOMA בתל אביב

בהמשך לתיאור בסעיף 6.7.2.4.1.6 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד, בחודש יוני 2019 התקבל אישור לתוכנית העיצוב של הפרויקט. כמו כן, בחודש יולי 2019 התקבל היתר חפירה ודיפון בתנאים. נכון למועד פרסום הדו"ח, החברה הגישה בקשה להיתר בנייה וכן החלו עבודות הריסה של המבנים הקיימים באתר.

בנוסף, יצוין כי מועד פרעונה של ההלוואה אשר הועמדה לחברת הבת של החברה - קבוצת חגי' סלמה בע"מ, המארגנת את קבוצת הרכישה בפרויקט (להלן: "חגי' סלמה"), על ידי תאגיד בנקאי בישראל (בסך של 35 מיליון ש"ח), הוארך עד ליום 31 למרץ 2020 (לפרטים אודות ההלוואה ראה סעיף 6.7.2.4.1.6 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד).

בנוסף, ביום 18 באפריל 2019 התקשרה חגי' סלמה בהסכם עם צד ג' (להלן: "הרוכש") למכירת אחד הבניינים (בשלמותו) הנכללים בפרויקט, אשר צפוי לכלול 5 קומות מלונאות, קומת מגורים (בקומה העליונה) ושטחי מלונאות ומסחר בקומת הקרקע (להלן: "הממכר").

בתמורה לממכר, ישלם הרוכש לחגי' סלמה סך של כ-51 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה (להלן: "התמורה"), כאשר מרבית התמורה תשולם לחגי' סלמה רק עם השלמת הפרויקט.

ההסכם קובע כי באחריות הרוכש לעשות את כל הפעולות הנדרשות (למעט העמדת ערבויות בנקאיות) לצורך קבלת ליווי בנקאי להקמת הבניין הנרכש במסגרת וכחלק מהליווי הבנקאי של יתר חברי קבוצת הרכישה בפרויקט, לרבות המצאת כל בטוחה נדרשת ולרבות המצאת ערבויות אישיות על ידי בעלי המניות של הרוכש ו/או כל חברה שבשליטת (בשרשור סופי) הרוכש. ההסכם קובע מנגנון חלופי (שיחול היה ולא יעלה בידי הרוכש לקבל את המימון בעצמו) אשר בהתאם לו חגי' סלמה תעמיד ערבויות שתאפשרנה את העמדת המימון הבנקאי לרוכש או תיטול בעצמה את המימון הנדרש לרוכש לבניית הפרויקט ואילו הרוכש יישא באופן שוטף בכלל העלויות שייגרמו לחגי' סלמה בגין העמדת מימון כאמור, לרבות תשלומי ריבית, וכן תשלומי קרן, אם תשלוםם יידרש באופן שוטף, ובנוסף ישלם הרוכש לחגי' סלמה במקרה זה סכום נוסף שייגזר מגובה ההלוואה (ושאינו מהותי) והכל בהתאם למנגנון שסוכם על ידי הצדדים.

בכפוף לעמידת הרוכש בהתחייבויותיו על פי ההסכם, לרבות תשלום יתרת התמורה ובכפוף להשלמת בניית הבניין הנרכש, הרווח הצפוי של חגי' סלמה מההסכם המפורט לעיל צפוי לעמוד על כ-30 מיליון ש"ח, ואולם סכום זה אינו סופי ויכול להשתנות. הסך האמור אינו כולל דמי ייעוץ שיידרש הרוכש לשלם לחגי' סלמה בגין ייעוץ לפרויקט, אשר גובהם הסופי ייקבע בהתאם לעלויותיו הסופיות של הפרויקט ואשר ישולמו על ידי הרוכש, ככל שישולמו, בהתאם לאבני הדרך שנקבעו בהסכם הייעוץ (אך בכל מקרה לא לפני הסדרת המימון הבנקאי לפרויקט).

לפרטים נוספים אודות ההסכם, לרבות לוחות הזמנים לתשלום והבטוחות שהועמדו על יד הצדדים לטובת ההסכם ראה דו"ח מיידי מיום 18 באפריל 2019, מס' אסמכתא 2019-01-039031.

ג. פרויקט בת ים

בחודש אפריל 2019, הוגשה תוכנית עיצוב ובחודש מאי 2019 הוגשה בקשה להוצאת היתר בניה לפרויקט. לפרטים בדבר ההלוואה בסך של 27 מיליון ש"ח אותה נטלה רגינסי כנגד שעבוד זכויותיה בפרויקט ולפרטים אודות הלוואה בסך של 33 מיליון ש"ח אותה נטלו שותפי רגינסי בפרויקט, לה ערבה רגינסי, ראה סעיף 3.3.4 להלן. יצוין כי מתוך כספי ההלוואה שנטלו השותפים, סך של כ-15.5 מיליון ש"ח הועבר לרגינסי לצורך פרעון הלוואות שהועמדו לשותפים על ידי רגינסי, כך שבעת עומדת יתרת ההלוואה שהועמדה על ידי רגינסי לאחד השותפים על סך של כ-1.5 מיליון ש"ח בלבד.

יצוין כי החברה ערבה להתחייבויות רגינסי בגין ההלוואות האמורות. לפרטים נוספים ראה סעיף 3.3.4 להלן.

ד. פרויקטים ברחוב איינשטיין בתל אביב

לפרטים אודות הליכי הערר שהוגשו ביחס לאישור שינוי התב"ע בפרויקטים 33א', 35 ו-36א' ברחוב איינשטיין ראה סעיף 3.3.2 להלן.

ו. פרויקט איינשטיין 33ב'

(א) החל מחודש פברואר 2019 החלו רגינסי ושותפיה להשכיר את שטחי המסחר בפרויקט איינשטיין 33ב'. נכון למועד זה, מרבית שטחי המסחר נמצאים בשלבי עבודות התאמה במתחם. רגינסי ושותפיה במתחם כבר התקשרו בשבעה הסכמי שכירות, לתקופות של בין 3 ל-5 שנים (עם אופציה להארכה לתקופה נוספת), כאשר דמי השכירות הצפויים לרגינסי מהסכמים אלו לא צפויים להיות מהותיים לחברה. החברה תחל להכיר בהכנסות האמורות עם סיום תקופות ביצוע עבודות ההתאמה במושכר.

(ב) ביום 27 ביוני 2019, התקשרה רגינסי בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי במסגרתו, העמיד הבנק לרגינסי הלוואה בסך כולל של 33 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.3.3.5 להלן.

ז. פרויקט סומייל בתל אביב

ביום 11 ביולי 2019, נחתמה תוספת להסכם המימון המגדילה את מסגרת האשראי של קבוצת חגי' סומייל בע"מ – חברת הבת של החברה המארגנת את הפרויקט (להלן: "חגי' סומייל"), מסך של 45 מיליון ש"ח (אשר נכון למועד זה נפרעה במלואה על ידי חגי' סומייל, כך שעומדת לרשותה מלוא המסגרת האמורה) לסך של 140 מיליון ש"ח ומחילה את כלל הוראות הסכם המימון על מסגרת האשראי המוגדלת.

בעקבות חתימת התוספת להסכם כאמור, נכנסו לתוקפם התנאים אשר היו מותנים בחתימת התוספת וכניסתה לתוקף של מסגרת האשראי המוגדלת ואשר עיקריהם תוארו במסגרת הדו"חות המיידיים של החברה מהימים 15 באוגוסט 2016 (מס' אסמכתא 103087-01-2016) ו-6 באוגוסט 2018 (מס' אסמכתא 073632-01-2018). יצוין כי מסגרת האשראי המוגדלת, כוללת סך של 16.5 מיליון ש"ח, שהועמד עד כה על ידי חגי' סומייל כהון עצמי לטובת שלב החפירה ודיפון בפרויקט, וישוחרר לחגי' סומייל, בהתאם לבקשתה, לצורך שימושה החופשי, בכפוף לאפשרות שהסך האמור יקטן בסכום שאינו מהותי בהתאם להוראות ההסכם.

עיקר מסגרת ההלוואה נועד לבניית הפרויקט וניצולה בפועל ייעשה עם התקדמות העבודות בפרויקט, בכפוף לקבלת היתרי הבניה הנדרשים וחתימה על הסכם קבלן. כמו כן, היקף מסגרת האשראי צריך לעמוד בתנאים המפורטים בה"ש 55 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2018 ביחס להגבלת סך מסגרת האשראי לשווי היחידות שבבעלות חגי' סומייל.

בנוסף לאמור לעיל יצוין כי ביום 8 ביולי 2019 נחתמה תוספת בין המלווה לחברי קבוצת הרכישה (ובהם חגי' סומייל) המאריכה חלק מהמועדים אשר נקבעו בהסכם המימון של הפרויקט ולפיה למלווה תהא זכות להעמיד את האשראי שיועמד על ידו לחברי הקבוצה אם יתקיים איזה מהאירועים הבאים: אי קבלת היתר לבנית מרתפי הפרויקט עד לתום חודש מרץ 2020; אי קבלת היתר בניה מלא לפרויקט עד לתום חודש ספטמבר 2020; אי תחילת בניית מרתפים עד לתום חודש אפריל 2020; ואי קבלת טופס 4 לפרויקט ואכלוסו עד לתום חודש אפריל 2024.

1.2.1.3. להלן יובא עדכון אודות פרויקטים בתחום ארגון קבוצות הרכישה, אשר השיווק בהם כבר החל/הושלם, ושבהם עדיין קיימת יתרת מלאי מהותית ו/או יתרת הכנסות מהותית לקבל נכון ליום 30 ביוני 2019, וזאת בהתייחס לזכויות הקיימות בלבד בפרויקטים אלו:

שם הפרויקט	עלות המלאי בספרי החברה ⁵	סה"כ הכנסות נטו (רווח גולמי) להן זכאית החברה בגין חוזים חתומים	סה"כ הכנסות נטו (רווח גולמי) שהוכרו בגין חוזים חתומים	סה"כ הכנסות נטו (רווח גולמי) שהתקבלו בגין חוזים חתומים	סה"כ הרווח גולמי אשר צפוי בגין יתרת הזכויות שטרם נמכרו	סה"כ רווח גולמי צפוי כולל של הפרויקט (יחידות מכורות ולא מכורות)
במיליוני ש"ח (מועגל)						
סומייל (קרקע) (**)	141	118	118 ⁶	-	110	208
סומייל (ייעוץ) (**)	-	66 (מתוכם כ-43 מיליון ש"ח בהתאם לאבני הדרך שהתקיימו עד כה) ⁷	24	19	36	101
סלמה ⁸ (**)	116	53	-	53	-	236
רסיטל	6	132	129	3	129	138
נתניה	17	17	17	-	17	17
איינשטיין 33א' (זכויות לשטחי הדירות בלבד)	1	5	2	3	3	22 ⁹
איינשטיין 35 (זכויות לשטחי הדירות בלבד)	1	5	2	3	5	5
איינשטיין 35 (ניהול) ¹⁰	-	24 (מתוכם כ-8 מיליון ש"ח בהתאם לאבני הדרך שהתקיימו עד כה)	6	18	-	24
סה"כ		420 (מתוכם כ-381 מיליון ש"ח בהתאם לאבני הדרך שהתקיימו עד כה)	298	99	300	751

(*) בנוסף, אם ויתוספו לפרויקט סומייל כלל הזכויות הנוספות כמפורט בסעיף 6.7.2.4.1.1 לדו"ח תיאור עסקי תאגיד (כשיודגש כי אין כל וודאות לכך), ינבע לחברה רווח גולמי נוסף (המורכב מדמי סיחור בגין קרקע ומדמי יעוץ) המוערך בסך של כ-70 מיליון ש"ח (חלק החברה בלבד), וזאת בהתבסס על מחירי המכירה הנוכחיים בפרויקט (בהם עשוי לחול שינוי, כולל קיטון, לרבות שינוי מהותי) וכן בהתבסס על הערכותיה הנוכחיות של החברה ביחס לאומדני העלויות בפרויקט (בהן כמובן יכול ויחול שינוי, לרבות שינוי מהותי). כן יובהר כי בחישוב הרווח הגולמי הצפוי בפרויקט סומייל מזכויות שטרם נמכרו נכלל הרווח הצפוי בגין תוספת של 28 דירות, אותה צופה החברה לקבל בפרויקט מכח הקלת שבס, כאשר, להערכת החברה, גם אם בסופו של דבר לא תתקבל ההקלה האמורה, לא צפוי שינוי מהותי ברווח הגולמי הצפוי משיווק יתרת הזכויות שטרם שוקו הפרויקט, שכן ההקלה האמורה מתבססת על חלוקת השטחים הקיימים ע"פ התב"ע בכמות דירות קטנה יותר.

(**) רווח גולמי הינו לאחר הפרשה עתידית בגין חלק השותפים ברווח.

- לא נכללו בנתונים סך של כ-2 מיליון ש"ח וסך של כ-14 מיליון ש"ח בגין זכויות נוספות למגורים אשר יכול ותתווספה לחברה בפרויקטים איינשטיין 33א' ואיינשטיין 35, בהתאמה.
- הרווח הגולמי ממכירת הזכויות במקרקעין בפרויקט סומייל אינו זהה לעודף התמורה ממכירת הזכויות במקרקעין על עלות רכישתן, אלא מחושב בהתאם לשווי ההון של הזכויות במקרקעין שנמכרו וזאת לעומת עלות הזכויות שנמכרו. חישוב השווי ההוגן ששימש לחישוב הרווח הגולמי שצוין בסעיף זה בוצע בהתאם להערכת שווי המקרקעין שהתקבלה משמאי חיצוני בלתי תלוי. באשר לרווח הצפוי לחברה מדמי הייעוץ, החברה החלה להכיר ברווח מרכיב זה בהתאם למדיניותה הרגילה בקשר להכרה ממתן שירותים מפרויקטים של קבוצות רכישה.
- בהתאם להסכמי הייעוץ שנחתמו, דמי הייעוץ אשר חברת הבת של החברה, קבוצת חגי' סומייל יעוץ בע"מ (להלן: "חגי' ייעוץ"), תהא זכאית להם בגין יחידות שנמכרו (ואשר תשלומם לחגי' ייעוץ יתבצע, ככל שיתבצע, בהתאם לאבני הדרך שנקבעו בהסכם הייעוץ), מותנים בעלות הסופית של היחידות שנמכרו לחברי הקבוצה (כולל הערכה של עלות בנייתן), כך, שכל שלעלויות היחידות בפועל תהיינה גבוהות יותר, יופחתו דמי הייעוץ. עם זאת, היות ובהתאם להסכם הייעוץ סכום הייעוץ בא להבטיח את עלות היחידה של חברי הקבוצה עד לגובה סכום הייעוץ הכולל בלבד, החשיפה המקסימאלית של סומייל יעוץ היא כי לא ינבעו לה דמי ייעוץ כתוצאה מההתקשרויות בהסכמים האמורים. יובהר כי הערכותיה הנוכחיות של החברה באשר לדמי הייעוץ מותנות בהתממשות אומדני העלויות הנמצאים כיום בידי החברה, בהם יכול ויחול שינוי, לרבות שינוי מהותי. בנוסף לכך, הערכותיה הקיימות של החברה ביחס לדמי הייעוץ להם היא עשויה להיות זכאית מכוח זכויות שטרם נמכרו בפרויקט מותנית גם בשמירת מחירי המכירה הקיימים כיום בפרויקט. לפרטים אודות ההסכמות שהושגו עם הבנק המממן לעניין שעבוד דמי הייעוץ, עיתוי שחרורם ואפשרות השבתם על ידי חגי' ייעוץ ראה סעיף 6.7.2.4.1.1 לדוח תיאור עסקי התאגיד.
- יובהר כי לחברה עשויות לנבוע הכנסות גם מדמי יעוץ מפרויקט סלמה, אך בשלב ראשוני זה ולאור העובדה כי דמי הייעוץ באים גם להבטיח חריגות אפשריות בעלויות הבניה של הפרויקט, לא ניתן בשלב זה לאמוד הכנסות אלה, ככל ויהיו.
- ההכנסות נטו מתייחסות להכנסות מהזכויות הקיימות במקרקעין ללא תוספת הכנסות אפשריות אם וככל ותתווספה זכויות נוספות לפרויקט בהתאם לתוכנית שהופקדה. סכום זה עשוי לגדול בעוד כ-70 מיליון ש"ח, אם וככל ותתווספה זכויות בהתאם לתוכנית שהופקדה. יצוין כי הערכתה זו של החברה מהווה מצפ"ע, שהתקיימותו כפופה לאמור בסעיף 6.7.2.4.1.4 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד ולפיכך הוא אינו וודאי.
- סך דמי הניהול להם זכאית החברה עד להשלמת הפרויקט, בהתאם להסכמים שנחתמו עד כה, הינו כ-24 מיליון ש"ח, ואולם, נכון למועד זה, התקיימו אבני דרך המזכות את החברה בסך של 8 מיליון ש"ח מתוכם בלבד. עם זאת, במידה ותאושר הגדלת זכויות בפרויקט (כשאין כל ודאות לכך, כמפורט בסעיף 6.7.2.4.1.5 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד) עשוי סכום זה לגדול לסך של כ-67 מיליון ש"ח.

יודגש כי הנתונים בטבלה שלעיל מתייחסים רק לפרויקטים אשר השיווק בהם כבר החל/הושלם, ושבהם קיימת יתרת מלאי ו/או יתרת הכנסות לקבל מהותית נכון למועד הדו"חות, וזאת בהתייחס לזכויות הקיימות כיום בפרויקטים אלו, בלבד. קרי, הטבלה שלעיל אינה כוללת רווח הצפוי לנבוע לחברה במסגרת פרויקט יפו של רגינסי ופרויקט בת ים, בהם טרם החל השיווק; הרווח הצפוי במסגרת פרויקט יפו של החברה, אשר אין וודאות ביחס להתממשותו; וכן אינה כוללת רווח הצפוי לנבוע לחברה מהחזקותיה ביחידות דור עתידיות במתחם איינשטיין, אם וככל ואלו אכן תוקנינה לה.

נכון למועד זה, עיקר מלאי הדירות של החברה הינו יתרת הדירות שנתרו לשיווק בפרויקט סומייל והדירות המשווקות בפרויקט סלמה, ששיווקן החל בשלהי שנת 2018. ביחס לקצב השיווק בפרויקט סומייל, יצויין כי הדירות שנתרו הינן דירות יקרות יחסית. שיווק יחידות אלו הינו איטי, כאשר להערכת החברה חלק מהסיבות לכך הינן אקסוגניות לחברה כגון האטה במכירות דירות יוקרה וקיטון ברכישות של משקיעים. יובהר כי יתרת דמי הארגון/ניהול, שנכון למועד זה טרם התקבלה בחברה, צפויה להיות משולמת בהתאם להסכמה שתושג עם הבנקים שמעמידים מימון לפרויקטים השונים ובהתאם לאבני הדרך השונות שנקבעו בהסכמי הרכישה השונים (ככל שנקבעו).

יודגש, כי כלל המידע שהובא בסעיף זה לעיל מהווה 'מידע צופה פני עתיד' [כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך], שהתממשותו בפועל כפופה לתנאים העיקריים הבאים:

א. בכל הנוגע להערכות החברה בדבר הרווח הגולמי שינבע לה משיווק יתרת זכויותיה שטרם נמכרו בפרויקטים שצוינו לעיל - ההערכות האמורות מתבססות על ניסיונה של החברה ובעיקר תנאי ההתקשרויות בהן התקשרו עד כה חברי קבוצת הרכישה לרכישת זכויות אחרות בפרויקטים אלו וכן על נתונים שונים הנמצאים כיום בידי החברה (בעניין מחירי המכירה הצפויים והעלויות הצפויות לבניית פרויקטים אלו), לרבות דו"חות שמאי. התממשות הערכות החברה תלויה בעיקר בשמירת רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן בכלל ובפרויקטים אלו בפרט (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר, לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה) וכן בכך שהעלויות אותן צופה החברה לא ישתנו. בנוסף, מותנים הנתונים האמורים באישורי כל התב"עות הנדרשות וקבלת כל האישורים וההיתרים הנדרשים להגדלת הזכויות ובניית הפרויקטים במועדים הנחזים לכך על ידי החברה, בהתקשרות בהסכמי הליווי הרלבנטיים, בהשלמת מכירת הזכויות בפועל ובכך שלא יחולו עיכובים בבניית הפרויקטים כך שתתממשה הערכות החברה ביחס למשך הזמן הצפוי לבניית הפרויקטים השונים. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

ב. התממשות הערכות החברה ביחס לרווח הגולמי הצפוי להתקבל מהתקשרויות אשר כבר נחתמו בפרויקטים השונים מותנית בעמידת הרוכשים בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים שנחתמו עימם.

ג. הערכות החברה ביחס לרווח הנוסף הצפוי לחברה מפרויקט סומייל ומפרויקט איינשטיין 35 (דמי ניהול) מותנות בתנאים הבאים, שאין כל וודאות ביחס להתממשותם: כי יתקבלו כלל האישורים הנדרשים לתוספת זכויות בפרויקט סומייל ואיינשטיין 35; כי תתווספנה זכויות לפרויקט סומייל בגין פינויים המבוצעים במתחם סומייל (המפורטות בתב"ע) וכן בהתאם להוראת שעה המאפשרת הגדלת זכויות בסמכות ועדה מקומית בלבד (חוק "כחלון"); כי לא יחול שינוי במחירי המכירה אותם צופה החברה לקבל מתוספת זכויות אלו; וכי לא יחול שינוי בשווי הדירות שתשויכנה (ככל שתשויכנה) לבעלי הזכויות הקיימות במקרקעי פרויקט איינשטיין 35 (אשר משויין נגזר היקף דמי הניהול). כך, שאם התנאים שצוינו לא יתקיימו, ייתכן כי הערכותיה אלה של החברה לא תתממשה או שיחולו בהן שינויים, לרבות שינויים מהותיים.

- ד. בנוסף לאמור לעיל, הערכות החברה ביחס להיקף דמי הייעוץ הצפויים בפרויקט סומייל, מסתמכות, בין היתר, על מחירי המכירה של הזכויות שטרם נמכרו ע"י החברה, ההסכמים השונים שנחתמו בקשר עם הפינויים בפרויקט (ושעלותם תהיה בהתאם לסכומים המצוינים בהם), הערכת החברה ביחס להיטלי ההשבחה והפיתוח וכן על תנאי השוק המוכרים לחברה לצורך הערכת העלויות הצפויות של פרויקט סומייל. כמו כן, יודגש לעניין זה כי טרם נחתם הסכם הבנייה של פרויקט סומייל. כמו כן, אי עמידת חברי קבוצת הרכישה בהסכמי המימון שנחתמו ויחתמו, בקשר עם הפרויקט (לרבות אי העמדת הון עצמי נדרש) או התקיימות איזו מהעילות לפירעון מיידי שנקבעו בהסכמי המימון שתוביל, ככל שתוביל, לבקשה לפרוע את ההלוואות שהועמדו באופן מיידי, יכול וידחו את קבלת דמי הייעוץ על ידי חג'ג' סומייל ייעוץ. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.
- ה. יובהר כי הערכות החברה שהובאו לעיל, ביחס להכנסות שתנבענה, הנובעות מהגדלת הזכויות שייטכן ותבוצע בפרויקט איינשטיין 33א', כפופות, לעניין הגדלת הזכויות, לאמור בפסקת המצפ"ע המתוארת בסעיף 6.7.2.4.1.4 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד ולעניין גובה ההכנסות לאמור בס"ק א' לעיל.

1.2.1.4. להלן פרטים אודות השיווק שנעשה בפרויקטים בתחום קבוצות הרכישה בהם עדיין מחזיקה החברה זכויות נכון למועד הדו"ח (לא כולל זכויות לשטחי מסחר):

שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019 (שנת הדיווח)				שיווק פרויקט סומייל	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
22	2	-	12	-	-	מגורים (הסכמי מכר)	הסכמי מכר שנחתמו בתקופה
2,176	165	-	1,051	-	-	מגורים (מ"ר)	
1	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (הסכמי מכר)	
322	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
14,530	14,279	-	13,511	-	-	תמורת קרקע בלבד (ללא יעוץ) למגורים	הכנסות למ"ר(*) קרקע בחוזים
28,205	-	-	-	-	-	תמורת קרקע בלבד לשטחי המסחר	שנחתמו בתקופה (ש"ח למ"ר)

(*) מספרי ההשוואה בשנים 2017 ו-2018 בחישוב ההכנסה למ"ר עודכנו, וזאת מכיוון שבדוחות העבר שפירסמה החברה, בטבלת השיווק בפרויקט סומייל, ההכנסה למ"ר שהוצגה כללה גם את מרכיב המע"מ בעסקאות.

נכון ליום 30 ביוני 2019, לחברה נותרו זכויות במקרקעין ל-63 יחידות דיור בפרויקט סומייל (כולל זכויות ל-28 יחידות שעשויות להתווסף לפרויקט בהתאם להקלות שבס, ומבלי שנלקחה בחשבון תוספת זכויות לפרויקט עליה עמלה החברה).

שנת 2017 (*)	שנת 2018 (*)	שנת 2019 (שנת הדיווח)				שיווק פרויקט סלמה MOMA	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
-	1	36	14	-	-	מגורים (הסכמי מכר)	
-	59	2,024	957	-	-	מגורים (מ"ר)	

-	-	-	1	-	-	שטחי מסחר (הסכמי מכר)	הסכמי מכר שנחתמו בתקופה
-	-	-	167	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
			1	-	-	שטחי מלונאות (הסכמי מכר)	
			5,006	-	-	שטחי מלונאות (מ"ר)	
-	16,180	16,059	16,801	-	-	תמורת קרקע בלבד (ללא יעוץ) למגורים	הכנסות למ"ר(**) קרקע בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח למ"ר)
-	-	-	21,448	-	-	תמורת קרקע בלבד לשטחי המסחר	
-	-	-	7,238	-	-	תמורת קרקע בלבד לשטחי המלונאות	

(*) השייך החל בסוף הרבעון הרביעי של שנת 2018.

(**) מספרי ההשוואה בשנת 2018 וברבעון הראשון בשנת 2019 בחישוב ההכנסה למ"ר עודכנו, וזאת מכיוון שבדוחות העבר שפירסמה החברה, בטבלת השייך סלמה MOMA, ההכנסה למ"ר שהוצגה כללה גם את מרכיב המע"מ בעסקאות.

נכון ליום 30 ביוני 2019, לחברה נותרו זכויות במקרקעין ל-150 יחידות דיור (כולל 10 יחידות המיועדות לדיור בר השגה) בפרויקט סלמה ו-1,036 מ"ר מסחר. לאחר מועד הדו"חות הכספיים ועד למועד פרסומם חתמה חגי' סלמה על 6 הסכמי מכר בשטח כולל של 440 מ"ר.

שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019 (שנת הדיווח)				שיווק פרויקט רסיטל	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
9,460	3,417	996	342	-	-	משרדים (מ"ר)	הסכמי מכר שנחתמו בתקופה
45	25	7	3	-	-	משרדים (הסכמי מכר)	
1,351	-	-	-	-	-	מסחר (מ"ר)	
1	-	-	-	-	-	מסחר (הסכמי מכר)	
104	-	1	1	-	-	חניות (יחידות)	
33	-	1	1	-	-	חניות (הסכמי מכר)	
7,426	5,685	6,077	5,983	-	-	משרדים (ש"ח למ"ר)	הכנסות נטו למ"ר קרקע מבונה/חניה בחוזים שנחתמו בתקופה
6,210	-	-	-	-	-	מסחר (ש"ח למ"ר)	
170,978	-	175,000	250,000	-	-	הכנסות לחניה (ש"ח ליחידה)	

נכון ליום 30 ביוני 2019, לרג'נסי נותרו זכויות במקרקעין לכ-966 מ"ר משרדים (קומה אחת) בפרויקט רסיטל. לאחר תאריך הדו"ח חתמה רג'נסי על הסכמי מכר בשטח כולל של כ-626 מ"ר.

יצוין כי בפרויקט איינשטיין 33א' ובפרויקט נתניה לא שווקו יחידות במהלך המחצית הראשונה של שנת 2019. נכון למועד זה, נותר לחברה לשיווק 9 יחידות דיור בפרויקט איינשטיין 33א' ו-3 יחידות דיור בפרויקט נתניה.

1.2.1.5 ביום 26 לאוגוסט 2019 הופץ נייר עמדה של הממונה על חוק המכר (להלן: "נייר העמדה" ו-"הממונה", בהתאמה), הנוגע לשאלת החלת אכיפת הוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן: "חוק המכר"), על עסקאות שאורגנו בדרך של קבוצות רכישה. ככלל, מארגני קבוצות רכישה (החברה משמשת בחלק מעסקאותיה כמארגן קבוצת רכישה), אינם כפופים להוראות חוק המכר (ובהתאם-אינם נדרשים לספק בטוחות לחברי הקבוצה ו/או לעמוד בשאר החובות הקבועים בחוק המכר) ואולם בהתאם להוראות נייר העמדה, נראה כי בכוונת הממונה לבחון להרחיב את המבחנים המקובלים כיום להבחנה בין מארגן לזים (כמשמעות מונח זה בחוק המכר - על כל המשתמע מכך), אשר נקבעים לאור מערכת היחסים המשפטית שבין כלל הצדדים לפרויקט במסגרתם נבחנו, בין היתר, מידת שליטתו בפרויקט של הגורם המארגן אל מול חברי הקבוצה ושאלת הגורם הנושא בסיכונים הכלכליים של הפרויקט. נייר העמדה מציין רשימה לא סגורה של נושאים אשר יילקחו בחשבון במסגרת הבחינה האמורה, כאשר כל מקרה ייבחן לגופו, על פי כלל מאפייניו ובהתאם למהות הדברים כפי שעוצבו במסגרת אותה עסקה. היות ונייר העמדה האמור פורסם רק בימים האחרונים, והיות שאינו קובע מבחנים חד משמעיים אלא איזונים נקודתיים בין שיקולים שונים, בשלב זה אין ביכולת החברה לקבוע מה תהיה מידת השפעת נייר עמדה זה על הפרויקטים הקיימים ו/או על פעילותה העתידית של החברה בתחום ארגון קבוצות רכישה.

1.2.2 עדכונים אודות תחום השקעה בהז מאסטר

ביום 1 ביולי 2019 ניתן אישור הועדה המחוזית לתכנון ובניה בתל-אביב ליתן תוקף לתוכנית אותה קידמה הז מאסטר בע"מ (ש-50% מהונה מוחזקים על ידי רג'נסי) לשינוי התב"ע בפרויקט שד"ל. ביום 15 באוגוסט 2019 התוכנית פורסמה למתן תוקף וצפויה להיכנס לתוקף בימים הקרובים. עם כניסתה של התוכנית לתוקף, ניתן יהיה להקים על מקרקעי הפרויקט (מעבר ליתר המבנים הקיימים כיום) מגדל הכולל 40 קומות, בהן כ-16,000 מ"ר שטחי מגורים (כולל שטחי שירות), כ-19,000 מ"ר שטחי מלונאות (כולל שטחי שירות) בלפחות 320 חדרי מלון, ושטחי מסחר בהיקף שאינו מהותי. חלקה של הז מאסטר בע"מ בזכויות הנ"ל יכלול, עם כניסת התוכנית לתוקף, כ-12,000 מ"ר שטחי מגורים (כולל שטחי שירות), כ-16,500 מ"ר שטחי מלונאות (כולל שטחי שירות) ומרבית שטחי המסחר.

1.2.3 עדכונים אודות תחום השקעה במרינה בהרצליה

בהמשך לאמור בסעיף 6.10.1.2 לדוח התקופתי בדבר פעילותה של מרינה הרצליה בהסכמת משרד התיירות והועדה המקומית לתכנון והבניה בהרצליה (להלן: "הועדה המקומית") להגדלת הזכויות בפרויקט (בתוכנית שהינה בסמכות של הועדה המקומית), אישרה הועדה המקומית בהרצליה ביום 26 במאי 2019 את הפקדת התוכנית אותה קידמה מרינה הרצליה בתנאים אשר מרביתם התקיימו נכון למועד זה. יצוין כי בשלב זה אישור הועדה המקומית מתייחס למתווה המאפשר שיווק של מחצית היחידות בפרויקט תוך הותרת השימוש בהן על ידי בעליהן לתקופה בת 6 חודשים בשנה.

1.2.4 עדכונים אודות תחום הנדל"ן היזמי בישראל

1.2.4.1 במהלך חודש יוני 2019 התקשרה רגינסי בהסכם למכירת קרקע בבעלות רגינסי ביעוד למגורים בטבריה, תמורת סכום של כ-5.7 מיליון ש"ח. נכון ליום 30 ביוני 2019 התקבל סך של כ-1.5 מיליון ש"ח מהתמורה האמורה ויתרתה תשולם לחברה בתשלומים עד לחודש אפריל 2020.

1.2.4.2 במסגרת פעילות החברה בתחום התחדשות עירונית, אחרי תאריך הדו"ח התקבלו טפסי 4 לשני פרויקטים של החברה בצפון תל אביב, בנוסף בחודש יולי 2019 התקבל היתר בניה בפרויקט נוסף של החברה בצפון תל אביב. לפרטים נוספים אודות פעילות החברה בתחום התחדשות עירונית ראה סעיף 6.8.2.2 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.

1.2.4.3 בהמשך לאמור בסעיף 6.8.2.4 לדוח התקופתי בדבר זכויות החברה במגרש 122¹¹ (מגרש תכנוני על פי תב"ע 2988/ב'12¹² בשטח כולל של כ-2,870 מ"ר, המצוי בקרן רחובות ארלוזורוב ובן-סרוק בתל אביב (המגרש הצפון מזרחי במתחם סומייל צפון, המצוי בסמוך לפרויקט סומייל של החברה) (להלן: "המגרש"), ביום 28 באוגוסט 2019, התקשרה קבוצת חגי' סומייל 122 בע"מ, חברה בבעלות מלאה של החברה (להלן: "חברת הבת"), בהסכם קומבינציה (להלן: "ההסכם") עם צד ג' (להלן: "המוכר"), לרכישת 52% מזכויות המוכר בכ-33 יחידות תב"ע (להלן: "הממכר" ו-"כלל זכויות המוכר", בהתאמה) במגרש וזאת בתמורה להתחייבות חברת הבת לבנות למוכר דירות המשקפות 48% מכלל זכויות המוכר. בימים אלה מתקיים ביחס למגרש הליך של פירוק שיתוף בדרך של מכרז (להלן: "המכרז"), וזאת באמצעות כונס נכסים שמונה על ידי בית המשפט השלום בתל-אביב וכניסת ההסכם לתוקף כפופה לרכישת יתרת הזכויות במגרש במסגרת המכרז על ידי חברת הבת (יצוין לענין זה כי בכוננת חברת הבת להגיש במסגרת המכרז הצעה לרכישת המגרש בעצמה ו/או ביחד עם צדדים שלישיים). לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 29 באוגוסט 2019, מס' אסמכתא: 2019-01-089977.

1.2.5 עדכונים אודות תחום "אחר"

החברה התקשרה בחודש אפריל 2019 עם תאגיד בנקאי בהסכם הלוואה בסך של 25 מיליון ש"ח, אשר משמשת את החברה לביצוע עבודות הגמרים בקומת הטרקלין בפרויקט מגדלי הארבעה של החברה (שם צפויה החברה להקים מתחם קולינארי הכולל מסעדה, אולם כנסים ואירועים, בר קפה ו/או ספא אורבני) ולפרעון יתרת האשראי שהועמד לחברה מהתאגיד הבנקאי שהעמיד לחברה את המימון להקמת פרויקט הארבעה. ההלוואה נושאת ריבית בשיעור של פריים בתוספת 1.6% והיא תשולם מדי רבעון. תקופת ההלוואה הינה 5 שנים ואמורטיזציה של הקרן לפי 15 שנה שתשולם בסוף כל שנה. החברה וחברת הבת של החברה, קבוצת חגי' מגדלי הארבעה בע"מ, שיעבדו את כלל זכויותיהן בטרקליני העסקים של מגדלי הארבעה לטובת הבטחת החזר ההלוואה. ההלוואה כוללת תנאים מקובלים בהלוואות מסוג זה, לרבות התניות פיננסיות דומות להתניות הפיננסיות הקבועות בשטר הנאמנות של אגרות החוב של החברה (סדרה ז'), כמפורט בסעיף 1.3.4 להלן.

¹¹ יצוין כי החברה מחזיקה כיום בזכויות לכ-9 יחידות תב"ע במגרש 122. לפרטים נוספים לענין זה ראה סעיף 6.8.2.4 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד שצורף לדו"ח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2018, אשר פורסם על ידי החברה ביום 25 במרץ 2019, מס' אסמכתא 025825-01-2019 (להלן: "דו"ח תיאור עסקי התאגיד").

¹² מגרש מס' 122 נוצר מכוח תכנית בניין עיר תא/מק/2988/ב, אשר הנה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

1.3. נתונים כספיים

1.3.1. מצב כספי

בהתאם לכללים חשבונאיים מקובלים, הסיווג בין נכסים והתחייבויות המיוחסים לפרויקטים היזמיים 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 והתחייבויות המיוחסות להם מסווגים כנכסים או כהתחייבויות לזמן קצר, בהתאמה, ולא בהתאם למועד הפירעון 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 הפירעון שלהן (לפי ההסכמים שנחתמו לגביהן), שחלקם בפועל הינו מעל לשנה.

הסברי החברה	ליום 31 בדצמבר (מבוקר)	ליום 30 ביוני (בלתי מבוקר)		
	2018	2018	2019	
	אלפי ש"ח			
עיקר השינוי בתקופת הדו"ח בהשוואה לדצמבר 2018 נובע מ:				
א. קיטון של כ-11 מיליון ש"ח במזומנים ושווי מזומנים. ב. גידול של כ-13 מיליון ש"ח בפקדונות מוגבלים ומיועדים בעיקר בפרויקט סומייל (בסך כ-7 מיליון ש"ח) ובגין פרויקט סלמה MOMA (בסך של כ-13 מיליון ש"ח) כתוצאה מתקבולים מרוכשים עבור מכירת זכויות לדירות במקרקעין ומנגד קיטון במגדלי הארבעה בסך של כ-5 מיליון ש"ח בגין כספי הפרויקט ששחררו מפקדונות מוגבלים לטובת פעילות שוטפת של החברה. ג. גידול בלקוחות והכנסות לקבל בסך של כ-27 מיליון ש"ח בעיקר כתוצאה מהכרה בהכנסה בפרויקט רסיטל ופרויקט סומייל. ד. קיטון בחייבים ויתרות חובה בסך של כ-27 מיליון ש"ח בעיקר כתוצאה מהחזר תשלומים שבוצעו לקבלן בפרויקט רסיטל ומנגד גידול במקדמות למס הכנסה בפרויקט סלמה MOMA. ה. קיטון של כ-6 מיליון ש"ח כתוצאה מפירעון הלוואה שניתנה לשותפים בפרויקט בת ים. ו. קיטון במלאי, נטו בסך של כ-22 מיליון ש"ח בעיקר בעקבות הכרה בהכנסה ממכירת משרדים בפרויקט רסיטל ומגורים בפרויקט סומייל ומנגד, השקעות נוספות בקידום הפרויקטים.	852,879	819,323 (*)	829,964	נכסים שוטפים
עיקר השינוי מול התקופה המקבילה אשתקד נובע מ:				
א. גידול במזומנים ושווי מזומנים בסך של כ-11 מיליון ש"ח. ב. גידול של כ-40 מיליון ש"ח בפקדונות מוגבלים אשר נובע בעיקר מפרויקט סומייל בסך של כ-34 מיליון ש"ח בגין העברה לפקדון דמי הייעוץ להם זכאית החברה (כספים אלה ישמשו להבטחת התחייבות החברה לחברי הקבוצה) ובנוסף מפרויקט סלמה MOMA בסך של כ-16 מיליון ש"ח כתוצאה מתקבולים מרוכשים עבור מכירת זכויות לדירות במקרקעין ומנגד קיטון במגדלי הארבעה בסך של כ-3 מיליון ש"ח בגין כספי הפרויקט				

הסברי החברה	ליום 31 בדצמבר (מבוקר)	ליום 30 ביוני (בלתי מבוקר)		
	2018	2018	2019	
	אלפי ש"ח			
ששחררו מפקדונות מוגבלים לטובת פעילות שוטפת של החברה.				
ג. קיטון בלקוחות והכנסות לקבל בסך של כ-2 מיליון ש"ח בעיקר בגין כניסה לליווי בפרויקט סומייל במהלך שנת 2018 ומנגד גידול בפרויקט רסיטל כתוצאה מהמשך מכירות.				
ד. קיטון בחייבים ויתרות חובה בסך של כ-30 מיליון ש"ח שעיקרו נובע מהחזר תשלומים ששלמה החברה לקבלן בפרויקט רסיטל.				
ה. קיטון של כ-6 מיליון ש"ח כתוצאה מפירעון הלוואה שניתנה לשותפים בפרויקט בת ים.				
עיקר השינוי בתקופת הדו"ח בהשוואה לדצמבר 2018 נובע מ:				
א. קיטון בנדל"ן להשקעה בסך של כ-28 מיליון ש"ח אשר נובע בעיקר מ:				
(1) מיון נדל"ן להשקעה בסך של כ-55 מיליון ש"ח בגין טרקלין העסקים במגדלי הארבעה לרכוש קבוע.				
(2) גידול מפרויקט איינשטיין 36א' בסך של כ-17 מיליון ש"ח בעקבות שערך הזכויות לשטחי המסחר והמגורים.				
(3) גידול מפרויקט איינשטיין 33א' בסך של כ-5 מיליון ש"ח בעקבות שערך הזכויות לשטחי המסחר.				
(4) גידול מפרויקט איינשטיין 35 בסך של כ-2 מיליון ש"ח בעקבות שערך הזכויות לשטחי המסחר.				
ב. גידול ברכוש קבוע בסך של כ-79 מיליון ש"ח הנובע בעיקר מיישום לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי 16 בנושא חכירות (בעיקר שכירות של משרדי החברה) בסך של כ-21 מיליון ש"ח וכן ממיון נדל"ן להשקעה בסך של כ-55 מיליון ש"ח בגין טרקלין העסקים במגדלי הארבעה לרכוש קבוע.	347,377	341,826 (*)	398,490	נכסים בלתי שוטפים
עיקר השינוי מול התקופה המקבילה אשתקד נובע מ:				
א. קיטון בנדל"ן להשקעה בסך של כ-27 מיליון ש"ח אשר נובע בעיקר מ:				
(1) מיון נדל"ן להשקעה בסך של כ-55 מיליון ש"ח בגין טרקלין העסקים במגדלי הארבעה לרכוש קבוע.				
(2) גידול מפרויקט איינשטיין 36א' בסך של כ-17 מיליון ש"ח בעיקר בגין שערך הזכויות לשטחי המסחר והמגורים.				
(3) גידול מפרויקט איינשטיין 33א' בסך של כ-5 מיליון ש"ח בגין שערך הזכויות לשטחי המסחר.				
(4) גידול מפרויקט איינשטיין 35 בסך של כ-2 מיליון ש"ח בעקבות שערך הזכויות לשטחי המסחר.				
ב. גידול ברכוש קבוע בסך של כ-80 מיליון ש"ח הנובע מיישום לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי 16 בנושא חכירות (בעיקר שכירות של משרדי החברה) בסך של כ-21 מיליון ש"ח				

הסברי החברה	ליום 31 בדצמבר (מבוקר)	ליום 30 ביוני (בלתי מבוקר)		
	2018	2018	2019	
	אלפי ש"ח			
וכן ממיון נדל"ן להשקעה בסך של כ-55 מיליון ש"ח בגין טרקלין העסקים במגדלי הארבעה לרכוש קבוע.				
	1,200,256	1,161,149	1,228,454	סך הכל נכסים
<p>השינוי בתקופה בהשוואה לדצמבר 2018 נובע מ:</p> <p>א. גידול של כ-73 מיליון ש"ח באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים הנובע בעיקרו מנטילת הלוואות בסך 20 מיליון ש"ח בגין ביצוע עבודות הגמרים בטרקלין במגדלי הארבעה, 33 מיליון ש"ח בגין מסחר באיינשטיין 33ב' ו-27 מיליון ש"ח בגין פרויקט בת ים, בניכוי משכנתאות שנפרעו בפרויקט רסיטל.</p> <p>ב. קיטון בחלויות שוטפות בגין אג"ח בסך של כ-67 מיליון ש"ח בעקבות פירעון אגרות חוב.</p> <p>ג. גידול במקדמות מרוכשים והכנסות מראש בסך של כ-22 מיליון ש"ח בעיקר מפרויקט סלמה MOMA כתוצאה מתקבולים מרוכשים עבור מכירת זכויות לדירות במקרקעין.</p> <p>ד. קיטון בזכאים ויתרות זכות בסך של כ-48 מיליון ש"ח נובע בעיקר מתשלומי החברה בעיקר בגין מוסדות (מע"מ ומס הכנסה לשלם).</p> <p>ה. גידול בסך של כ-3 מיליון ש"ח הנובע מחלויות שוטפות בגין חכירות (בעיקר משרדי החברה) כתוצאה מיישום לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי 16.</p> <p>עיקר השינוי מהתקופה המקבילה אשתקד נובע מ:</p> <p>א. גידול של כ-68 מיליון ש"ח באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים הנובע בעיקרו מנטילת הלוואות לזמן קצר בסך 20 מיליון ש"ח בגין ביצוע עבודות הגמרים בטרקלין במגדלי הארבעה, 33 מיליון ש"ח בגין מסחר באיינשטיין 33ב' ו-27 מיליון ש"ח בגין פרויקט בת ים, בניכוי משכנתאות שנפרעו בפרויקט רסיטל.</p> <p>ב. קיטון בחלויות שוטפות של אג"ח בסך של כ-81 מיליון ש"ח בעיקר בגין פרעונות אגרות החוב של החברה.</p> <p>ג. גידול בסך של כ-3 מיליון ש"ח הנובע מחלויות שוטפות בגין חכירות (בעיקר משרדי החברה) כתוצאה מיישום לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי 16.</p> <p>ד. קיטון בספקים ונותני שירותים בסך של כ-4 מיליון ש"ח בעיקר בגין תשלום לקבלן בפרויקט רסיטל.</p>	550,350	540,796	532,141	התחייבויות שוטפות

הסברי החברה	ליום 31 בדצמבר (מבוקר)	ליום 30 ביוני (בלתי מבוקר)		
	2018	2018	2019	
	אלפי ש"ח			
ה. גידול במקדמות מרוכשים והכנסות מראש בסך של כ-31 מיליון ש"ח בעיקר בגין פרויקט סומייל בסך של כ-35 מיליון ש"ח וסלמה MOMA בסך של כ-23 מיליון ש"ח ומנגד הכרה בהכנסה בפרויקט רסיטל בסך של כ-14 מיליון ש"ח ומגדלי הארבעה בסך של כ-11 מיליון ש"ח.				
ו. קיטון בזכאים ויתרות זכות בסך כ-24 מיליון ש"ח נובע בעיקר מתשלומי החברה בגין מוסדות (מס הכנסה).				
השינוי בתקופה בהשוואה לדצמבר 2018 נובע בעיקרו מ:				
א. קיטון בהלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים בסך של כ-5 מיליון ש"ח בעיקר בגין פירעון משכנתאות.				התחייבויות בלתי שוטפות
ב. גידול בהתחייבויות בגין חכירות בסך של כ-18 מיליון ש"ח הנובע מחלויות בלתי שוטפות בגין חכירות (בעיקר משרדי החברה) כתוצאה מיישום לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי 16.				
ג. גידול בהתחייבויות בגין מסים נדחים בסך של כ-4 מיליון ש"ח בעיקר בגין שערך נדל"ן להשקעה בפרויקט איינשטיין 36א'.				
השינוי בתקופה בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקרו מ:				
א. קיטון בסך של כ-47 מיליון ש"ח בהלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים נובע בעיקר כתוצאה מסיווג לזמן קצר במהלך שנת 2018 של הלוואה שהתקבלה מגוף מוסדי, ממיון משכנתאות שנלקחו למימון הפרויקטים איינשטיין 33ב' ורסיטל מזמן ארוך לזמן קצר ומפירעון משכנתאות.	204,348	196,853 (*)	222,272	
ב. גידול של כ-51 מיליון ש"ח באגרות חוב בעיקר בגין הנפקת אגרות חוב סדרה ח' במחצית השניה של 2018.				
ג. גידול בהתחייבויות בגין חכירות בסך של כ-18 מיליון ש"ח הנובע מחלויות בלתי שוטפות בגין חכירות (בעיקר משרדי החברה) כתוצאה מיישום לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי 16.				
ד. גידול בהתחייבויות בגין מסים נדחים בסך של כ-3 מיליון ש"ח.				
הון מיוחס לבעלי המניות של החברה	420,871	398,110 (*)	446,757	
הון מיוחס לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה	24,687	25,390 (*)	27,284	

הסברי החברה	ליום 31 בדצמבר (מבוקר)	ליום 30 ביוני (בלתי מבוקר)		סך הכל התחייבויות והון
	2018	2018	2019	
	אלפי ש"ח			
	1,200,256	1,161,149	1,228,454	

(* תואם למפרע לרגל שינוי מדיניות חשבונאית. לפרטים נוספים ראה ביאור ד2' בדו"חות הכספיים ליום 30 ביוני 2019 המצורפים לדו"ח זה.

לא חלו שינויים מהותיים מתום תקופת הדיווח ועד למועד פרסום דו"ח זה בדבר חשיפות החברה לסיכונים שוק. החברה לא נקטה בפעולות חיסוי בגין סיכונים שוק אלה.

1.3.2 תוצאות הפעילות

הסברי החברה	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני (בלתי מבוקר)		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני (בלתי מבוקר)		
	2018	2018	2019	2018	2019	
	אלפי ש"ח					
ההכנסות העיקריות בתקופה נובעות מ: א. הכרה בהכנסה מעסקאות למכירת זכויות למשרדים בפרויקט רסיטל וזכויות למגורים בפרויקט סומייל. ב. הכרה בהכנסה מעסקאות למכירת זכויות למגורים בפרויקט שי עגנון (בתחום התמ"א). ג. מכירת זכויות במקרקעין בפרויקט טבריה. ד. מכירת זכויות החברה לדירה בפרויקט איינשטיין 33ב'.	187,662	44,101	49,557	104,676	82,072	הכנסות
עלות ההכנסות בתקופה הינה בעיקר בגין עלות המלאי שנגרעה מהספרים בגין מכירת זכויות למשרדים בפרויקט רסיטל, זכויות למגורים בפרויקט סומייל, זכויות למגורים בפרויקט שי עגנון, זכויות במקרקעין בפרויקט טבריה ובגין מכירת זכויות החברה לדירה בפרויקט איינשטיין 33ב'.	(72,543)	(14,735) (*)	(28,740)	(41,560) (*)	(51,360)	עלות ההכנסות
	115,119	29,366	20,817	63,116	30,712	רווח גולמי
עליית הערך לתקופה נובעת בעיקר מרווחי שערך בטרקלין העסקים בסך של כ-2 מיליון ש"ח, בפרויקט איינשטיין 33א' בסך של כ-15 מיליון ש"ח, בפרויקט איינשטיין 33א' בסך של כ-4 מיליון ש"ח	76,887	6,425	867	79,694	23,435	עליית ערך נדל"ן להשקעה

הסברי החברה	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני (בלתי מבוקר)		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני (בלתי מבוקר)		
	2018	2018	2019	2018	2019	
	אלפי ש"ח					
ובפרויקט איינשטיין 35 בסך של כ-2 מיליון ש"ח.						
הוצאות מכירה ושיווק	(3,487)	(814)	(1,401)	(1,653)	(2,660)	
הוצאות הנהלה וכלליות	(25,175)	(6,370)	(5,520)	(16,163)	(11,326)	
הכנסות אחרות, נטו	804	801	150	684	150	
רווח מפעולות רגילות	164,148	29,408	14,913	125,678	40,311	
הוצאות מימון, נטו	(11,009)	(2,808) (*)	(4,273)	(5,424) (*)	(8,157)	
חלק ברווחי (בהפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	(232)	(111)	113	(489)	342	
מסים על ההכנסה	(38,018)	(5,006) (*)	(2,496)	(26,544) (*)	(5,190)	
רווח לתקופה	114,889	21,483	8,257	93,221	27,306	
רווח כולל אחר	-	-	-	-	-	
רווח כולל לתקופה	114,889	21,483	8,257	93,221	27,306	
רווח לבעלי המניות של החברה	116,206	21,913 (*)	6,792	93,445 (*)	25,886	
רווח (הפסד) לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה	(1,317)	(430) (*)	1,465	(224) (*)	1,420	

הסברי החברה	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני (בלתי מבוקר)		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני (בלתי מבוקר)		
	2018	2018	2019	2018	2019	
	אלפי ש"ח					
	2.31	0.44 (*)	0.14	1.86 (*)	0.52	רווח בסיסי למניה

(*) תואם למפרע לרגל שינוי מדיניות חשבונאית. לפרטים נוספים ראה ביאור 2' בדו"חות הכספיים ליום 30 ביוני 2019 המצורפים לדו"ח זה.

1.3.3. נזילות ומקורות מימון מהותיים

1.3.3.1. לפרטים אודות מקורות המימון החיצוני המשמעותיים של החברה ראה סעיף 6.20.6 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד. לענין זה יצוין כי בחודש אפריל 2019 פרעה החברה (בהתאם לתנאי הסדרה) 20,000,000 אגרות חוב (סדרה ו') ובחודש יוני פרעה החברה (בהתאם לתנאי הסדרה) 46,548,150 אגרות חוב (סדרה ה').

1.3.3.2. לאחר תקופת הדו"ח, ביום 4 באוגוסט 2019, הקצתה החברה בהקצאה פרטית לשני משקיעים אשר הצהירו בין היתר כי הינם נמנים על הגופים המנויים בתוספת הראשונה לחוק ניירת ערך, התשכ"ח-1968 20,000,000 אגרות חוב (סדרה ז') בדרך של הרחבת הסדרה הקיימת של אגרות החוב (סדרה ז'), כך שנכון למועד זה, כוללת סדרת אגרות החוב (סדרה ז') 118,809,950 אגרות חוב (סדרה ז') במחזור. ההקצאה הפרטית בוצעה לפי מחיר של 1.00058 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.נ. אגרת חוב ובסה"כ כנגד תמורה כוללת (ברוטו) של 20,116,000 ש"ח.

בהתאם לקבוע בשטר הנאמנות של אגרות חוב (סדרה ז'), על החברה להעמיד כל סכום נטו שתגייס כתוצאה מהרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ז') לשימושה החופשי של קבוצת חגי' נכסים מניבים בע"מ (חברת בת של החברה) הנמנית על חברי קבוצת הרכישה שעתידה לבנות את פרויקט איינשטיין 35 בתל אביב (להלן: "חברת הבת"). כפועל יוצא מהאמור, מלוא תמורת ההקצאה הפרטית נטו וכן עמלת העמדת ההלוואה בגובה מלוא ההוצאות בהן נשאה החברה בגין ההקצאה הפרטית הועמדו כהלוואות בעלים לחברת הבת אשר התווספו ליתרת הלוואה בסך של 114.8 מיליון ש"ח אותה העמידה החברה לחברת הבת ואשר זכויות החברה מכוחה משועבדות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') (להלן: "ההלוואה המשועבדת").

יצוין כי חברת הבת עשתה שימוש בסך של כ-15.5 מיליון ש"ח מתמורת ההקצאה על מנת לפרוע חלק מההלוואה המשועבדת והיתרה נותרה לשימושה השוטף של חברת הבת ובהם בין היתר תשלומי קרן וריבית שוטפים לחברה בגין ההלוואה המשועבדת. בכוונת החברה לעשות שימוש בתמורה שהועברה אליה לצורך מיחזור חוב פיננסי קיים ולפעילותה השוטפת של החברה.

כפועל יוצא מהאמור לעיל, נכון למועד פרסום דו"ח זה, יתרת ההלוואה המשועבדת עומדת על סך של 119.5 מיליון ש"ח ואילו יתרת הקרן הבלתי המסולקת של אגרות החוב (סדרה ז') שבמחזור (לרבות הריבית בגינה) עומדת על 119.5 מיליון ש"ח.

לפרטים נוספים אודות הרחבת אגרות החוב (סדרה ז') ראה דו"ח מיידי מיום 1 באוגוסט 2019, מס' אסמכתא 2019-01-080149.

1.3.3.3. ביום 11 ביולי 2019, נחתמה תוספת להסכם המימון המגדילה את מסגרת האשראי של קבוצת חגי' סומייל בע"מ - חברת הבת של החברה המארגנת את הפרויקט (להלן: "חגי' סומייל"), מסך של 45 מיליון ש"ח (אשר נכון למועד זה נפרעה במלואה על ידי חגי' סומייל, כך שעומדת לרשותה מלוא המסגרת האמורה) לסך של 140 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים לגבי אשראי מהותי של חגי' סומייל ראה סעיף 1.2.1.2 (ז) לעיל.

1.3.3.4. ביום 18 באפריל 2019, התקשרו רגינסי ושותפיה בפרויקט בת ים בשני הסכמי מימון נפרדים עם תאגיד בנקאי, במסגרתם העמיד הבנק לרגינסי הלוואה בסך כולל של 27 מיליון ש"ח (לה ערבה החברה), ואילו לשותפים הועמדה על ידי הבנק הלוואה בסך כולל של 33 מיליון ש"ח, לה ערבות רגינסי והחברה (להלן ביחד: "האשראי הכולל"). האשראי הכולל הועמד לצדדים לתקופה בת 12 חודשים ונושא ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת 1.5% (להלן: "ריבית ההלוואה") אשר תשולם מידי רבעון¹³. בנוסף, הוסכם כי ככל והצדדים לא יעמדו באבני דרך לגבי תכנון הפרויקט וקבלת ההיתרים הדרושים לבנייתו, כפי שנקבעו בהסכם, אזי תועלה הריבית השנתית בחצי אחוז (0.5%) וזאת החל מהמועד בו לא יעמדו הצדדים באבני דרך אלו וכל עוד טרם התקיימו. להבטחת האשראי הכולל הועמדו לטובת הבנק הבטחות הבאות (להלן: "שעבודי הבנק"): (א) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה ושעבוד שוטף על כל זכויות רגינסי והשותפים במקרקעין ובפרויקט שיבנה עליהם, לרבות הסכמים למכירת זכויותיהם במקרקעין; (ב) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה ושעבוד שוטף על זכויות רגינסי והשותפים בחשבון הפרויקט; (ג) ערבות כ"א מבין רגינסי והשותפים להבטחת התחייבויות הצד האחר כלפי הבנק מכח האשראי הכולל. יובהר כי הערבות האמורה תהא בתוקף עד למועד קבלת היתר בניה לפרויקט; (ד) ערבות החברה וערבות בעלי השליטה בשותפים, לאשראי הכולל. יובהר כי ערבות החברה להבטחת התחייבויות השותפים (וערבות בעלי השליטה בשותפים להבטחת התחייבות רגינסי) מכוח האשראי הכולל תהא אף היא בתוקף עד למועד קבלת היתר בניה לפרויקט בלבד. יצוין כי שעבודי הבנק מבטיחים את האשראי הכולל ואילו חלקו במקרקעין ובפרויקט של כל אחד מרגינסי והשותפים מבטיח את כלל התחייבויותיו כלפי הבנק (ולא רק מכוח האשראי הכולל). עם זאת, יובהר למען הסר ספק, כי רגינסי והחברה אינן ערבות לחובות השותפים כלפי הבנק אשר אינם נוגעים לחלקם של השותפים באשראי הכולל. היה ואיזה מהאשראים המרכיבים את האשראי הכולל יועמד לפירעון מידי על ידי הבנק, ומי מהצדדים שביחס אליו התקיימה העילה לפירעון מידי (להלן: "הצד המפר") לא יפרע את האשראי שהועמד לו על ידי הבנק, אזי תעמוד לבנק האפשרות להעמיד את האשראי הכולל כולו לפירעון מידי ואולם, בטרם ייעשה זאת, יפנה הבנק לכלל הצדדים האחרים (להלן: "הצדדים האחרים"), ויאפשר להם לפרוע את יתרת החוב של הצד המפר וזאת כנגד המחאת שעבודי הבנק המפורטים בסעיפים (א) ו-(ב) לעיל על זכויות הצד המפר לטובת מי מהצדדים האחרים שפרע את יתרת חובו של הצד המפר כלפי הבנק (כאשר במקרה זה יחדל חלקו של הצד המפר במקרקעין ובפרויקט להבטיח את יתרת התחייבויותיו של הצד המפר כלפי הבנק) והכל בהתאם למנגנון שנקבע לענין זה בהסכם. בהתאם להסכם שנחתם בין רגינסי והשותפים, נקבע לענין זה כי במקרה בו הצדדים האחרים (כהגדרתם לעיל) יתבקשו לפרוע את חלקו של הצד המפר כלפי הבנק, הצד המפר ישפה את הצדדים האחרים בגין כך (כאשר בעלי השליטה בצדדים ערבים להתחייבותם זו של הצדדים), ואם שיפוי כאמור לא ישולם על ידי הצד המפר בתוך 21 ימים, ידללו הצדדים האחרים את חלקו של הצד המפר במקרקעין, בהתאם למנגנון שנקבע לענין זה בין הצדדים (הכולל הפחתה בשווי ההוגן של המקרקעין לענין חישוב הדילול). מאידך, היה והצדדים האחרים לא יפרעו את חלקו של הצד המפר כלפי הבנק, יועמד האשראי הכולל (לו ערבים כאמור כלל הצדדים) לפירעון מידי.

¹³ כן נוקבים ההסכמים בריבית פיגורים בשיעור המירבי המקובל בבנק שתושט על הצדדים היה ואלו יפרו את ההסכמים שנחתמו עימם.

1.3.3.5 ביום 27 ביוני 2019, התקשרה רגינסי בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי (להלן: "ההסכם" ו-"הבנק", בהתאמה) בפרויקט איינשטיין 33ב', במסגרתו, העמיד הבנק לרגינסי הלוואה בסך כולל של 33 מיליון ש"ח (להלן: "ההלוואה"), כנגד שעבוד חלקה של רגינסי בשטחי המסחר והחניות במתחם ובדמי השכירות של שטחי המסחר שיושכרו וכן כנגד ערבות החברה להתחייבויות רגינסי, מתוכה סך של 13 מיליון ש"ח שימש לפרעון האשראי שהיה קיים לרגינסי ממוסד בנקאי והיתרה שימשה בעיקר על מנת לפרוע הלוואות בעלים לחברה. ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת 1.4% אשר תשולם מדי רבעון. פרעון קרן ההלוואה ייעשה במהלך תקופה של 5 שנים ושלושה חודשים, כאשר מדי רבעון יפרע סך של כ-550 אלפי ש"ח, ובחודש ספטמבר 2024 תפרע יתרת ההלוואה (לבנק עומדת הזכות להאריך את ההלוואה לתקופה של עד 10 שנים נוספות).

ההלוואה כוללת תנאים מקובלים בהלוואות מסוג זה, לרבות התניות פיננסיות דומות להתניות הפיננסיות הקבועות בשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א') של רגינסי; בנוסף, החל מתום שנת 2020, אם יחס ה-NOI השנתי המיוחס לחלקה של רגינסי בהכנסות משטחי המסחר במתחם, לחלות השנתית של ההלוואה (קרן וריבית) יפחת מ-1.2, תועמד ההלוואה לפירעון מיידי וזאת אלא אם רגינסי תשעבד פיקדון כספי בסכום השווה לסך החסר לעמידת רגינסי ביחס זה, וזאת עד לבדיקת התניה זו בשנה העוקבת או שרגינסי תפרע חלק מההלוואה על מנת לעמוד ביחס זה. בנוסף, בכל מקרה בו רגינסי תתחייב כלפי גורם מממן אחר בהתניות פיננסיות נוספות ו/או מחמירות מאלו שצוינו לעיל, התניות אלה יתווספו להתחייבות כלפי התאגיד הבנקאי.

יצוין כי ההתקשרות בהסכם ההלוואה אושרה ביום 23 ביוני 2019 על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון רגינסי, ולמען הזהירות בלבד, כעסקה חריגה בה קיים לחברה ענין אישי, שכן תמורת ההלוואה שימשה כאמור את רגינסי בין היתר על מנת לפרוע חלק מהלוואותיה לחברה.

1.3.3.6 יתרות אשראי ממוצעות

הממוצע החודשי לרבעון השני לשנת 2019 של יתרות האשראי בגין אגרות החוב, האשראי הבנקאי והאשראי שהתקבל מתאגידים פיננסיים, המוצגים בדו"חות הכספיים המצורפים כהתחייבויות לזמן קצר, הסתכם לסך של כ-367,622 אלפי ש"ח.

הממוצע החודשי לרבעון השני לשנת 2019 של יתרות האשראי בגין אגרות החוב, האשראי הבנקאי והאשראי שהתקבל מתאגידים פיננסיים, המוצגים בדו"חות הכספיים המצורפים כהתחייבויות לזמן ארוך, הסתכם לסך של כ-184,077 אלפי ש"ח.

יתרות הלקוחות והספקים של החברה אינן מהותיות.

הסברי החברה	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני			
		2018	2018	2019	2018		2019
		אלפי ש"ח					
התזרים החיובי בתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ב-30.6.19 נובע בעיקר מרווחי התקופה שאינם רווחי שערוך; מירידה בחייבים ויתרות חובה בעיקר בגין החזר תשלומים שבוצעו לקבלן בפרויקט רסיטל; ומירידה במלאי בגין הכרה בהכנסה בפרויקט רסיטל וסומייל ומנגד קיטון בזכאים בעקבות תשלומי החברה למוסדות (מס הכנסה ומע"מ) ועלייה בלקוחות והכנסות לקבל בגין הכרה בהכנסה בפרויקט רסיטל וסומייל.	1,180	(19,342)	33,850	(60,738)	5,878	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת	
התזרים השלילי בתקופה המצטברת נובע בעיקר מגידול בפקדונות מוגבלים ומיועדים ומרכישת רכוש קבוע בקיזוז פירעון הלוואה שניתנה לשותפים בפרויקט בת ים.	(51,531)	6,059	(12,466)	(24,301)	(17,305)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה	
עיקר השינוי בתזרים מפעילות מימון בתקופה נובע מקבלה (נטו) של הלוואות ממוסדות בנקאיים בקיזוז פירעון אגרות חוב.	40,727	(19,250)	3,479	52,990	424	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון	

התקיימות סימני אזהרה

בתקנה 10ב(14) לתקנות דו"חות תקופתיים ומיידים, הוגדרו סימני אזהרה אשר מחייבים התייחסות התאגיד להם. סימן האזהרה הרלוונטי לעניין החברה הינו היות החברה בעלת תזרים מזומנים שלילי בדו"חות הכספיים הנפרדים (סולו) של החברה בשנת 2018 וכן במחצית הראשונה של שנת 2019, אשר הוגדר כתזרים שלילי מתמשך (וזאת למרות שבדו"חות הכספיים הנפרדים של החברה לרבעון הרביעי של שנת 2018 ובדו"חות הכספיים המאוחדים של החברה בשנת 2018 ובמחצית הראשונה של שנת 2019, לחברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת). לאור האמור, דירקטוריון החברה בחן את התזרים החוזי של החברה לשנים הבאות וקבע שאין בתזרים המזומנים השלילי המתמשך מפעילות שוטפת הנ"ל בכך כדי להצביע על קיומן של בעיות נזילות בקבוצה, בין היתר, לאור המקורות הבאים:

א. לחברה (בסולו) הלוואות בעלים בהיקפים מהותיים מאוד לחברות בנות, אשר מוחזקות על ידה בשיעור הגבוה מ-51%. לחלק מהחברות הבנות (בפרויקט MOMA (סלמה), איינשטיין ו-רסיטל) זכאות לדמי סיחור בהיקפים מהותיים בגין יחידות שכבר נמכרו, כאשר נכון למועד זה, לא מוטלות על מרביתן מגבלות אשר צפויות למנוע מהן לעשות שימוש בתמורות היחידות המכורות כאמור על מנת לפרוע את הלוואות הבעלים שהועמדו להן על ידי החברה (ובחברות בהן כן קיימות מגבלות כאמור, הניח הדירקטוריון את דעתו, כי אין חשש סביר שמגבלות כאמור ימנעו את החזרי מרבית סכום הלוואות לחברה במועדים המתוכננים לכך).

ב. לחלק מאותן חברות בנות, כמו החברות המארגנות את פרויקטים MOMA (סלמה), נתניה, סומייל, איינשטיין ופרויקטים בתחום התחדשות עירונית, יתרת יחידות שטרם נמכרה (להלן: "היחידות הלא מכורות") בסכומים מהותיים, אשר תמורת מכירתן צפויה לסייע להן לפרוע את הלוואות הבעלים שהועמדה להן על ידי החברה (כאשר יצוין גם בהקשר לאותן חברות בנות, כי לא מוטלות על מרביתן מגבלות אשר צפויות למנוע מהן לעשות שימוש בתמורות היחידות הלא המכורות כאמור על מנת לפרוע את הלוואות הבעלים שהועמדו להן על ידי החברה. בחברות בהן כן קיימות מגבלות כאמור, הניח הדירקטוריון את דעתו, כי אין חשש סביר שמגבלות כאמור ימנעו את החזרי מרבית סכום הלוואות לחברה במועדים המתוכננים לכך).

ג. כן נקבע על ידי דירקטוריון החברה, כי היה וקצב השיווק בפועל של היחידות הלא מכורות ו/או מחיר מכירתן יהיו נמוכים מאלו המוערכים נכון למועד זה על ידי החברה, או לחלופין היה ויוטלו בעתיד מגבלות כלשהן (לרבות על ידי בנקים מלווים) על העברת תמורת מכירות היחידות, המכורות והלא מכורות, לחברה, עדיין עומדים לחברה מספר מקורות נוספים אחרים שיסייעו לחברה לעמוד בהתחייבויותיה ובכלל אלה: (1) האפשרות לגייס חוב פרטי או ציבורי, וזאת בין היתר לאור כך שיחסייה הפיננסיים של החברה השתפרו מהותית במהלך השנים האחרונות, דבר המשפר את נגישותה של החברה למקורות מימון חיצוניים, אם וככל ויהיה צורך בהם; (2) לחברה מספר נכסים בשווי שוק מהותי מאוד, אשר תהליך ההשבחה הושלם בשנה האחרונה ובמידת הצורך הם יהיו ניתנים למכירה במלואם (כאשר מכירתם במתווה כאמור צפויה להשיא לחברה רווחים ומזומנים בהיקף מהותי מאוד); (3) לחלופין, תעמוד במקרה כאמור בפני החברה האפשרות להגדיל את מסגרות המימון שלטובתן שועבדו אותם נכסים, שכן מאז שועבדו הנכסים האמורים חל גידול מהותי מאוד בשווי השוק שלהם (כך שיחס ה-LTV שלהם קטן להיקף המאפשר הגדלת מימון נוסף לנכסים אלו); (4) לחברה צפי לקבלת תקבולים בהיקפים מהותיים ממספר מקורות נוספים (דוגמת דמי ניהול בפרויקט איינשטיין שחלקם מתבסס על היקף היחידות הנוכחי וחלקו מתבסס על הגדלת הזכויות שלגביהם טרם הושלם תהליך אישור לשינוי התב"ע שלהם, או תמורת מכירת שטחי המסחר בפרויקט הארבעה שקבלתן מותנית בהשלמת השכרת שטחי המסחר בפרויקט), אשר מטעמי שמרנות לא נלקחו בחשבון בתזרים החזוי שהוצג לדירקטוריון החברה, ואולם קיימת סבירות גבוהה יחסית ביחס לקבלתם בשנים הקרובות.

בנוסף למקורות האמורים, יצוין כי החברה (בסולו) מקבלת דמי ניהול מחברות הבנות לכיסוי ההוצאות השוטפות שלה.

להערכת דירקטוריון החברה, המקורות הנ"ל יספקו לחברה את האמצעים הניזילים לצורך עמידה בהתחייבויותיה.

1.3.4. עמידת החברה באמות מידה פיננסיות

הסבר לגבי עמידתה החברה באמת המידה הפיננסית	אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרתה	הלוואה
<p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', הרי שבהתאם לדו"חות הכספיים ליום 30 ביוני 2019, ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) מסתכם לסך של כ-447 מיליון ש"ח ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-12 מיליון ש"ח. ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו בסך של כ-459 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק א' בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ב', ההון העצמי המאוחד (כולל זכויות מיעוט) הינו כ-474 מיליון ש"ח, וההון העצמי המתוקנן (כולל זכויות מיעוט) הינו בסך של כ-486 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד הינו בסך של כ-1,228 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן הינו בשיעור של כ-40%. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ב'.</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 דו"חותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, לא יפחת מסך של 100 מיליון ש"ח; "ההון העצמי המתוקנן של החברה" - ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דו"חותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת הלוואות הבעלים (כהגדרת מונח זה להלן) ובתוספת דמי סיחור (כהגדרת מונח זה להלן). "הלוואות הבעלים" - הלוואות בעלים שתועמדה לחברה (ככל שתועמדה) מעת לעת על ידי יצחק חגי' ו/או עידו חגי', במישרין ו/או באמצעות תאגידים בשליטתם. "דמי סיחור" - דמי סיחור ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיווק אותם זכאית ותהא זכאית החברה ו/או תאגידים בשליטת החברה לקבל מחברי קבוצות הרכישה אותן מארגנת החברה, על פי הסכמי הצטרפות חתומים ביחס לפרויקטים, בהם הושלמה קבוצת הרכישה (לרבות על ידי החברה עצמה ו/או תאגידים בשליטת החברה) ונרכשו מקרקעי הפרויקט, וזאת למעט דמי סיחור אשר כבר הוכרו בדו"חותיה הכספיים של החברה. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרת מונח זה לעיל, כשלעניין בדיקה זאת בלבד, ועל אף האמור בהגדרה לעיל, ההון העצמי המתוקנן כולל את זכויות המיעוט) לסך מאזן, לא יפחת מ-15%. "מאזן" לעניין סעיף זה בלבד - סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדו"חותיה הכספיים המאוחדים של החברה המבוקרים/הסקורים, לפי העניין. לפרטים נוספים ראה סעיף 4.5.1 לדו"ח הדירקטוריון שצורף לדו"ח התקופתי.</p>	<p>אגרות החוב (סדרה ה') של החברה</p>
<p><u>בהתייחס להתניות המפורטות בנוגע לחברה:</u> בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות המיעוט), ליום 30 ביוני 2019, מסתכם לסך של כ-474 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-12 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן הינו כאמור בסך של כ-486 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-1,228 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן הינו בשיעור של כ-40%. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק א'. בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ב', הרי שבהמשך לאמור לעיל, ההון העצמי המתוקנן ליום 30 ביוני 2019 הינו בסך של כ-459 מיליון ש"ח (לא כולל זכויות מיעוט). כמו כן ההון העצמי המאוחד של החברה על פי דו"חותיה הכספיים ליום 30 ביוני 2019 (לא כולל זכויות מיעוט), עומד על כ-447 מיליון ש"ח. 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%. "מאזן" - סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדו"חותיה הכספיים המאוחדים של החברה המבוקרים/הסקורים, לפי העניין. "ההון העצמי המתוקנן של החברה" - ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דו"חותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת הלוואות הבעלים (כהגדרתו להלן) ובתוספת דמי סיחור (כהגדרתו להלן). "הלוואות הבעלים" - הלוואות בעלים שתועמדה לחברה (ככל שתועמדה) מעת לעת על ידי יצחק חגי' ו/או עידו חגי', במישרין ו/או באמצעות תאגידים בשליטתם. "דמי סיחור" - רווח צפוי לנבוע לחברה (במאוחד) ממכירת זכויות במקרקעין ו/או דמי סיחור ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיווק אותם זכאית ותהא זכאית החברה (במאוחד) לקבל מחברי קבוצות הרכישה אותן מארגנת החברה (במאוחד) בפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי החברה (במאוחד) ו/או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכר או הצטרפות (לפי העניין) חתומים, וזאת למעט רווח ו/או תקבולים כאמור אשר כבר הוכרו בדו"חותיה הכספיים של החברה. "הון 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 דו"חותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, בתוספת הלוואות בעלים (כהגדרתו לעיל), לא יפחת מסך של 120 מיליון ש"ח; בנוסף החברה התחייבה לעשות כמיטב יכולתה על מנת שרז'יסי תעמוד בהתניות שלהלן: א. ההון העצמי המאוחד של רגינסי (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דו"חותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, בתוספת הלוואות בעלים שתעמיד החברה לרגינסי לא יפחת מסך של 45 מיליון ש"ח; ב. עד למועד פירעון 50% מקרן אגרות החוב (סדרה ו') של החברה שהונפקו במסגרת דו"ח ההצעה, יחס ההון העצמי המתוקנן של רגינסי (כהגדרתו להלן) לסך מאזן רגינסי, כהגדרתו להלן (להלן: "יחס הון למאזן של רגינסי"), לא יפחת מ-40%; לאחר פירעון 50% מקרן אגרות</p>	<p>אגרות החוב (סדרה ו') של החברה</p>

הסבר לגבי עמידתה החברה באמת המידה הפיננסית	אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרתה	ההלוואה
<p><u>בהתייחס להתניות המפורטות בנוגע לרגיסי:</u> בהתייחס להתניה שבסעיף א' הרי שבהתאם לדו"חות הכספיים של רגיסי ליום 30 ביוני 2019, ההון העצמי המאוחד של רגיסי ללא זכויות המיעוט מסתכם לסך של כ-137 מיליון ש"ח, הלוואת הבעלים שהעמידה החברה לרגיסי עומדת על כ-33 מיליון ש"ח (וביחד כ-170 מיליון ש"ח). לאור כך עומדת רגיסי בהתניה המפורטת בס"ק א'. בהתייחס להתניה שבסעיף ב', ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) הינו בסך של כ-165 מיליון ש"ח והלוואות הבעלים עומדות על סך של כ-33 מיליון ש"ח. דמי הסיחור שטרם הוכרו ברגיסי הינם בסך של כ-8 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי של רגיסי (כולל זכויות מיעוט) ליום 30 ביוני 2019 בתוספת הלוואות בעלים מהחברה הינו בסך של כ-198 מיליון ש"ח וההון העצמי המתוקנן הינו בסך של כ-206 מיליון ש"ח. סך מאזן של רגיסי הינו בסך של כ-392 מיליון ש"ח. בהתאם לכך יחס הון עצמי למאזן הינו בשיעור של כ-53%. לאור כך עומדת רגיסי בהתניה המפורטת בס"ק ב' לעיל. בהתייחס להתניה לסעיף ג', יובהר כי ההון העצמי המתוקנן של רגיסי הינו בסך של כ-206 מיליון ש"ח. לאור כך למועד הדו"ח רגיסי עומדת בהתניה המפורטת בס"ק ג'.</p>	<p>החוב (סדרה ו') של החברה כאמור לעיל ועד למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ו'), יחס הון למאזן של רגיסי לא יפחת מ-30%. להסרת ספק מובהר, כי לעניין סעיף זה לא תובאנה בחשבון אגרות חוב שיונפקו על ידי החברה במסגרת הרחבות של סדרת אגרות החוב, ככל שתבוצענה. "ההון העצמי המתוקנן של רגיסי" לעניין סעיף זה בלבד - ההון העצמי המאוחד של רגיסי (כולל זכויות מיעוט) על פי דו"חותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסיקורים, לפי העניין בתוספת הלוואות בעלים שתעמיד החברה לרגיסי ובתוספת דמי סיחור רגיסי (כהגדרתם להלן). "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 בדו"חותיה הכספיים של רגיסי. "מאזן רגיסי" לעניין סעיף זה בלבד - סך כל הנכסים של רגיסי בהתאם לדו"חותיה הכספיים המאוחדים של רגיסי, המבוקרים/הסיקורים, לפי העניין. ג. ההון העצמי המתוקנן של רגיסי לא יפחת מ-100 מיליון ש"ח או מסכום המהווה 130% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ו') של החברה (כפי שתהא מעת לעת), לפי הנמוך מבניהם. לפרטים נוספים ראה סעיף 4.5.2 לדו"ח הדירקטוריון שצורף לדו"ח התקופתי.</p>	
<p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א' ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות המיעוט), ליום 30 ביוני 2019, מסתכם לסך של כ-474 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-12 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-486 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו כ-1,228 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-40%. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק א'. בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ב' ההון העצמי המתוקנן ליום 30 ביוני 2019 (לא כולל זכויות מיעוט) הינו בסך של כ-459 מיליון ש"ח. כמו כן ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דו"חותיה הכספיים ליום 30 ביוני 2019, עומד על סך של כ-447 מיליון ש"ח. 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%. ב. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן) לא יפחת מסך של 160 מיליון ש"ח עד למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ז') וההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דו"חותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסיקורים, לפי העניין, של החברה, בתוספת הלוואות בעלים (כהגדרתן לעיל), לא יפחתו מסך של 140 מיליון ש"ח. "מאזן" - סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדו"חותיה הכספיים המאוחדים של החברה המבוקרים/ הסיקורים, לפי העניין. "ההון העצמי המתוקנן של החברה" - ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דו"חותיה הכספיים המבוקרים או הסיקורים, לפי העניין בתוספת הלוואות בעלים (כהגדרתן להלן) ובתוספת דמי סיחור (כהגדרתם להלן). "הלוואות הבעלים" - הלוואות בעלים שתועמדה לחברה (ככל שתועמדה) מעת לעת על ידי יצחק חגי' ו/או עידו חגי', במישרין ו/או באמצעות תאגידים בשליטתם. "דמי סיחור" - רווח שצפוי לנבוע לחברה (במיוחד) ממכירת זכויות במקרקעין ו/או דמי סיחור ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיווק אותם זכאית ותהא זכאית החברה (במיוחד) לקבל מחברי קבוצות הרכישה אותן מארגנת החברה (במיוחד) בפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי החברה (במיוחד) ו/או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכר או הצטרפות (לפי העניין) חתומים, וזאת למעט רווח כאמור אשר כבר הוכר בדו"חותיה הכספיים של החברה. לפרטים נוספים ראה סעיף 4.5.3 לדו"ח הדירקטוריון שצורף לדו"ח התקופתי.</p>	<p>אגרות החוב (סדרה ז') של החברה</p>

הסבר לגבי עמידתה החברה באמת המידה הפיננסית	אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרתה	ההלוואה
<p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 30 ביוני 2019, מסתכם לסך של כ-447 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-12 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-459 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק א'.</p> <p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ב, ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 30 ביוני 2019, מסתכם לסך של כ-447 מיליון ש"ח, לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ב'.</p> <p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ג', ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) ליום 30 ביוני 2019, מסתכם לסך של כ-474 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-12 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן שחל החברה (כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-486 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו כ-1,228 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-40%. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ג'.</p>	<p>א. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן) לא יפחת מסך של 240 מיליון ש"ח;</p> <p>ב. ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דו"חותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, בתוספת הלוואות הבעלים (כהגדרתן להלן), לא יפחת מסך של 200 מיליון ש"ח.</p> <p>ג. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן כשלעניין ס"ק ג' זה בלבד, ועל אף האמור בהגדרה להלן, ההון העצמי המתוקנן כולל את זכויות המיעוט) לסך מאזן, כהגדרתו להלן, לא יפחת מ-22%.</p> <p>"מאזן" סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדו"חותיה 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 דו"חותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת הלוואות הבעלים (כהגדרתן להלן) ובתוספת דמי סיחור (כהגדרתם להלן).</p> <p>"הלוואות הבעלים" - הלוואות בעלים שתועמדה לחברה (ככל שתועמדה) מעת לעת על ידי יצחק חגיג' ו/או עידו חגיג', במישרין ו/או באמצעות תאגידים בשליטתם.</p> <p>"דמי סיחור" - רווח שצפוי לנבוע לחברה (במאחד) ממכירת זכויות במקרקעין ו/או תשלומים שישולמו לחברה בגין הסבת אופציה לחברי קבוצת רכישה ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיווק אותם זכאית ותהא זכאית החברה (במאחד) לקבל מחברי קבוצת הרכישה אותן מארגנת החברה (במאחד) בפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי החברה (במאחד) ו/או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכר או הצטרפות (לפי העניין) חתומים, וזאת למעט רווח כאמור אשר כבר הוכר בדו"חותיה הכספיים של החברה.</p> <p>לפרטים נוספים ראה סעיף 4.5.4 לדו"ח הדירקטוריון שצורף לדו"ח התקופתי.</p>	<p>אגרות החוב (סדרה חי) של החברה</p>
<p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) ליום 30 ביוני 2019, מסתכם לסך של כ-474 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-12 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן שחל החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-486 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק א'.</p> <p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ב, ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 30 ביוני 2019, מסתכם לסך של כ-447 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ב'.</p> <p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ג', ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) ליום 30 ביוני 2019, מסתכם לסך של כ-474 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-12 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן שחל החברה (כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-486 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו כ-1,228 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-40%. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ג'.</p>	<p>א. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן), לא יפחת מסך של 240 מיליון ש"ח.</p> <p>ב. ההון העצמי המאוחד של החברה, לא כולל זכויות מיעוט, בתוספת הלוואות בעלים, לא יפחת מ-180 מיליון ש"ח.</p> <p>ג. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך מאזן לא יפחת מ-20%.</p> <p>"ההון העצמי המתוקנן של החברה" הינו ההון העצמי המאוחד של החברה על פי דו"חותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת הלוואות בעלים ובתוספת דמי סיחור (כהגדרתם להלן).</p> <p>"דמי הסיחור" - פירושם רווח שצפוי לנבוע לחברה (במאחד) ממכירת זכויות במקרקעין ו/או דמי סיחור ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיווק אותם זכאית ותהא זכאית החברה (במאחד) לקבל מחברי קבוצת הרכישה אותן מארגנת החברה (במאחד) בפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי החברה (במאחד) ו/או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכר או הצטרפות (לפי העניין) חתומים, וזאת למעט רווח כאמור אשר כבר הוכר בדו"חותיה הכספיים של החברה.</p>	<p>אשראי מגוף מוסדי</p>

הסבר לגבי עמידתה החברה באמת המידה הפיננסית	אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרתה	הלוואה
<p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) ליום 30 ביוני 2019, מסתכם לסך של כ-474 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-12 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן שחל החברה (כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-486 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו כ-1,228 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-40%. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק א'.</p> <p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ב', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 30 ביוני 2019, מסתכם לסך של כ-447 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-12 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן שחל החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-459 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניות המפורטות 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>ב. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן) לא יפחת מסך של 160 מיליון ש"ח וההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דו"חותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, בתוספת הלוואות בעלים (כהגדרתן לעיל), לא יפחתו מסך של 140 מיליון ש"ח.</p> <p>"מאזן" - סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדו"חותיה 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 דו"חותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת הלוואות הבעלים (כהגדרתן להלן) ובתוספת דמי סיחור (כהגדרתם להלן).</p> <p>"הלוואות הבעלים" - הלוואות בעלים שתועמדנה לחברה (ככל שתועמדנה) מעת לעת על ידי יצחק חגי' ו/או עידו חגי', במישרין ו/או באמצעות תאגידים בשליטתם.</p> <p>"דמי סיחור" - רווח שצפוי לנבוע לחברה (במאוחד) ממכירת זכויות במקרקעין ו/או דמי סיחור ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיווק אותם זכאית ותהא זכאית החברה (במאוחד) לקבל מחברי קבוצות הרכישה אותן מארגנת החברה (במאוחד) בפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי החברה (במאוחד) ו/או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכר או הצטרפות (לפי העניין) חתומים, וזאת למעט רווח כאמור אשר כבר הוכר בדו"חותיה הכספיים של החברה.</p>	<p>אשראי ממוסד בנקאי</p>

חלק ב' - היבטי ממשל תאגידי

2. ממשל תאגידי

2.1. מדיניות תרומות

לחברה אין מדיניות בנושא מתן תרומות. במהלך תקופת הדו"ח תרמה החברה סך של כ-11 אלפי ש"ח.

2.2. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

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

2.3. פרטים בדבר דירקטורים בלתי תלויים

החברה טרם אימצה בתקנונה הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים, כהגדרת המונח בסעיף 1 לתוספת הראשונה לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות"). יצוין כי מלבד הדח"צים, גם מר דורון רוזנבלום נחשב כדירקטור בלתי תלוי.

2.4. גילוי בדבר המבקר הפנימי

ביום 26 בנובמבר 2018, אישר דירקטוריון החברה, בהתאם להמלצת ועדת הביקורת של החברה, את תוכנית הביקורת לשנת 2019, אשר כללה את הנושאים הבאים: שיווק ומכירות, כספים ופרויקט נדל"ן של החברה, כאשר היקף העבודה הכולל הוא עד 300 שעות בשכר של 200 ש"ח לשעה. ביום 24 במרץ 2019 דן דירקטוריון החברה (לאחר דיון בוועדת הביקורת) בדוח מבקר הפנים שהומצא ביום 6 בפברואר 2019 בכתב לחברי ועדת הביקורת והדירקטוריון בנושא אכיפה מנהלית ובדוח מבקר הפנים שהומצא ביום 10 במרץ 2019 בכתב לחברי ועדת הביקורת והדירקטוריון בנושא עסקאות בעלי עניין.

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

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

3. הוראות גילוי

3.1. אומדנים חשבונאיים קריטיים

לא חלו שינויים מהותיים באומדנים החשבונאיים של החברה שפורטו בדוח הדירקטוריון של החברה שצורף לדו"ח התקופתי.

3.2. גילוי בדבר הערכות שווי

לפרטים אודות הערכת שווי מהותית מאוד שבוצעה על ידי החברה ליום 31 במרץ 2019 לזכויות החברה (במאוחד) בפרויקט איינשטיין 33א' ולפרטים אודות הערכת שווי מהותית שבוצעה על ידי החברה ליום 31 במרץ 2019 לזכויות החברה (במאוחד) בפרויקט איינשטיין 36א' ראה סעיף 3.2 לדו"ח הדירקטוריון שצורף לדוחותיהם הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2019, אשר פורסמו ביום 29 במאי 2019, מס' אסמכתא 2019-01-053164.

3.3. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תקופת הדוח

לפרטים ראה ביאור 6 לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2019 המצורפים לדוח זה וכן:

3.3.1. ביום 27 במאי 2018 הומצא לחברה כתב טענות בהליכי המרצת פתיחה אשר הוגש בבית המשפט המחוזי בתל אביב כנגד החברה, חברת יעיל שיווק יחידות קרקע בע"מ (להלן: "יעיל"), חברה בבעלות מלאה של מר עידו חגי' (מבעלי השליטה בחברה, המכהן כמנכ"ל ודירקטור בחברה), וחברת אורקס השקעות ויזמות בע"מ¹⁴ (להלן ביחד: "המשיבים"), על ידי חברי קבוצה בפרויקט "הצעירים" בתל אביב (להלן: "המבקשים"), אשר יעיל אמונה על ארגונו. בהמרצת הפתיחה, ביקשו המבקשים סעד הצהרתי, לפיו המשיבים שיווקו ומכרו למבקשים דירות ספציפיות בפרויקט "הצעירים" וכן התחייבו לנהל את הפרויקט עד השלמתו, כך שבמהות המשיבים, ביחד ולחוד, הינם בגדר מוכרי דירות, כהגדרת המונח בחוק המכר (דירות). כן טענו המבקשים, כי הוצגו בפניהם במהלך השנים האחרונות מצגים שונים, בכתב ובעל פה, לפיהם פרויקט הצעירים שייך לכלל המשיבים (לרבות החברה). בנוסף, הגישו המבקשים בקשה לפיצול סעדים, אשר אם תתקבל, תאפשר להם פרוצדורלית להגיש בעתיד תביעות כספיות ו/או אחרות הנוגעות לטענותיהם, כנגד המשיבים. החברה דוחה את הטענות הנטענות בהמרצת הפתיחה. להערכת יועציה המשפטיים של החברה, סיכויי התביעה כנגד החברה נמוכים. יודגש כי ללא קשר לשאלת אופי וסוג הפרויקט, לחברה לא היה מעולם כל קשר לפרויקט הצעירים, היא אינה צד לאיזו מההתקשרויות הנוגעות אליו, ואין לה כל זכות ו/או התחייבות הנוגעות אליו. כן יצוין כי בחודש מאי 2019 הומצאה לחברה פניה של הממונה על חוק המכר במשרד השיכון, אשר מודיעה על פתיחת הליכים מנהליים כנגד המשיבים בקשר לפרויקט הצעירים. החברה פועלת לסילוק הליכים אלה, לרבות בשל העובדה כי ההליכים מתייחסים לאירועים שהתרחשו טרם תחילת פעילותה הנוכחית של החברה ואינם קשורים כלל לחברה.

3.3.2. בחודש מרץ 2019, דחתה הועדה המקומית לתכנון ובניה בתל אביב (להלן: "הועדה") את ההתנגדויות שהוגשו על ידי מספר גורמים לתוכנית (להלן: "התוכנית") אותה קידמו החברה ורג'נסי ביחס למרבית הפרויקטים בהם מחזיקות החברה ורג'נסי ברחוב איינשטיין בצפון תל אביב (מתחמי 35, ו-36א' בהם

¹⁴ חברה שבעלי השליטה בה הינם האחים ליאור ואחיקם כהן, שהינם שותפים עסקיים של האחים יצחק ועידו חגי', בעלי השליטה בחברה.

פועלת החברה ומתחם 33א' בו פועלת רג'נסי). עם זאת, ביום ביום 31 במרץ 2019, התקבל בידי החברה כתב ערר שהגיש צד ג' לועדת הערר המחוזית של משרד הפנים בתל אביב המבקש לדחות את אישורה של התוכנית (וזאת בשל טענות הנוגעות לחלק התכנית העוסק בפרויקט איינשטיין 36א' של החברה).

3.3.3 בהמשך להחלטת בית המשפט המחוזי בתל אביב (להלן: **"בית המשפט"**) על מחיקת בקשה לגילוי ולעיון במסמכים לפי סעיף 198א לחוק החברות, תשנ"ט-1999 (להלן: **"חוק החברות"**) אשר הוגשה ביום 15 באוקטובר 2018 כנגד החברה על ידי צד ג' הטוען כי הינו בעל מניות בחברה (להלן: **"המבקש"**), ביום 26 במאי 2019 הוגשה על ידי המבקש לבית המשפט, בקשה לאישור תביעה נגזרת (להלן: **"הבקשה"**), בשם החברה (בגין אותן נסיבות בגינם הוגשה הבקשה הקודמת), כנגד בעלי השליטה בחברה ויתר חברי דירקטוריון החברה ושני דירקטורים חיצוניים לשעבר של החברה (להלן ביחד: **"המשיבים"**).

עניינה של הבקשה הינה הטענה שה"ה יצחק חגי' ועדו חגי' (שהינם בעלי השליטה בחברה), בעסקאות נדל"ן שביצעו ושהינם מבצעים, האחד ברומניה וארה"ב והשני בגרמניה (להלן: **"פעילות בעלי השליטה בחו"ל"**), ניצלו, כביכול, הזדמנות עסקית של החברה, וזאת תוך קיפוח זכות החברה כי פעילות זו תתבצע במסגרתה. המבקש טוען כי לפיכך, פעילותם הפרטית (היינו שלא במסגרת החברה) של בעלי השליטה בחו"ל מהווה ניצול הזדמנות עסקית של החברה והפרה של חובות האמונים שלהם כלפי החברה מכוח סעיף 254 לחוק החברות וכן מהווה הפרה של חובת ההגינות של בעלי השליטה מכח סעיפים 192 ו-193 לחוק החברות. בנוסף, טוען המבקש כי יתר המשיבים, שהינם (או היו) דירקטורים בחברה, ידעו על פעילות בעלי השליטה בחו"ל ונמנעו במפגיע מלנקוט צעדים מתחייבים לצורך בירור העובדות כהווייתן והבאתן לדיון בחברה, וזאת על מנת להיטיב עם האחים חגי', בעלי השליטה בחברה, ובכך הפרו את חובות האמונים והזהירות בהם הם חבים כלפי החברה.

לעמדת החברה, כפי שהובאה גם בתגובת החברה לבקשה לעיון במסמכים, בטענות שנטענו באותה בקשה לגילוי מסמכים, הנטענות שוב בהליך הנוכחי, אין כל בסיס. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 3 ביוני 2019, מס' אסמכתא: 2019-01-055111.

3.3.4 ביום 18 באפריל 2019, התקשרו רג'נסי ושותפיה בפרויקט בת ים בשני הסכמי מימון נפרדים עם תאגיד בנקאי, במסגרתם העמיד הבנק לרג'נסי הלוואה בסך כולל של 27 מיליון ש"ח (לה ערבה החברה), ואילו לשותפים הועמדה על ידי הבנק הלוואה בסך כולל של 33 מיליון ש"ח, לה ערבות רג'נסי והחברה. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.3.3.4 לעיל.

3.3.5 לפרטים אודות התקשרות למכירת זכויות בהיקף מהותי בפרויקט סלמה ראה סעיף 1.2.1.2 לעיל.

3.3.6 ביום 1 ביולי 2019 ניתן אישור הועדה המחוזית לתכנון ולבניה בתל-אביב ליתן תוקף לתוכנית אותה קידמה הד מאסטר לשינוי התב"ע בפרויקט שד"ל. ביום 15 באוגוסט 2019 התוכנית פורסמה למתן תוקף וצפויה להיכנס לתוקף בימים הקרובים. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.2.2 לעיל.

3.3.7 ביום 25 ביולי 2019 אישר דירקטוריון החברה זימון אסיפה כללית שנתית של בעלי המניות של החברה שעל סדר יומה בין היתר חידוש מדיניות התגמול של החברה. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 25 ביולי 2019, מס' אסמכתא: 2019-01-077329.

חלק ד' - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

4. מידע נדרש ביחס לאגרות החוב של החברה

לפרטים אודות תנאיהם העיקריים של סדרות אגרות החוב (ה, ו', ז' ו-ח') של החברה, אשר נחשבות מהותיות (כהגדרת המונח בתקנה 10(ב)(13)(א) לתקנות דו"חות תקופתיים ומיידיים) ראה סעיף 4 לדו"ח הדירקטוריון שצורף לדו"ח התקופתי. לפרטים אודות השינויים המהותיים שאירעו בסדרות אגרות החוב של החברה בתקופת הדו"ח ראה סעיף 1.3.3 לעיל.

למיטב ידיעת החברה, במהלך תקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2019 ונכון למועד פרסום דו"ח זה, החברה עמדה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות שנחתם על ידה בקשר לאגרות החוב (סדרה, ה' ו', ז' ו-ח') של החברה, לא התקיימו תנאים המקימים עילות להעמדת אגרות החוב לפירעון מידי או למימוש בטוחות ולא התקבלה בחברה הודעה כלשהי מאיזה מנאמני אגרות החוב בדבר אי עמידתה בתנאי שטר הנאמנות.

לעניין עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות בשטר הנאמנות שנחתם בקשר עם אגרות החוב השונות של החברה ראה סעיף 1.3.4 לעיל.

לתיאור הנכסים המשועבדים להבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו' ו-ז') ראה סעיף 4.5 לדו"ח הדירקטוריון שצורף לדו"ח התקופתי וכן ראה סעיף 1.3.3.2 לעיל לענין הגדלת הלוואה המשועבדת לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'). יצוין כי השעבודים שנרשמו על הנכסים האמורים הינם תקפים על פי כל דין ועל פי מסמכי ההתאגדות של החברה, נכון למועד הדו"ח ונכון למועד פרסומו. בנוסף, בתקופת הדו"ח לא חל שינוי בדירוג אגרות החוב שניתן להן על ידי מעלות והוא נותר +ilBBB.

חלק ה' - נתונים אודות תאגידים שהחזקות החברה בהם משועבדות לטובת הבטחת

התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב של החברה:

5. עדכונים אודות שעבודים שניתנו להבטחת אגרות חוב

א. לפרטים אודות נתוניה הכספיים של רגינסי, שהחזקות החברה בה משועבדות לטובת הבטחת התחייבויות החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') של החברה, ראה דוחותיה הכספיים ליום 30 ביוני 2019 של רגינסי, שהינה תאגיד מדווח (כהגדרת המונח בחוק החברות), אשר פורסמו ביום 12 באוגוסט 2019, מס' אסמכתא: 2019-01-083674.

ב. למידע אודות פרויקט איינשטיין 35, שבמסגרתו העמידה החברה הלוואת בעלים [מתוך תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה ז') של החברה] לחברת הבת (כהגדרתה בסעיף 1.3.3.2 לעיל), אשר שימשה את חברת הבת לרכישת 21% מהזכויות במקרקעי הפרויקט ואשר זכויות החברה מכוחה שועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') של החברה, ראה סעיף 6.7.2.4.1.5 וסעיף 6.11.6.3 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד. יתרת הלוואת הבעלים המשועבדת ליום 30 ביוני 2019 היתה בסך של כ-114 מיליון ש"ח (כולל ריבית צבורה). נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים, בעקבות הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ז') שתמורתה הועמדה כהלוואה נוספת לחברת הבת ובעקבות פרעון חלקי בסך של כ-15.5 מיליון ש"ח של ההלוואה שבוצע על ידי חברת הבת (בהתאם לתנאי שטר הנאמנות), יתרת הלוואת הבעלים המשועבדת הינה בסך של כ-119.5 מיליון ש"ח (לפרטים נוספים לענין זה ראה סעיף 1.3.3.2 לעיל).

להלן יובאו תמצית נתוני הכספיים של חברת הבת (כהגדרתה בסעיף 5 זה לעיל) ליום 30 ביוני 2019 :

I. דוחות על המצב הכספי של חברת הבת :

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
	2018	2019
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
1,953	3,033	201
4,223	4,190	4,225
78,000	75,874	80,230
84,176	83,097	84,656
38,145	38,141	40,700
38,145	38,141	40,700
122,321	121,238	125,356
-	29	-
2,995	2,995	2,995
-	319	-
112,579	109,616	114,192
115,574	112,959	117,187
1,171	1,503	1,498
1,171	1,503	1,498
-	-	-
5,576	6,776	6,671
5,576	6,776	6,671
122,321	121,238	125,356

נכסים שוטפים
פיקדונות מוגבלים ומיועדים
חייבים ויתרות חובה
מלאי ותשלומים על חשבון מלאי בניינים בהקמה

נכסים בלתי שוטפים
נדל"ן להשקעה בהקמה ומקדמות בגין נדל"ן להשקעה

התחייבויות שוטפות
ספקים ונותני שירות
מקדמות מרוכשים והכנסות מראש
זכאים ויתרות זכות
הלוואה מחברת בעלת שליטה

התחייבויות בלתי שוטפות
התחייבויות מסים נדחים

הון
הון מניות (*)
יתרת עודפים

סך ההון

(*) פחות מ-1 אלפי ש"ח

II. זוחות על רווח או הפסד ורווח כולל אחר של חברת הבת :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2018	2019	2018	2019	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
אלפי ש"ח					
144	-	-	144	-	הכנסות
(28)	-	-	(28)	-	עלות ההכנסות
116	-	-	116	-	רווח גולמי
4,017	(439)	(450)	4,888	1,657	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה הוצאות הנהלה וכלליות
(901)	(300)	-	(301)	(216)	
3,232	(739)	(450)	4,703	1,441	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
(80)	-	(11)	(2)	(19)	הוצאות מימון
3,152	(739)	(461)	4,701	1,422	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(731)	170	107	(1,080)	(327)	מסים על ההכנסה
2,421	(569)	(354)	3,621	1,095	רווח נקי (הפסד) כולל לתקופה

III. תזרים מזומנים של חברת הבת:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2018	2019	2018	2019	
	אלפי ש"ח				
2,421	(569)	(354)	3,621	1,095	תזרימי מזומנים - מפעילות שוטפת: רווח נקי (הפסד) כולל לתקופה
התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת:					
הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים:					
721	(170)	(107)	1,053	327	שינוי במסים נדחים
(4,017)	439	450	(4,888)	(1,657)	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה
6,160	1,555	1,579	3,093	3,147	ריבית לחברה בעלת שליטה
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:					
(49)	(15)	(3)	(16)	(2)	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
433	-	-	433	-	עליה בהכנסות מראש
-	29	-	29	-	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
(324)	-	(15)	(5)	-	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
5,345	1,269	1,550	3,320	2,910	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת לפני עלייה במלאי בניינים בהקמה, נטו
(4,401)	(1,133)	(1,118)	(2,275)	(2,230)	עליה במלאי בניינים בהקמה, נטו
944	136	432	1,045	680	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:					
3,841	3,186	18	2,761	1,752	שינוי בביקדונות מוגבלים ומיועדים
(1,790)	(447)	(450)	(915)	(898)	השקעה ומקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
2,051	2,739	(432)	1,846	854	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
תזרימי מזומנים מפעילות מימון:					
(2,995)	(2,875)	-	(2,891)	(1,534)	קבלת (פירעון) הלוואה מחברה בעלת שליטה, נטו
(2,995)	(2,875)	-	(2,891)	(1,534)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
-	-	-	-	-	שינוי במזומנים ושווי מזומנים לתקופה
-	-	-	-	-	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה
-	-	-	-	-	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

IV. דוח על השינויים בהון העצמי :

סה"כ	עודפים אלפי ש"ח	הון מניות (*)	
5,576	5,576	-	יתרה ליום 1 בינואר 2019 (מבוקר)
1,095	1,095	-	רווח נקי כולל לתקופה
6,671	6,671	-	יתרה ליום 30 ביוני 2019 (בלתי מבוקר)
סה"כ	עודפים אלפי ש"ח	הון מניות (*)	
3,155	3,155	-	יתרה ליום 1 בינואר 2018 (מבוקר)
3,621	3,621	-	רווח נקי כולל לתקופה
6,776	6,776	-	יתרה ליום 30 ביוני 2018 (בלתי מבוקר)
סה"כ	עודפים אלפי ש"ח	הון מניות (*)	
7,025	7,025	-	יתרה ליום 1 באפריל 2019 (בלתי מבוקר)
(354)	(354)	-	הפסד כולל לתקופה
6,671	6,671	-	יתרה ליום 30 ביוני 2019 (בלתי מבוקר)
סה"כ	עודפים אלפי ש"ח	הון מניות (*)	
7,345	7,345	-	יתרה ליום 1 באפריל 2018 (בלתי מבוקר)
(569)	(569)	-	רווח נקי כולל לתקופה
6,776	6,776	-	יתרה ליום 30 ביוני 2018 (בלתי מבוקר)
סה"כ	עודפים אלפי ש"ח	הון מניות (*)	
3,155	3,155	-	יתרה ליום 1 בינואר 2018 (מבוקר)
2,421	2,421	-	רווח נקי כולל לשנה
5,576	5,576	-	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר)

חלק ו' - הוראות גילוי בנוגע לנדל"ן יזמי המסווג כמלאי

6. להלן עדכונים ביחס לפרויקטים מהותיים מאוד בהם מחזיקה החברה זכויות מסווגות כמלאי בדוחותיה הכספיים (יצוין כי נתונים לגבי עלויות ואומדן עלויות צפויות ניתנו רק לגבי פרויקטים בהם הקבוצה עתידה לשאת בעלויות עתידיות אלו ולהיכלל במסגרת נוטלי האשראי בפרויקט, לפחות בשלב שעד למכירת זכויותיה בפרויקט הרלוונטי). יצוין כי אלא אם יאמר אחרת בדוח זה, הנתונים שיובאו להלן הינן **ביחס לזכויותיה הקיימות של החברה בפרויקטים בלבד** (שכן אין לחברה יכולת בשלב זה לקבוע במדויק את אופי והיקף הזכויות שיתקבלו בפרויקטים בהם נעשו פעולות להגדלת הזכויות):

6.1 נתונים לגבי פרויקט רסיטל (מבוצע באמצעות רג'נסי) - תחום קבוצות הרכישה - חלק החברה בעלויות שתפורטנה להלן - 100%

א. להלן נתונים לגבי עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח):

שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019 (שנת הדיווח)				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
עלויות שהושקעו:						
10,593	2,705	1,243	738	-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
7,217	3,860	1,308	1,042	-	-	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות
38,611	19,910	6,598	4,555	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
56,421	26,475	9,149	6,335	-	-	סה"כ עלות מצטברת
56,421	26,475	9,149	6,335	-	-	סה"כ עלות מצטברת בספרים
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה:						
-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	-	-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
19,886	3,627	2,074	1,237	-	-	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
19,886	3,627	2,074	1,237	-	-	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
שיעור השלמה כספי כ-66% ל-31 קומות.	שיעור השלמה כספי כ-83% ל-31 קומות.	שיעור השלמה כספי כ-85% ל-31 קומות.	שיעור השלמה כספי כ-94% ל-31 קומות.	-	-	שיעור השלמה (הנדסי/כספי) (לא כולל קרקע) (%)

שיעור השלמה הנדסי כ-59% ל-31 קומות.	שיעור השלמה הנדסי כ-86% ל-31 קומות.	שיעור השלמה הנדסי כ-92% ל-31 קומות.	שיעור השלמה הנדסי כ-96% ל-31 קומות.			
מחצית ראשונה 2019	מחצית ראשונה 2019	מחצית ראשונה 2019	מחצית שניה 2019	-	-	מועד השלמה צפוי

* כמפורט בסעיף 1.1.6.7.1.ב. לדו"ח תיאור עסקי התאגיד, החברה מעמידה מעת לעת לטובת פיתוחם של הפרויקטים השונים, בשם חברי הקבוצה, מימון ביניים (שלעיתים עולה על חלקה של החברה בעלויות הבניה של החלק במקרקעין שנרכש על ידה כחברת קבוצה) הדרוש לפיתוחו וקידומו של הפרויקט וזאת עד למועד בו ניתן ליווי לפרויקט על ידי תאגיד פיננסי (הימנו בדרך כלל נפרע המימון האמור, בהתאם להסכמות המושגות עם הבנק המלווה לעניין זה).

בעניין זה יצוין כי נכון ליום 30 ביוני 2019, יתרת מימון הביניים כאמור, אותו העמידה רג'נסי לטובת בניית הקומות שהתווספו לפרויקט רסיטל (שביחס לחלק מהיחידות הכלולות בהן טרם הועמד מימון על ידי בנק מלווה) מסתכמת לסך של כ-4 מיליון ש"ח, וזאת מעבר לחלקה של רג'נסי בעלויות הבניה של החלק במקרקעין שנרכש על ידה כחברת קבוצה בפרויקט.

ב. שיווק

למידע אודות נתוני שיווק הזכויות בפרויקט ראו סעיף 1.2.1.4 לעיל.

6.2. פרויקט סומייל בתל אביב - תחום קבוצות הרכישה - חלק החברה בעלויות שתפורטנה להלן - 100%

א. להלן נתונים לגבי עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח):

שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019 (שנת הדיווח)				נתונים לגבי חלק החברה בפרויקט בלבד (חלק החברה בזכויות לדירות מגורים ובשטחי המסחר בפרויקט ¹⁵)
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
עלויות שהושקעו:						
84,930	83,893	83,893	77,630	-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
15,200	25,335	25,569	20,512	-	-	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות
15,636	28,793	34,341	33,521	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה
10,080	9,957	9,957	9,394	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו) ¹⁶
125,846	147,978	153,760	141,057	-	-	סה"כ עלות מצטברת
125,846	147,978	153,760	141,057	-	-	סה"כ עלות מצטברת בספרים
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה:						

¹⁵ הנתונים המפורטים בטבלה לעיל מתייחסים להיקף דירות כולל בפרויקט בשיעור של כ-230 דירות. החברה צופה לתוספת של 28 דירות מכח הקלת שבס (הנכללת בהיקף דירות של כ-230 דירות) שאינה משפיעה מהותית על עלויות הפרויקט גם אם לא תתקבל, שכן במקרה כזה היקף הזכויות לא יקטן אולם הוא יתפרס על כמות קטנה יותר של דירות. יצוין כי העלויות לעיל לא כוללות תוספת זכויות לכ-50 דירות אותן מבקשת החברה לקבל הן מכח זכויות לפיצוי בגין הפינויים בפרויקט והן מכח חוק "כחלון".

¹⁶ בהתאם לשינוי מדיניות החשבונאית בנוגע להיוון עלויות אשראי עד לתחילת מועד השייך, כאמור ביאור 2כא' לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2018, הופחתו עלויות המימון אשר הונו למלאי לאחר מועד תחילת השייך.

-	7,356	7,356	7,082	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
22,059	13,902	13,669	13,423	-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
98,340	89,486	88,061	85,271	-	-	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
הקבוצה טרם התקשרה עם בנק מממן אולם התקשרה עם גוף פיננסי לקבלת מימון ביניים	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
120,399	110,744	109,086	105,776	-	-	סה"כ עלות שנתורה להשלמה
שיעור השלמה כספי 1%, שיעור השלמה הנדסי כ- 2%	שיעור השלמה כספי 5%, שיעור השלמה הנדסי כ- 6%	שיעור השלמה כספי 8%, שיעור הנדסי כ- 10%	שיעור השלמה כספי 9.7%, שיעור השלמה הנדסי כ- 12.2%	-	-	שיעור השלמה (הנדסי/כספי) (לא כולל קרקע) (%)
2023	2024	2024	2024	-	-	מועד השלמה צפוי
<p>יודגש, כי העלויות מתייחסות לזכויות ליחידות שטרם נחתמו הסכמי מכר לגביהן על ידי חגיג' סומייל נכון ליום 30 ביוני 2019, ולפיכך עם המשך הליך השיווק בפרויקט תופחתנה העלויות האמורות. כן יובהר כי הערכות החברה ביחס למועד ההשלמה הצפוי והעלויות שטרם הושקעו, מסתמכות בין היתר על ההסכמים השונים שנחתמו בקשר עם הפיננסיים בפרויקט; הערכת החברה ביחס להיטלי ההשבה והפיתוח (המסתמכת בין היתר על סמך שומות שהתקבלו מהועדה המקומית ו/או שמאי מכריע בגין התב"עות החלות על המקרקעין ושומות נגדיות ביחס אליהן ועל תנאי ההתקשרות המקובלים עם קבלנים מבצעים ויועצים בתחום הנדל"ן במהלך השנים האחרונות). עם זאת, יודגש כי הערכה זו מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, המבוססת על האומדנים השונים של החברה לגבי העלויות הצפויות בפרויקט ולכן אינה וודאית, וזאת בשל מספר סיבות: (א) בימים אלה מתנהלים הליכי ערער לעניין גובה היטלי ההשבה הסופיים שיחולו על הקרקע (שהינם מהותיים) ולפיכך אלה טרם נקבעו סופית; (ב) נכון למועד זה, טרם הושלמו הפיננסיים במתחם; (ג) טרם נחתם הסכם הבנייה של הפרויקט וכן טרם נחתמו הסכמים מהותיים נוספים עם יועצים לפרויקט, כך שההערכות הכספיות של החברה לגבי עלויות הפרויקט הינן ראשוניות בלבד; (ד) קיימים תנאים מהותיים לקבלת היתר הבנייה שטרם הושלמו, לרבות השלמת כלל הפיננסיים, אשר אין וודאות לגבי השלמתם והעלויות הנובעות מהן; (ה) העלויות המפורטות לעיל הינן העלויות הצפויות בהתאם לזכויות הנוכחיות (ובתוספת דירות בהתאם להקלת שבס שאינה מוסיפה זכויות אלא רק יחידות דיור ולפיכך לא צפויה להשפיע באופן משמעותי על היקף העלויות) - קרי, לא נלקחו בחשבון עלויות בגין זכויות ליחידות דיור נוספות בפרויקט, אשר יכול ויתווספו בהתאם לחוק כחלון וכפיצוי בגין הפיננסיים.</p>						

ב. שיווק

למידע אודות נתוני שיווק הזכויות בפרויקט ראו סעיף 1.2.1.4 לעיל.

6.3. נתונים לגבי פרויקט שד"ל (המהווה תחום פעילות נפרד) - הנתונים משקפים את חלקה (50%) של החברה, בשרשור, בעלויות הד-מאסטר

א. להלן נתונים לגבי עלויות שהושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח):

שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
עלויות שהושקעו (*):						
34,654	34,654	34,654	34,654	-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
3,187	3,187	3,187	3,187	-	-	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות
6,406	7,233	7,295	7,449	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה
4,563	5,679	5,988	6,303	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
692	239	16	(211)	-	-	שערוך בגין הנכס
49,502	50,992	51,140	51,382	-	-	סה"כ עלות מצטברת בספרים

* יובהר כי הטבלה שלעיל כוללת הן את העלויות המתייחסות לזכויות בפרויקט שד"ל המסווגות כמלאי והן את העלויות המתייחסות לזכויות בפרויקט שד"ל המסווגות כנדל"ן להשקעה.

ב. שיווק

החברה טרם החלה בשיווק הפרויקט.

6.4. נתונים לגבי פרויקט המרינה בהרצליה (החלק המיוחס למלאי), המהווה תחום פעילות נפרד. חלק החברה, בשרשור, בעלויות שתפורטנה להלן - 75%

א. להלן נתונים לגבי עלויות שהושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח):

שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019 (שנת הדיווח)				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
עלויות שהושקעו:						
64,528	64,528	64,528	64,528	-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
3,931	4,231	4,231	4,231	-	-	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות
1,153	1,981	2,190	2,403	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה
3,822	7,227	7,969	8,724	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
73,434	77,967	78,918	79,886	-	-	סה"כ עלות מצטברת
73,434	77,967	78,918	79,886	-	-	סה"כ עלות מצטברת בספרים

ב. שיווק

החברה טרם החלה בשיווק הפרויקט.

6.5 נתונים לגבי פרויקט סלמה MOMA - תחום קבוצות הרכישה - חלק החברה בעלויות שתפורטנה להלן - 100%

א. עלויות שהושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח):

שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019 (שנת הדיווח)				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
עלויות שהושקעו:						
94,625	94,625	94,625	94,625	-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
6,342	7,482	8,124	9,558	-	-	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה
6,055	11,809	11,809	11,809	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
107,022	113,916	114,558	115,992	-	-	סה"כ עלות מצטברת
107,022	113,916	114,558	115,992	-	-	סה"כ עלות מצטברת בספרים
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה:						
-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
-	95,356	84,503	78,502	-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
-	181,460	168,182	166,339	-	-	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
-	276,816	252,685	244,841	-	-	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
-	שיעור השלמה כספי 0%, שיעור השלמה הנדסי כ- 0%	שיעור השלמה כספי 0%, שיעור השלמה הנדסי כ- 0%	שיעור השלמה כספי 1%, שיעור השלמה הנדסי כ- 0%	-	-	שיעור השלמה (הנדסי/כספי) (לא כולל קרקע) (%)
-	2023	2023	2023	-	-	מועד השלמה צפוי
<p>יודגש, כי העלויות מתייחסות לזכויות ליחידות שטרם נחתמו הסכמי מכר לגביהן על ידי חגי' סלמה נכון ליום 30 ביוני 2019, ולפיכך עם המשך הליך השיווק בפרויקט תופחתנה העלויות האמורות כן יובהר כי הערכות החברה ביחס למועד ההשלמה הצפוי והעלויות שטרם הושקעו, מסתמכות בין היתר על ההסכמים השונים שנחתמו בקשר עם הפינאנסיים בפרויקט; הערכת החברה ביחס להיטלי ההשבחה והפיתוח ועל תנאי ההתקשרות המקובלים עם קבלנים מבצעים ויועצים בתחום הנדל"ן במהלך השנים האחרונות. עם זאת, יודגש כי הערכה זו מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, המבוססת על האומדנים השונים של החברה לגבי העלויות הצפויות בפרויקט ולכן אינה וודאית, בעיקר בגלל שטרם נחתם הסכם הבנייה של הפרויקט וכן טרם נחתמו הסכמים מהותיים נוספים עם יועצים לפרויקט, כך שההערכות הכספיות של החברה לגבי עלויות הפרויקט הינן ראשוניות בלבד ובנוסף מכוון שהיטל ההשבחה טרם נקבע סופית.</p>						

ב. שיווק

למידע אודות נתוני שיווק הזכויות בפרויקט ראו סעיף 1.2.1.4 לעיל.

א. נתונים לגבי הזכויות למסחר (כ-67% מהזכויות למסחר מסווגות כמלאי ו-כ-33% מהן מסווגות כנדל"ן להשקעה) - חלק החברה בעלויות שתפורטנה להלן -

100%

עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח):

במועד רכישת הקרקע	שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019				כל התקופה	
			רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
								מודל הצגה בדוחות כספיים
								2/3 מהזכויות בפרויקט מוצגות לפי העלות בסעיף המלאי וכ-1/3 מהזכויות בפרויקט מוצגות כשווי הוגן בסעיף הנדל"ן להשקעה ¹⁷
79,566								עלות רכישת הקרקע
13,728								עלות למ"ר (ש"ח למ"ר)
-	-	-	-	-	-	-	-	NOI משימושי ביניים
	13,728	-	-	-	-	-	-	טווח מחירים (ש"ח למ"ר) בעסקאות שנעשו בשנה בקרקע עצמה ¹⁸
								עלויות שהושקעו (אלפי ש"ח):
	79,566	79,566	79,566	79,566	-	-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
	4,735	4,735	4,735	4,735	-	-	-	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות
	525	547	547	547	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה
	5,523	10,642	11,985	13,336	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
	90,349	95,490	96,833	98,184	-	-	-	סה"כ עלות מצטברת
	2,313	6,330	8,437	7,987	-	-	-	שערוך בגין נכס (רק בגין החלק המיוחס לנדל"ן להשקעה)
	92,662	101,820	105,270	106,171	-	-	-	סה"כ עלות מצטברת בספרים (הצגה בדוח על המצב הכספי) / שווי הוגן לסוף תקופה
	25	26	26	26	-	-	-	שווי הוגן למ"ר (באלפי ש"ח)¹⁹
	2,313	4,017	2,107	(450)	-	-	-	רווחי (הפסדי) שערוך בתקופה (בגין החלק המיוחס לנדל"ן להשקעה)

17 החלוקה בין החלק המיוחס למלאי והחלק המיוחס לנדל"ן להשקעה נעשתה בהתאם לכללי החשבונאות במועד השלמת רכישת זכויות בפרויקט וזאת בהתאם לכוונות וצפי של הנהלת החברה דאז.
 18 יצוין כי הטווח האמור חושב על בסיס ההנחה ששווי של מ"ר מסחר בקומת המרתף הראשונה הינו מחצית ממחיר למ"ר מסחר בקומת הקרקע (מ"ר אקוויולנט). במהלך השנה נעשתה עסקה בודדת בקרקע.
 19 מ"ר אקוויולנטי כמפורט בהערת שוליים הקודמת.

ב. נתונים לגבי הזכויות למגורים (מסווגות כמלאי) - חלק החברה בעלויות שתפורטנה להלן - 100%

עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח):

שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019 (שנת הדיווח)				איינשטיין 35 (מגורים)
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
11,925	11,900	11,900	11,900	-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
709	708	708	708	-	-	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
6	6	6	6	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה
905	1,711	1,928	2,146	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
13,545	14,325	14,542	14,760	-	-	סה"כ עלות מצטברת
13,545	14,325	14,542	14,760	-	-	סה"כ עלות מצטברת בספרים

יצוין כי נכון למועד זה, לחברה לא קיימת יתרת מלאי בגין זכויות קיימות בפרויקט למגורים (שכן אלו שווקו על ידה במלואן) והנתונים המפורטים בטבלה שלעיל הינם בגין זכויות עתידיות ליח"ד בפרויקט אם וככל והוספתן לפרויקט תאושרנה (כשאינן כל וודאות לכך), וכן יתרת מלאי לא מהותית ומיוחסת לזכות ליחידה קיימת אשר טרם נגרעה במלואה מהספרים.

יודגש, כי נתוני העלויות הצפויות בפרויקטים רסיטל וסומייל, כפי שתוארו בטבלאות שלעיל, מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך והם מבוססים על הערכותיה הקיימות של החברה ביחס לעלויות הבניה והוצאות אחרות הצפויות בפרויקטים האמורים, בהתאם למידע הקיים בידי החברה נכון למועד זה ועל נתוני דוח שמאי/טיוטת דוח שמאי שהוכן (במקרים בהם הוכן) לצורך התקשרות חברי הקבוצה בפרויקטים האמורים עם בנק מממן לאותו פרויקט. עם זאת, בנתונים האמורים יכול ויחולו שינויים, לרבות שינויים מהותיים, וזאת בהתאם לעלות בפועל של הפינויים והיטלי השבחה (ככל שרלבנטי) ותנאי ההתקשרויות שתבוצענה בפועל עם הקבלן המבצע של הפרויקטים ויועצי הפרויקט השונים (למול העלויות הצפויות בהתאם לדוח השמאי או שנחזתה ע"י החברה) ובהתאם לתנאי ההתקשרות עם הבנק המממן.

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

פרויקטים בתחום התחדשות עירונית

שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019 (שנת הדיווח)					
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
387	113	-	-	-	-	יחידות דיור (מ"ר)	הסכמי מכר שנחתמו בתקופה
3	1	-	-	-	-	יחידות דיור (הסכמי מכר)	
30,931	30,188	-	-	-	-	יחידות דיור (ש"ח למ"ר)	הכנסות נטו למ"ר בנוי בחוזים שנחתמו בתקופה

לאחר תאריך הדו"ח, בחודש יולי 2019, מכרה החברה את יתרת הזכויות שהחזיקה במקרקעין בפרויקט בצפון תל אביב, בתמורה לסך של כ-8.25 מיליון ש"ח (כולל מע"מ). הרווח הגולמי שצפוי לחברה מעסקה זו אינו מהותי.

28 באוגוסט, 2019

עידו חגיגי

מנכ"ל

צבי גרינוולד

יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ
תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ליום 30 ביוני 2019
(בלתי מבוקרים)

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 ביוני 2019

(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 רווח או הפסד ורווח כולל אחר ביניים מאוחדים
6-8	תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים
9-11	תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים
12-23	באורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

רחוב המסגר 9 תל-אביב, 67776
 טלפון 03-6370606
 פקסימיליה 03-6370600
kidron@kidroncpa.co.il

רחוב אריאל שרון 4, גבעתיים, 5320047
 טל: 03-6123939
 פקס 03-6125030
office@ahcpa.co.il

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של חברת קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ וחברות מאוחדות (להלן - "הקבוצה") הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2019 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

28 באוגוסט, 2019

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
	2018	2019
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
68,727	46,302	57,724
7,952	11,429	10,767
57,407	29,904	70,334
19,975	49,523	47,384
42,216	45,633	15,371
7,897	7,707	1,431
648,705	(*) 628,825	626,953
852,879	819,323	829,964
255,359	254,506	227,433
2,822	2,735	-
1,420	1,420	1,420
19,167	18,537	98,103
46,614	46,085	48,242
9,350	7,416	9,790
12,645	(*) 11,127	13,502
347,377	(*) 341,826	398,490
1,200,256	1,161,149	1,228,454

נכסים שוטפים
 מזומנים ושווי מזומנים
 פקדונות בנאמנות
 פקדונות מוגבלים ומיועדים
 לקוחות והכנסות לקבל
 חייבים ויתרות חובה
 הלוואה לשותפים
 מלאי ותשלומים על חשבון מלאי בניינים בהקמה

נכסים בלתי שוטפים
 נדל"ן להשקעה בהקמה ומקדמות בגין נדל"ן להשקעה
 מלאי מקרקעין, נטו
 השקעה בזכויות עתידיות במקרקעין
 רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו
 השקעה והלוואות לחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
 חייבים אחרים
 מסים נדחים

(*) תואם למפרע לרגל שינוי מדיניות חשבונאית. לפרטים נוספים ראה ביאור ד'2.

הביאורים לתמצית דוחות כספיים 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 2018 (מבוקר)	ליום 30 ביוני		
	2018	2019	
	בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
115,014	120,192	187,871	התחייבויות שוטפות
242,523	256,476	175,527	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
-	-	2,674	חלויות שוטפות של אגרות חוב
1,508	5,747	1,905	התחייבויות שוטפות בגין חכירות
56,243	46,884	78,244	ספקים ונותני שירותים
1,179	1,145	-	מקדמות מרוכשים והכנסות מראש
133,883	110,352	85,920	צדדים קשורים
			זכאים ויתרות זכות
550,350	540,796	532,141	
78,173	119,999	72,905	התחייבויות בלתי שוטפות
107,690	57,605	108,852	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים ואחרים
-	-	18,144	אגרות חוב
18,485	(*) 19,249	22,371	התחייבויות בגין חכירות
			התחייבויות מסים נדחים
204,348	196,853	222,272	
505	505	505	הון
173,657	173,657	173,657	הון מניות
4,324	4,324	4,324	קרנות הון ופרמיה על מניות
242,385	(*) 219,624	268,271	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה
			יתרת עודפים
420,871	398,110	446,757	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
24,687	(*) 25,390	27,284	זכויות שאינן מקנות שליטה
445,558	423,500	474,041	סה"כ הון
1,200,256	1,161,149	1,228,454	

(*) תואם למפרע לרגל שינוי מדיניות חשבונאית. לפרטים נוספים ראה ביאור ד2'.

ארתור לשינסקי סמנכ"ל הכספים	עידו חג'ג' מנכ"ל	צבי גרינוולד יו"ר הדירקטוריון	28 באוגוסט, 2019 תאריך אישור הדוחות הכספיים
--------------------------------	---------------------	----------------------------------	--

הביאורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

תמצית דוחות על רווח או הפסד ורווח כולל אחר ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2018	2019	2018	2019	
(מבוקר)	בלתי מבוקר)				
אלפי ש"ח					
187,662 (72,543)	44,101 (*) (14,735)	49,557 (28,740)	104,676 (*) (41,560)	82,072 (51,360)	הכנסות עלות ההכנסות
115,119	29,366	20,817	63,116	30,712	רווח גולמי
76,887 (3,487) (25,175) 804	6,425 (814) (6,370) 801	867 (1,401) (5,520) 150	79,694 (1,653) (16,163) 684	23,435 (2,660) (11,326) 150	עליית ערך נדל"ן להשקעה הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות הכנסות אחרות, נטו
164,148	29,408	14,913	125,678	40,311	רווח מפעולות רגילות
(15,751) 4,742	(*) (3,590) 782	(4,621) 348	(*) (6,794) 1,370	(8,946) 789	הוצאות מימון הכנסות מימון
153,139	26,600	10,640	120,254	32,154	רווח לאחר מימון
(232)	(111)	113	(489)	342	חלק החברה ברווחי (בהפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
152,907	26,489	10,753	119,765	32,496	רווח לפני מסים על ההכנסה
(38,018)	(*) (5,006)	(2,496)	(*) (26,544)	(5,190)	מסים על ההכנסה
114,889	21,483	8,257	93,221	27,306	רווח נקי לתקופה
-	-	-	-	-	רווח כולל אחר
114,889	21,483	8,257	93,221	27,306	רווח נקי וכולל לתקופה
116,206 (1,317)	(*) 21,913 (*) (430)	6,792 1,465	(*) 93,445 (*) (224)	25,886 1,420	<u>רווח נקי וכולל לתקופה המיוחס ל:</u> בעלי המניות של החברה זכויות שאינן מקנות שליטה
114,889	21,483	8,257	93,221	27,306	
2.31	(*) 0.44	0.14	(*) 1.86	0.52	<u>רווח בסיסי למניה המיוחס לבעלי</u> <u>המניות הרגילות של החברה (בש"ח)</u>

(*) תואם למפרע לרגל שינוי מדיניות חשבונאית. לפרטים נוספים ראה ביאור ד2'.

הביאורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים

מיוחס לבעלי המניות של החברה						
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	יתרת עודפים אלפי ש"ח	קרן מעסקאות עם בעל שליטה	קרנות הון ופרמיה על מניות	הון מניות
445,558	24,687	420,871	242,385	4,324	173,657	505
1,177	1,177	-	-	-	-	-
27,306	1,420	25,886	25,886	-	-	-
474,041	27,284	446,757	268,271	4,324	173,657	505

יתרה ליום 1 בינואר 2019 (מבוקר)

הלוואה מזכויות שאינן מקנות שליטה רווח כולל לתקופה

יתרה ליום 30 ביוני 2019 (בלתי מבוקר)

מיוחס לבעלי המניות של החברה						
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	יתרת עודפים אלפי ש"ח	קרן מעסקאות עם בעל שליטה	קרנות הון ופרמיה על מניות	הון מניות
329,896	25,231	304,665	126,179	4,324	173,657	505
383	383	-	-	-	-	-
93,221	(224) (*)	93,445	93,445 (*)	-	-	-
423,500	25,390	398,110	219,624	4,324	173,657	505

יתרה ליום 1 בינואר 2018 (מבוקר)

הלוואה מזכויות שאינן מקנות שליטה רווח (הפסד) כולל לתקופה

יתרה ליום 30 ביוני 2018 (בלתי מבוקר)

(*) תואם למפרע לרגל שינוי מדיניות חשבונאית. לפרטים נוספים ראה ביאור ד2'.

הביאורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים

מיוחס לבעלי המניות של החברה						
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	יתרת עודפים אלפי ש"ח	קרן מעסקאות עם בעל שליטה	קרנות הון ופרמיה על מניות	הון מניות
465,784	25,819	439,965	261,479	4,324	173,657	505
8,257	1,465	6,792	6,792	-	-	-
474,041	27,284	446,757	268,271	4,324	173,657	505

יתרה ליום 1 באפריל 2019 (בלתי מבוקר) רווח כולל לתקופה

יתרה ליום 30 ביוני 2019 (בלתי מבוקר)

מיוחס לבעלי המניות של החברה						
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	עודפים אלפי ש"ח	קרן מעסקאות עם בעל שליטה	קרנות הון ופרמיה על מניות	הון מניות
401,824	(*) 25,627	376,197	(*) 197,711	4,324	173,657	505
193	193	-	-	-	-	-
21,483	(*) (430)	21,913	(*) 21,913	-	-	-
423,500	25,390	398,110	219,624	4,324	173,657	505

יתרה ליום 1 באפריל 2018 (בלתי מבוקר) הלוואה מזכויות שאינן מקנות שליטה רווח (הפסד) כולל לתקופה

יתרה ליום 30 ביוני 2018 (בלתי מבוקר)

(*) תואם למפרע לרגל שינוי מדיניות חשבונאית. לפרטים נוספים ראה ביאור ד2'.

הביאורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים

מיוחס לבעלי המניות של החברה							
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	יתרת עודפים אלפי ש"ח	קרן מעסקאות עם בעל שליטה	קרנות הון ופרמיה על מניות	הון מניות	
329,896	25,231	304,665	126,179	4,324	173,657	505	יתרה ליום 1 בינואר 2018 (מבוקר)
773	773	-	-	-	-	-	הלוואה מזכויות שאינן מקנות שליטה
114,889	(1,317)	116,206	116,206	-	-	-	רווח (הפסד) כולל לשנה
<u>445,558</u>	<u>24,687</u>	<u>420,871</u>	<u>242,385</u>	<u>4,324</u>	<u>173,657</u>	<u>505</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר)

הביאורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2018	2019	2018	2019
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
	אלפי ש"ח			
114,889	(*) 21,483	8,257	(*) 93,221	27,306
				רווח נקי לתקופה
				התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת:
				<u>הכנסות והוצאות שאינן כרוכות</u>
				<u>בזרימת מזומנים:</u>
				פחת והפחתות
789	565	547	612	1,080
13,801	(*) 815	411	(*) 16,083	3,029
(76,887)	(6,425)	(867)	(79,694)	(23,435)
				שינוי במסים נדחים
				שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
232	111	(113)	489	(542)
				חלק החברה בהפסדי (ברוחי) חברות
				המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
				דיבידנד מחברה המטופלת לפי שיטת
				השווי המאזני
				שערוך הלוואות לחברה בשליטה
(3,349)	(275)	(357)	(521)	(669)
				משותפת
				שערוך הלוואות לזמן ארוך מבנקים
1,982	1,460	37	2,122	(167)
1,720	123	(4,665)	395	714
834	193	-	444	-
(1,017)	(93)	9	(186)	(88)
				ומסדות פיננסיים, נטו
				שערוך אגרות חוב
				ריבית לצדדים קשורים
				ריבית מהלוואה לשותפים
				<u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:</u>
				עליה בלקוחות והכנסות לקבל
(947)	(19,067)	(15,940)	(30,495)	(27,409)
22,185	33,897	25,592	18,768	26,845
(710)	4,148	1,284	3,529	397
				ירידה בחייבים ויתרות חובה
				עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
				עליה (ירידה) במקדמות מרוכשים
(74,236)	(47,282)	11,493	(83,595)	22,001
33,410	1,180	(7,994)	9,850	(47,958)
				הכנסות מראש
				עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
				מזומנים נטו מפעילות שוטפת (לפעילות
32,696	(9,167)	17,694	(48,978)	(18,696)
				שוטפת) לפני שינוי במלאי בניינים
				ותשלומים על חשבון זכויות במקרקעין
				ירידה (עליה) במלאי בניינים ותשלומים
(31,516)	(*) (10,175)	16,156	(*) (11,760)	24,574
				על חשבון זכויות במקרקעין
				מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו
1,180	(19,342)	33,850	(60,738)	5,878
				לפעילות) שוטפת

(*) תואם למפרע לרגל שינוי מדיניות חשבונאית. לפרטים נוספים ראה ביאור ד'.

הביאורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2018	2019	2018	2019
(מבוקר)			(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח			
202	(3,796)	1,044	(3,275)	(2,815)
3,392	5,940	(14,228)	30,895	(12,927)
(4,009)	(629)	(2,800)	(3,202)	(3,121)
-	-	6,554	-	6,554
(59,118)	(1,924)	(2,320)	(55,458)	(3,939)
1,400	1,400	-	1,400	-
6,792	5,460	(276)	4,236	(617)
(190)	(392)	(440)	1,103	(440)
(51,531)	6,059	(12,466)	(24,301)	(17,305)
78,618	-	-	-	-
(63,811)	(20,000)	(66,548)	(20,000)	(66,548)
(8,857)	-	-	(8,857)	-
-	-	(229)	-	(777)
129,346	46,211	80,000	127,308	80,939
(94,569)	(45,461)	(9,744)	(45,461)	(13,190)
40,727	(19,250)	3,479	52,990	424
(9,624)	(32,533)	24,863	(32,049)	(11,003)
78,351	78,835	32,861	78,351	68,727
68,727	46,302	57,724	46,302	57,724

תזרימי מזומנים - מפעילות השקעה :

שינוי בביקדונות בנאמנות
שינוי בביקדונות מוגבלים ומיועדים
רכישת רכוש קבוע
פרעון הלוואות לשותפים
השקעות בנדל"ן להשקעה ומקדמות על
חשבון נדל"ן להשקעה
תמורה מממוש השקעות בחברות
המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
החזר (מתן) הלוואות לחברות המטופלות
לפי שיטת השווי המאזני, נטו
ירידה (עליה) בחייבים אחרים לזמן
ארוך, נטו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו
לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים - מפעילות מימון :

הנפקת אגרות חוב
פירעון אגרות חוב
פירעון הלוואות מצדדים קשורים
פירעון התחייבות בגין חכירות
קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים
ומוסדות פיננסיים
פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים
ומוסדות פיננסיים

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו
לפעילות) מימון

שינוי במזומנים ושווי מזומנים לתקופה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת
תקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף
תקופה

הביאורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2018	2019	2018	2019	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
	אלפי ש"ח				
10,653	-	-	-	-	<u>נספח א' - פעולות שלא במזומן</u>
					סיווג ממקדמות על חשבון זכויות במקרקעין למלאי
18,706	-	-	-	-	סיווג מקדמות על חשבון זכויות במקרקעין לנדל"ן להשקעה
					<u>נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת</u>
30,747	1,771	12,134	2,305	14,171	מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור ריבית
1,176	634	3,368	739	26,274	מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור מס הכנסה

הביאורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

באור 1 - כללי

א. תיאור כללי של החברה ופעילותה

קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה") הינה חברה תושבת ישראל. ניירות הערך של החברה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב. תחומי הפעילות של החברה הינם ארגון קבוצות רכישה, נדל"ן יזמי, השקעה בהד מאסטר, השקעה במרינה הרצליה, השקעה בשטחי מסחר במתחם איינשטיין בת"א ואחר - החזקה בשטחים מניבים בפרויקט הארבעה.

ב. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני 2019 ולתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן: "דוחות כספיים ביניים מאוחדים"). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם.

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

שער החליפין של 1\$ ארה"ב ש"ח	מדד המחירים לצרכן בנקודות (*)	
3.566	226.68	ליום 30 ביוני 2019
3.650	223.33	ליום 30 ביוני 2018
3.748	224.00	ליום 31 בדצמבר 2018
שיעור השינוי באחוזים:		
(4.86)	1.20	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2019
(1.82)	1.20	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2019
5.28	0.89	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2018
3.87	0.89	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2018
8.10	1.20	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018

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

א. תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ערוכים בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34 – "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970. המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים עקבית לזו שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2018 (להלן: "הדוחות השנתיים"), למעט האמור בסעיף ג' להלן.

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 השנתיים.

ג. יישום תקנים חדשים מ-1 בינואר 2019

1. IFRS 16 חכירות

החל מיום 1 בינואר 2019, מיישמת הקבוצה לראשונה את תקן דיווח כספי בינלאומי 16: חכירות ("IFRS 16"), אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי IAS 17 באותו נושא. IFRS 16 משנה את הטיפול החשבונאי בחכירות מצד החוכר בעוד שהטיפול החשבונאי מצד המחכיר נשאר ברובו ללא שינוי.

התקן מבטל את הסיווג של חכירה כמימונית או כתפעולית על ידי החוכר, ובמקום זאת קובע כי חוכר יכיר בדוח על המצב הכספי בנכס זכות שימוש ובהתחייבות חכירה בגין כל החכירות, למעט חכירות שתקופתן אינה עולה על 12 חודשים וחכירות שבהן נכסי הבסיס הינם בעלי שווי נמוך (לגביהן ניתנה הקלה לפיה חוכר רשאי ליישם טיפול חשבונאי שדומה לטיפול החשבונאי הנוכחי בחכירות תפעוליות).

על פי התקן, חוזה הוא חכירה, או כולל חכירה אם במועד ההתקשרות בחכירה החוזה מעביר את הזכות לשלוט בשימוש בנכס מזוהה לתקופת זמן עבור תמורה. החברה מעריכה מחדש את קיומה של חכירה רק כאשר חל שינוי בתנאי החוזה.

באשר לטיפול החשבונאי בהתאם ל-IFRS 16 ביחס למחכירים, התקן מאפשר שלא לבצע התאמות במועד המעבר ביחס לחכירות (למעט חכירות משנה) בהן הישות היא המחכיר, אלא לטפל באותן חכירות בהתאם להוראות התקן החל ממועד היישום לראשונה ואילך.

החברה וחברות בקבוצה חוכרות מקרקעין בחכירה לדורות מרשות מקרקעי ישראל במסגרת פעילותן בתחום הנדל"ן המניב והנדל"ן היזמי; יישום IFRS 16 אינו יוצר שינוי בטיפול החשבונאי בחכירות אלה (הזכויות במקרקעין מוצגות כנכס בדוחות הכספיים במסגרת שווי נדל"ן להשקעה, או כמלאי מקרקעין, בהתאמה). פרט לכך, ובהינתן ההקלות הקבועות בתקן כלעיל, מיישמת הקבוצה החל מ-1 בינואר 2019 את הטיפול המתחייב בתקן לגבי חוזה חכירת המשרדים שבשימושה.

בהתאם לאמור לעיל, ובמסגרת חלופות המעבר הקבועות בתקן, יישום IFRS 16 לגבי זכויות השכירות נעשה למפרע, ללא הצגה מחדש של תקופות קודמות. החברה מדדה את נכס זכות השימוש במשרדים למועד המעבר בהתאם לסכום התחייבות החכירה – בסך של 21,256 אלפי ש"ח - אשר חושבה לפי הערך הנוכחי של תשלומי החכירה ליתרת תקופת החכירה, מהוונים בשיעור ריבית של כ- 3%. תקופת השכירות שנלקחה בחשבון הינה של 14 שנים, הכוללת שתי אופציות להארכה בנות 5 שנים כל אחת, שלהערכת החברה, מימשן ודאי באופן סביר. נכס זכות השימוש מוצג בנפרד במסגרת הנכסים במסגרת הרכוש הקבוע של החברה; ההתחייבות מוצגת בנפרד במסגרת ההתחייבויות.

לאחר מועד ההכרה לראשונה, התחייבות החכירה נמדדת על ידי הגדלת הערך בספרים על מנת לשקף ריבית על התחייבות החכירה; הקטנת הערך בספרים על מנת לשקף את תשלומי החכירה שבוצעו; ובכדי לשקף התאמות בגין מדידה מחדש של התחייבות החכירה;

לאחר מועד ההכרה לראשונה, החברה מציגה את נכס זכות השימוש בעלותו כלעיל, בניכוי פחת והפסדים מירידת ערך כלשהם שנצברו. הפחת מחושב על בסיס אורך החיים הכלכלי של נכס זכות השימוש או תקופת השכירות, לפי הקצר שבהם.

הדוחות הכספיים לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2019, כוללים בהתאם הוצאות פחת בסך של כ-882 אלפי ש"ח בגין הפחתת נכס זכות השימוש והוצאות ריבית בגין שערך ההלוואה בסך של כ-313 אלפי ש"ח (לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2019 כ-446 אלפי ש"ח וכ-155 אלפי ש"ח, בהתאמה).

עבור החכירות שהורגו במסגרת ההקלות בתקן, החברה ממשיכה להכיר בתשלומי החכירה בגינם כהוצאה על בסיס קו ישר על פני תקופת החכירה.

באור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך)

ג. **יישום תקנים חדשים מ-1 בינואר 2019 (המשך)**

2. תיקון IAS 28 "השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות"

התיקון מבהיר כי זכויות לזמן ארוך בחברה כלולה או עסקה משותפת, אשר מהוות חלק מההשקעה נטו אך אינן נמדדות בשיטת השווי המאזני (לדוגמה, הלוואות לזמן ארוך אשר פירעונן לא צפוי בעתיד הנראה לעין), יהיו כפופות להוראות IFRS 9, לרבות מודל ירידת הערך.

הנהלת החברה בחנה את השפעת הוראות IFRS 9 בנוגע להלוואות שניתנו על ידי הקבוצה לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, ומצאה כי לא קיים סיכון אשראי בנוגע להלוואות אלה וההלוואות בספרים אינן עומדות בסכום הגבוה מההלוואות שניתנו בריבית שוק, לכן לא קיימת ירידת ערך. מתן ההלוואות לחברות המוחזקות הינו לצורך קבלת תשלומי קרן וריבית בלבד, ובהתאם לכך, ההלוואות נמדדות בדוחות הכספיים של החברה לפי עלות מופחתת. בהתאם לכך, ליישום לראשונה של התקן לא היתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

3. תיקון IAS 23 "עלויות אשראי"

התיקון מבהיר כי אשראי שהתקבל במיוחד כדי להשיג נכס כשיר, וקיים גם לאחר שהנכס הכשיר מוכן לשימוש המיועד או למכירתו, יהפוך לחלק מהכספים שהישות לווה באופן כללי לצורך חישוב שיעור ההיוון של האשראי הכללי והוצאות המימון שניתן להוונן. כמו כן, התיקון מבהיר כי אשראי שנלקח ספציפית לרכישה או השגה של נכס שאינו נכס כשיר, לרבות התחייבויות בגין חכירות, יילקח גם הוא בחשבון לצורך חישוב שיעור ההיוון של האשראי הכללי. התיקון מיושם לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2019 או לאחריו, באופן של "מכאן ולהבא".

ליישום לראשונה של התקן לא היתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

4. IFRIC 23 "עמדות מס לא ודאיות"

הפרשנות מבהירה את הוראות ההכרה והמדידה של מסים על הכנסה כאשר קיימת אי ודאות לגבי עמדת רשויות המס. הפרשנות קובעת כי על הישות לקבוע האם עמדות המס הלא ודאיות צריכות להיות מוערכות בנפרד או כחלק מקבוצה של עמדות מס לא ודאיות. כמו כן, על הישות להעריך האם סביר כי רשויות המס יקבלו את הטיפול שבו נקטה החברה, או צפויה לנקוט בו, בקשר עם עמדות המס הלא ודאיות בהנחה כי רשויות המס יבדקו את דיווחי הישות וכל המידע הרלוונטי יהיה בידיהן (סיכון חשיפה 100%). במידה וכן, הישות נדרשת לקבוע את הטיפול החשבונאי בעמדות המס הלא ודאיות באופן עקבי עם עמדת המס שבה היא נקטה או צפויה לנקוט בה. במידה ולא, הישות נדרשת לשקף את השפעת אי הודאות באמצעות שימוש בשיטת התוחלת (expected value) או בשיטת הסכום הסביר ביותר (most likely amount), בהתאם לשיטה שצופה באופן הטוב ביותר את תוצאת אי הודאות.

התיקון מיושם לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2019 או לאחריו.

ליישום לראשונה של התקן לא היתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

באור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך)

ד. התאמה בגין יישום למפרע לרגל שינוי מדיניות חשבונאית

במהלך הרבעון האחרון של שנת 2018, בהתאם לעדכון הוועדה לפרשנויות של דיווח כספי בינלאומי (IFRIC) לגבי היוון עלויות אשראי בקשר עם נכסים בגינם העברת השליטה ללקוח מתקיימת לאורך זמן, שינתה הקבוצה את מדיניותה החשבונאית בדבר היוון עלויות אשראי, כך שעלויות האשראי יהוונו לנכס עד למועד בו הנכס כשיר למכירה. שינוי המדיניות נעשה בדרך של יישום למפרע. לפרטים נוספים ראה ביאור 2 כא' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2018.

להלן השפעת ההתאמה למפרע בגין שינוי המדיניות החשבונאית על הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני, 2018, כפי שפורסמו בעבר:

1. תמצית הדוח על המצב הכספי ביניים:

ליום 30 ביוני 2018			
כמדווח	השפעת	כפי שדווח	
בדוחות	ההתאמה	בעבר	
כספיים	למפרע	אלה	
אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)			
628,825	(21,743)	650,568	מלאי ותשלומים על חשבון מלאי בניינים בהקמה
11,127	4,740	6,387	נכסי מסים נדחים
19,249	(244)	19,493	התחייבויות מסים נדחים
398,110	(15,438)	413,548	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
25,390	(1,321)	26,711	זכויות שאינן מקנות שליטה

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

באור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך)

ד. התאמה בגין יישום למפרע לרגל שינוי מדיניות חשבונאית (המשך)

2. תמצית דוח רווח או הפסד ביניים :

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה
ביום 30 ביוני 2018

כמדוח בדוחות כספיים אלה	השפעת ההתאמה למפרע	כפי שדווח בעבר	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
(41,560)	1,249	(42,809)	עלות ההכנסות
63,116	1,249	61,867	רווח גולמי
(6,794)	(3,273)	(3,521)	הוצאות מימון
119,765	(2,024)	121,789	רווח לפני מסים על ההכנסה
(26,544)	464	(27,008)	מסים על ההכנסה
93,221	(1,560)	94,781	רווח כולל לתקופה
93,445	(1,057)	94,502	רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה
(224)	(503)	279	רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
1.86	(0.02)	1.88	רווח בסיסי למניה המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה (בש"ח)

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

באור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך)

ד. התאמה בגין יישום למפרע לרגל שינוי מדיניות חשבונאית (המשך)

2. תמצית דוח רווח או הפסד ביניים: (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2018			
כמדווח בדוחות כספיים אלה	השפעת ההתאמה למפרע	כפי שדווח בעבר	
אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)			
(14,735)	881	(15,616)	עלות ההכנסות
29,366	881	28,485	רווח גולמי
(3,590)	(2,634)	(956)	הוצאות מימון
26,489	(1,753)	28,242	רווח לפני מסים על ההכנסה
(5,006)	402	(5,408)	מסים על ההכנסה
21,483	(1,351)	22,834	רווח כולל לתקופה
21,913	(1,021)	22,934	רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה
(430)	(330)	(100)	הפסד כולל לתקופה המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
0.44	(0.02)	0.46	רווח בסיסי למניה המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה (בש"ח)

באור 3 - מגזרי פעילות

הקבוצה הגדירה את מנכ"ל החברה כמקבל ההחלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה. המנכ"ל סוקר את הדיווחים הפנימיים של הקבוצה לשם הערכת ביצועים והקצאת משאבים וקובע את מגזרי הפעילות בהתבסס על דיווחים אלו. המנכ"ל בוחן את ביצועי מגזרי הפעילות על בסיס מדידת הרווח התפעולי, למעט הוצאות הנהלה וכלליות, בסיס מדידה זה אינו מושפע מהוצאות ו/או הכנסות חד-פעמיות אשר נובעים מאירוע בודד וחד-פעמי. הכנסות והוצאות ריבית אינן נכללות בתוצאות כל אחד ממגזרי הפעילות, הנבחנים על ידי ההנהלה הבכירה.

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

- ארגון קבוצות רכישה
- נדל"ן יזמי
- תחום מרינה הרצליה
- תחום הד מאסטר
- שטחי מסחר במתחם איינשטיין בת"א
- אחר

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 לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

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

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2019 (בלתי מבוקר)

סה"כ	התאמות למאוחד	אחר ולא מיוחס	מסחר איינשטיין	מרינה הרצליה	הד מאסטר(*)	נדל"ן יזמי	ארגון קבוצות רכישה	
							באלפי ש"ח	
82,072	(155)	5	28	-	155	16,784	65,255	הכנסות
51,487	301	2,424	13,384	-	(301)	6,592	29,087	תוצאות המגזר
(11,176) (8,157)								הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים הוצאות מימון, נטו חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
342								
32,496 (5,190)								רווח לפני מסים על ההכנסה מסים על ההכנסה
27,306								רווח נקי לתקופה

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2018 (בלתי מבוקר)

סה"כ	התאמות למאוחד	אחר ולא מיוחס	מסחר איינשטיין	מרינה הרצליה	הד מאסטר(*)	נדל"ן יזמי	ארגון קבוצות רכישה	
							באלפי ש"ח	
104,676	(149)	470	-	-	149	27,965	76,241	הכנסות
141,157	251	61,709	18,456	(33)	(251)	12,977 (**)	48,048	תוצאות המגזר
(15,479) (5,424) (**)								הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים הוצאות מימון, נטו חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(489)								
119,765 (26,544) (**)								רווח לפני מסים על ההכנסה מסים על ההכנסה
93,221								רווח נקי לתקופה

(*) החברה מציגה את הד מאסטר לפי תקן חשבונאות בינלאומי IAS28 כהשקעה המטופלת בשיטת השווי המאזני.
(**) תואם למפרע לרגל שינוי מדיניות חשבונאית. לפרטים נוספים ראה ביאור ד'2.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2019 (בלתי מבוקר)

סה"כ	התאמות למאוחד	אחר ולא מיוחס	מסחר איינשטיין	מרינה הרצליה	הד מאסטר(*)	נדל"ן יזמי	ארגון קבוצות רכישה
באלפי ש"ח							
49,557	(82)	5	28	-	82	14,780	34,744
20,283	147	2,485	(1,555)	-	(147)	5,993	13,360
(5,370)							
(4,273)							
113							
10,753							
(2,496)							
8,257							

הכנסות
תוצאות המגזר
הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
הוצאות מימון, נטו
חלק החברה ברווחי חברות
המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
רווח לפני מסים על ההכנסה
מסים על ההכנסה
רווח נקי לתקופה

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2018 (בלתי מבוקר)

סה"כ	התאמות למאוחד	אחר ולא מיוחס	מסחר איינשטיין	מרינה הרצליה	הד מאסטר(*)	נדל"ן יזמי	ארגון קבוצות רכישה
באלפי ש"ח							
44,101	(76)	85	-	-	76	10,634	33,382
34,977	127	7,788	(1,289)	(21)	(127)	7,119 (**)	21,380
(5,569)							
(2,808) (**)							
(111)							
26,489							
(5,006) (**)							
21,483							

הכנסות
תוצאות המגזר
הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
הוצאות מימון, נטו
חלק החברה בהפסדי חברות
המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
רווח לפני מסים על ההכנסה
מסים על ההכנסה
רווח נקי לתקופה

(*) החברה מציגה את הד מאסטר לפי תקן חשבונאות בינלאומי IAS28 כהשקעה המטופלת בשיטת השווי המאזני.
(**) תואם למפרע לרגל שינוי מדיניות חשבונאית. לפרטים נוספים ראה ביאור ד2'.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר)

סה"כ	התאמות למאוחד	אחר ולא מיוחס	מסחר איינשטיין	מרינה הרצליה	הד מאסטר(*)	נדל"ן יזמי	ארגון קבוצות רכישה	
								באלפי ש"ח
187,662	(298)	720	-	-	298	43,087	143,855	הכנסות
188,519	164	61,619	15,908	(35)	(164)	15,102	95,925	תוצאות המגזר
(24,371) (11,009)								הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים הוצאות מימון, נטו חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(232)								
152,907 (38,018)								רווח לפני מסים על ההכנסה מסים על ההכנסה
114,889								רווח לשנה

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

באור 4 - מכשירים פיננסיים

שווי הוגן בהשוואה לערך בספרים

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

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

ליום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר)	ליום 30 ביוני	
	2018	2019
	אלפי ש"ח	
350,863	322,096	285,029
334,985	311,700	291,191

אגרות חוב וריבית לשלם

ערך בספרים

שווי הוגן לפי מחיר בורסה

באור 5 - התניות פיננסיות

בהתאם לשטר הנאמנות של אגרות חוב סדרה ח' של החברה אשר פורסם לציבור ביום 9 באוגוסט 2018, אלו הן ההתניות ופירוט אודות עמידת החברה בהם נכון ליום 30 ביוני 2019:

- א. ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מסך של 240 מיליון ש"ח; נכון ליום 30 ביוני 2019, ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כ-459 מיליון ש"ח.
 - ב. ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), בתוספת הלוואות בעלים, לא יפחת מסך של 200 מיליון ש"ח; נכון ליום 30 ביוני 2019, ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), בתוספת הלוואות בעלים, הינו כ-447 מיליון ש"ח.
 - ג. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן לא יפחת מ-22%; נכון ליום 30 ביוני 2019, יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן הינו כ-40%.
- בהתאם לאמור בסעיפים לעיל, נכון ל-30 ביוני 2019, החברה עומדת בכלל ההתניות הפיננסיות של אג"ח סדרה ח'.

כמו כן, נכון ליום 30 ביוני 2019, החברה עומדת בהתניות פיננסיות של שאר סדרות אגרות החוב וההלוואות שהועמדו לקבוצה.

- א. ביום 12 במרץ 2019 התקבל בידי החברה פרוטוקול הועדה המקומית לתכנון ובניה בתל אביב (להלן: "הועדה"), לפיו הועדה דחתה את ההתנגדויות שהוגשו על ידי מספר גורמים לתוכנית (להלן: "התוכנית") אותה קידמו החברה וחברת בת של החברה, מלון רגינסי ירושלים בע"מ (להלן: "רגינסי") ביחס למרבית הפרויקטים בהם מחזיקות החברה ורגינסי ברחוב איינשטיין בצפון תל אביב (מתחמי 35, ו-36א' בהם פועלת החברה ומתחם 33א' בו פועלת רגינסי). עם זאת, ביום 31 במרץ 2019, התקבל בידי החברה כתב ערר שהגיש צד ג' לועדת הערר המחוזית של משרד הפנים בתל אביב המבקש לדחות את החלטת הועדה המאשרת את התוכנית (וזאת בשל טענות הנוגעות לחלק התכנית העוסק בפרויקט איינשטיין 36א' אותו מארגנת החברה).
- ב. בהמשך לאמור בסעיף א' לעיל, ברבעון הראשון של שנת 2019 החברה רשמה רווח בגין עליית ערך של הפרויקטים שלה ברחוב איינשטיין בסך של כ- 23 מיליון ש"ח, זאת בהתבסס על הערכת שווי הנכסים שנערכה ליום 31 במרץ, 2019.
- ג. ביום 18 באפריל 2019, התקשרה חברה בת של החברה קבוצת חגי' סלמה בע"מ (להלן: "חגי' סלמה"), חברה בבעלות מלאה של החברה, המארגנת את קבוצת הרכישה בפרויקט MOMA (סלמה), בהסכם עם צד ג' (להלן: "הרוכש") למכירת אחד הביניים (בשלמותו) הנכללים בפרויקט, אשר צפוי לכלול 5 קומות מלונאות, קומת מגורים (בקומה העליונה) ושטחי תעסוקה ומסחר בקומת הקרקע (להלן: "הממכר").
- בתמורה לממכר, ישלם הרוכש לחברת הבת סך של כ-51 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה (להלן: "התמורה"), כאשר מרבית התמורה תשולם לחגי' סלמה רק עם השלמת הפרויקט.
- ההסכם קובע כי באחריות הרוכש לעשות את כל הפעולות הנדרשות (למעט העמדת ערבויות בנקאיות) לצורך קבלת ליווי בנקאי להקמת הבניין הנרכש במסגרת וכחלק מהליווי הבנקאי של יתר חברי קבוצת הרכישה בפרויקט, לרבות המצאת כל בטוחה נדרשת ולרבות המצאת ערבויות אישיות על ידי בעלי המניות של הרוכש ו/או כל חברה שבשליטת (בשרשרת סופי) הרוכש. ההסכם קובע מנגנון חלופי (שיחול היה ולא יעלה בידי הרוכש לקבל את המימון בעצמו) אשר בהתאם לו חגי' סלמה תעמיד ערבויות שתאפשרנה את העמדת המימון הבנקאי לרוכש או תיטול בעצמה את המימון הנדרש לרוכש לבניית הפרויקט ואילו הרוכש יישא באופן שוטף בכלל העלויות שייגרמו לחגי' סלמה בגין העמדת מימון כאמור, לרבות תשלומי ריבית, וכן תשלומי קרן, אם תשלומם יידרש באופן שוטף, ובנוסף ישלם הרוכש לחגי' סלמה במקרה זה סכום נוסף שייגזר מגובה ההלוואה (ושאינו מהותי) והכל בהתאם למנגנון שסוכם על ידי הצדדים.
- בכפוף לעמידת הרוכש בהתחייבויותיו על פי ההסכם, לרבות תשלום יתרת התמורה ובכפוף להשלמת בניית הבניין הנרכש, הרווח של חגי' סלמה מההסכם המפורט לעיל צפוי לעמוד על כ-30 מיליון ש"ח, ואולם סכום זה אינו סופי ויכול להשתנות. הסך האמור אינו כולל דמי ייעוץ שיידרש הרוכש לשלם לחגי' סלמה בגין ייעוץ לפרויקט, אשר גובהם הסופי ייקבע בהתאם לעלויותיו הסופיות של הפרויקט ואשר ישולמו על ידי הרוכש, ככל שישולמו, בהתאם לאבני הדרך שנקבעו בהסכם הייעוץ (אך בכל מקרה לא לפני הסדרת המימון הבנקאי לפרויקט).
- ד. בחודש אפריל 2019, החברה התקשרה עם תאגיד בנקאי בהסכם הלוואה בסך של 25 מיליון ש"ח (עד לתאריך הדוח התקבלו 20 מיליון ש"ח), אשר משמשת את החברה לביצוע עבודות הגמרים בקומת הטרקלין בפרויקט מגדלי הארבעה של החברה (שם צפויה החברה להקים מתחם קולינארי הכולל מסעדה, אולם כנסים ואירועים, בר קפה ו/או ספא אורבני) ולפרעון יתרת האשראי שהועמד לחברה מהתאגיד הבנקאי שהעמיד לחברה את המימון להקמת פרויקט הארבעה בסך של כ-5 מיליון ש"ח. ההלוואה נושאת ריבית פריים בתוספת 1.6% והיא משולמת באופן שוטף מדי רבעון. תקופת ההלוואה הינה 5 שנים ואמורטיזציה של הקרן לפי 15 שנה שתשולם בסוף כל שנה. החברה וחברת הבת של החברה - קבוצת חגי' מגדלי הארבעה בע"מ - שיעבדו את כלל זכויותיהן בטרקליני העסקים של מגדלי הארבעה לטובת הבטחת החזר ההלוואה. ההלוואה כוללת תנאים מקובלים בהלוואות מסוג זה, לרבות התניות פיננסיות דומות להתניות הפיננסיות הקבועות בשטר הנאמנות של אגרות החוב של החברה (סדרה ז').
- במהלך הרבעון השני של שנת 2019, עם תחילת פיתוח הנכס לשימוש עצמי, סיווגה החברה את הנכס כרכוש קבוע חלף סיווג הקודם כנדל"ן להשקעה, בהתאם לשווי ההוגן של הנכס במועד שינוי הסיווג.
- ה. ביום 18 באפריל 2019, התקשרו חברה בת של החברה מלון רגינסי ירושלים בע"מ (להלן: רגינסי) ושותפיה בפרויקט בת ים בשני הסכמי מימון נפרדים עם תאגיד בנקאי, במסגרתם העמיד הבנק לרגינסי הלוואה בסך כולל של 27 מיליון ש"ח, ואילו לשותפים הועמדה על ידי הבנק הלוואה בסך כולל של 33 מיליון ש"ח. ההלוואה הינה לתקופה בת 12 חודשים נושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת מרווח של 1.5%.
- להבטחת האשראי הכולל (קרי, הן האשראי שהועמד לחברה והן האשראי שהועמד לשותפים) הועמדו לטובת הבנק בטוחות כוללות את זכויות החברה והשותפים במקרקעי פרויקט בת ים, ערבות כל אחד מבין החברה והשותפים להבטחת האשראי של הצד השני וערבות קבוצת חגי' לחובות החברה.
- ההלוואה מובטחת על ידי זכויות החברה במקרקעין בפרויקט בת ים, המסווגות כמלאי.

באורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

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

1. ביום 27 במאי 2018 הומצא לחברה כתב טענות בהליכי המרצת פתיחה אשר הוגש בבית המשפט המחוזי בתל אביב כנגד החברה, חברת יעיל שיווק יחידות קרקע בע"מ (להלן: "יעיל"), חברה בבעלות מלאה של מר עידו חגי' (מבעלי השליטה בחברה, המכהן כמנכ"ל ודירקטור בחברה), וחברת אורקס השקעות ויזמות בע"מ, חברה שבעלי השליטה בה הינם האחים ליאור ואחיקם כהן, שהינם שותפים עסקיים של האחים יצחק ועידו חגי', בעלי השליטה בחברה (להלן ביחד: "המשיבים"), על ידי חברי קבוצה בפרויקט "הצעירים" בתל אביב (להלן: "המבקשים"), אשר יעיל אמונה על ארגונו. בהמרצת הפתיחה, ביקשו המבקשים סעד הצהרתי, לפיו המשיבים שיווקו ומכרו למבקשים דירות ספציפיות בפרויקט "הצעירים" וכן התחייבו לנהל את הפרויקט עד השלמתו, כך שבמהות המשיבים, ביחד ולחוד, הינם בגדר מוכרי דירות, כהגדרת המונח בחוק המכר (דירות). כן טענו המבקשים, כי הוצגו בפניהם במהלך השנים האחרונות מצגים שונים, בכתב ובעל פה, לפיהם פרויקט הצעירים שייך לכלל המשיבים (לרבות החברה). בנוסף, הגישו המבקשים בקשה לפיצול סעדים, אשר אם תתקבל, תאפשר להם פרוצדורלית להגיש בעתיד תביעות כספיות ו/או אחרות הנוגעות לטענותיהם, כנגד המשיבים. החברה דוחה את הטענות הנטענות בהמרצת הפתיחה.

להערכת יועציה המשפטית של החברה, סיכויי התביעה כנגד החברה נמוכים. יודגש כי ללא קשר לשאלת אופי וסוג הפרויקט, לחברה לא היה מעולם כל קשר לפרויקט הצעירים, היא אינה צד לאיזו מההתקשרויות הנוגעות אליו, ואין לה כל זכות ו/או התחייבות הנוגעות אליו. כן יצוין כי בחודש מאי 2019 הומצאה לחברה פניה של הממונה על חוק המכר במשרד השיכון, אשר מודיעה על פתיחת הליכים מנהליים כנגד המשיבים בקשר לפרויקט הצעירים. החברה פועלת לסילוק הליכים אלה, לרבות בשל העובדה כי ההליכים מתייחסים לאירועים שהתרחשו טרם תחילת פעילותה הנוכחית של החברה ואינם קשורים כלל לחברה.

2. בהמשך להחלטת בית המשפט המחוזי בתל אביב (להלן: "בית המשפט") על מחיקת בקשה לגילוי ולעיון במסמכים לפי סעיף 198א לחוק החברות, תשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות") אשר הוגשה ביום 15 באוקטובר 2018 כנגד החברה על ידי צד ג' הטוען כי הינו בעל מניות בחברה (להלן: "המבקש"), ביום 26 במאי 2019 הוגשה על ידי המבקש לבית המשפט, בקשה לאישור תביעה נגזרת (להלן: "הבקשה"), בשם החברה (בגין אותן נסיבות בגינם הוגשה הבקשה הקודמת), כנגד בעלי השליטה בחברה ויתר חברי דירקטוריון החברה ושני דירקטורים חיצוניים לשעבר של החברה (להלן ביחד: "המשיבים"). עניינה של הבקשה הינה הטענה שה"ה יצחק חגי' ועידו חגי' (שהינם בעלי השליטה בחברה), בעסקאות נדל"ן שביצעו ושהינם מבצעים, האחד ברומניה וארה"ב והשני בגרמניה (להלן: "פעילות בעלי השליטה בחו"ל"), ניצלו, כביכול, הזדמנות עסקית של החברה, וזאת תוך קיפוח זכות החברה כי פעילות זו תבצע במסגרתה. המבקש טוען כי לפיכך, פעילותם הפרטית (דהיינו שלא במסגרת החברה) של בעלי השליטה בחו"ל מהווה ניצול הזדמנות עסקית של החברה והפרה של חובות האמונים שלהם כלפי החברה מכוח סעיף 254 לחוק החברות וכן מהווה הפרה של חובת ההגינות של בעלי השליטה מכוח סעיפים 192 ו-193 לחוק החברות. בנוסף, טוען המבקש כי יתר המשיבים, שהינם (או היו) דירקטורים בחברה, ידעו על פעילות בעלי השליטה בחו"ל ונמנעו במפגיע מלנקוט צעדים מתחייבים לצורך בירור העובדות כהווייתן והבאתן לדיון בחברה, וזאת על מנת להיטיב עם האחים חגי', בעלי השליטה בחברה, ובכך הפרו את חובות האמונים והזהירות בהם הם חבים כלפי החברה. יצוין כי החל מהמועד בו נרכשה השליטה בחברה על ידי האחים חגי', החברה הציגה בדיווחיה למשקיעים ומחזיקי אגרות חוב כי פעילותה הינה בתחום הנדל"ן בישראל ולא הוצגה כל הגבלה על פעילותם הפרטית של האחים חגי' מחוץ לישראל. ולפיכך לעמדת החברה, כפי שהובאה גם בתגובת החברה לבקשה לעיון במסמכים, בטענות שנטענו באותה בקשה לגילוי מסמכים, הנטענות שוב בהליך הנוכחי, אין כל בסיס.

ח. ביום 11 ביולי 2019, נחתמה תוספת להסכם המימון המגדילה את מסגרת האשראי של קבוצת חגי' סומייל בע"מ, חברת הבת של החברה (להלן: "חגי' סומייל"), מסך של 45 מיליון ש"ח (אשר נכון למועד זה נפרעה במלואה על ידי חגי' סומייל, כך שעומדת לרשותה מלוא המסגרת האמורה) לסך של 140 מיליון ש"ח ומחילה את כלל הוראות הסכם המימון על מסגרת האשראי המוגדלת.

ט. בחודש אוגוסט 2019 התקבל הסדר גישור בין החברה לבין רוכש באחד הפרויקטים של החברה שבו נתגלעו מחלוקות בנוגע להסכם רכישת נכס, כאמור בבאור 20ג' (8) בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2018. לתוצאות הגישור לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

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

ליום 30 ביוני 2019

(בלתי מבוקרים)

רחוב המסגר 9 תל-אביב 67776
טלפון 03-6370606
פקסימיליה 03-6370600
kidron@kidroncpa.co.il

רחוב אריאל שרון 4, גבעתיים, 5320047
טל: 03-6123939
פקס 03-6125030
office@ahcpa.co.il

לכבוד

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

ג.א.ג.,

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970 של חברת קבוצת חג'י ייזום נדל"ן בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 ביוני 2019 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

קדרון ושות'
רואי חשבון

עמית, חלפון
רואי חשבון

28 באוגוסט, 2019

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
	2018	2019
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
43,549	25,304	19,861
3,018	3,029	2,124
164	-	-
446	563	405
9,930	9,853	9,908
533,340	488,781	492,262
590,447	527,530	524,560
26,394	26,000	-
2,991	2,790	49,334
253,904	(*) 228,376	281,941
283,289	257,166	331,275
873,736	784,696	855,835

נכסים שוטפים
 מזומנים ושווי מזומנים
 פקדונות מוגבלים ומיועדים
 לקוחות והכנסות לקבל
 חייבים ויתרות חובה
 מלאי בניינים בהקמה
 הלוואות לחברות מוחזקות

נכסים בלתי שוטפים
 נדל"ן להשקעה בהקמה
 רכוש קבוע, נטו ונכסי זכות שימוש
 נכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים לחברות מוחזקות

(*) תואם למפרע לרגל שינוי מדיניות חשבונאית. לפרטים נוספים ראה ביאור ג'.

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
	2018	2019	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח	
12,512	16,711	29,570	<u>התחייבויות שוטפות</u>
225,965	223,338	158,924	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
-	-	2,674	חלויות שוטפות של אגרות חוב
302	547	233	התחייבויות שוטפות בגין חכירות
29,496	21,845	10,600	ספקים ונותני שירותים
			זכאים ויתרות זכות
268,275	262,441	202,001	
65,689	62,486	61,699	<u>התחייבויות בלתי שוטפות</u>
107,690	57,605	108,852	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
-	-	18,144	אגרות חוב
8,381	1,391	15,277	התחייבויות בגין חכירות
2,830	2,663	3,105	עודף התחייבויות על נכסים המיוחסים לחברות מוחזקות
			התחייבויות מסים נדחים
184,590	124,145	207,077	
505	505	505	<u>הון</u>
173,657	173,657	173,657	הון מניות
4,324	4,324	4,324	קרנות הון ופרמיה על מניות
242,385	(*) 219,624	268,271	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה
			יתרת עודפים
420,871	398,110	446,757	סה"כ הון
873,736	784,696	855,835	

(*) תואם למפרע לרגל שינוי מדיניות חשבונאית. לפרטים נוספים ראה ביאור ג'.

אריתור לשינסקי סמנכ"ל הכספים	עידו חג'ג' מנכ"ל	צבי גרינוולד יו"ר הדירקטוריון	28 באוגוסט, 2019 תאריך אישור הדוחות הכספיים
---------------------------------	---------------------	----------------------------------	--

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות על רווח או הפסד ורווח כולל אחר ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2018	2019	2018	2019	
(מבוקר)	בלתי מבוקר)				
	אלפי ש"ח				
17,957	3,330	4,005	6,421	8,539	הכנסות מדמי סיחור ודמי ניהול
3,907	3,444	-	2,895	(94)	עלות ההכנסות
21,864	6,774	4,005	9,316	8,445	רווח גולמי
3,518	3,659	1,232	3,604	1,181	עליית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה
(868)	(143)	(209)	(272)	(566)	הוצאות מכירה ושיווק
(14,799)	(3,953)	(2,517)	(10,840)	(5,646)	הוצאות הנהלה וכלליות
9,715	6,337	2,511	1,808	3,414	רווח מפעולות רגילות
(23,825)	(5,253)	(6,353)	(11,400)	(12,721)	הוצאות מימון
23,271	6,565	8,016	11,380	15,250	הכנסות מימון מחברות מוחזקות
90	-	1	-	2	הכנסות מימון
(464)	1,312	1,664	(20)	2,531	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
9,251	7,649	4,175	1,788	5,945	רווח לאחר הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
110,746	(*) 14,765	3,582	(*) 92,210	21,348	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
119,997	22,414	7,757	93,998	27,293	רווח לפני מסים על ההכנסה
(3,791)	(501)	(965)	(553)	(1,407)	מסים על ההכנסה
116,206	21,913	6,792	93,445	25,886	רווח לתקופה
-	-	-	-	-	<u>רווח (הפסד) כולל אחר:</u>
116,206	21,913	6,792	93,445	25,886	סה"כ רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה

(*) תואם למפרע לרגל שינוי מדיניות חשבונאית. לפרטים נוספים ראה ביאור ג'.

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2018	2019	2018	2019	
(מבוקר)			(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח				
116,206	(*) 21,913	6,792	(*) 93,445	25,886	<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:</u>
					רווח לתקופה
					התאמות הדרושות להצגת תזרימי
					המזומנים מפעילות שוטפת של
					החברה:
					<u>התאמות לסעיפי רווח או הפסד של</u>
					<u>החברה:</u>
779	559	542	600	1,069	פחת והפחתות
720	501	296	553	275	שינוי במסים נדחים
(3,518)	(3,659)	(1,232)	(3,604)	(1,181)	עליית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה
					דיבידנד מחברות בשליטה משותפת
				200	וחברות מוחזקות
					חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות,
(110,746)	(*) (14,765)	(3,582)	(*) (92,210)	(21,548)	נטו
(23,271)	(6,899)	(2,143)	(11,287)	(5,140)	ריבית והפרשי הצמדה מהלוואות
61	-	-	61	-	לחברות מוחזקות, נטו
					ריבית הלוואה מבעלי עניין, נטו
					שערוך הלוואות מבנקים ומוסדות
	17	-	18	-	פיננסיים
1,343	80	(4,572)	308	669	שערוך אגרות חוב
					<u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:</u>
265	-	185	429	164	ירידה בלקוחות והכנסות לקבל
544	49	12	427	41	ירידה בחייבים ויתרות חובה
(507)	267	42	(262)	(69)	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
					ירידה במקדמות מרוכשים והכנסות
(569)	(564)	-	(569)	-	מראש
10,112	(4,334)	(1,506)	2,261	(18,889)	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
					מזומנים לפעילות שוטפת לפני עלייה
(8,581)	(6,835)	(5,166)	(9,830)	(18,523)	במלאי בניינים בהקמה
					ירידה במלאי בניינים בהקמה
159	7	-	236	22	
					מזומנים נטו שנבעו מפעילות
(8,422)	(6,828)	(5,166)	(9,594)	(18,501)	(ששימשו לפעילות) שוטפת

(*) תואם למפרע לרגל שינוי מדיניות חשבונאית. לפרטים נוספים ראה ביאור ג'.

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2018	2019	2018	2019

אלפי ש"ח

(397)	(15)	390	(408)	894
(3,006)	(381)	(18)	(2,626)	(28)
(894)	(209)	(57)	(414)	(108)
(44,192)	(8,574)	67,160	(11,615)	48,319
(48,489)	(9,179)	67,475	(15,063)	49,077
78,618	-	-	-	-
(47,141)	(20,000)	(66,548)	(20,000)	(66,548)
(8,857)	-	-	-	-
-	-	(229)	-	(777)
30,000	-	20,000	30,000	20,000
(978)	-	(6,684)	(8,857)	(6,939)
51,642	(20,000)	(53,461)	1,143	(54,264)
(5,269)	(36,007)	8,848	(23,514)	(23,688)
48,818	61,311	11,013	48,818	43,549
43,549	25,304	19,861	25,304	19,861
22,852	3,708	10,721	4,242	11,693
-	-	(5,873)	-	(10,110)
12	-	-	-	2,632

תזרימי מזומנים - מפעילות השקעה :

ירידה (עליה) במזומנים מוגבלים ומיועדים רכישת רכוש קבוע השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה פירעון (מתן) הלוואות והשקעות בחברות מוחזקות

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים - מפעילות מימון :

הנפקת אגרות חוב, נטו פירעון אגרות חוב פירעון הלוואה מצדדים קשורים ובעלי עניין פירעון התחייבות בגין חכירות קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים פירעון הלוואה מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

שינוי במזומנים ושווי מזומנים לתקופה יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף תקופה

נספח א' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור ריבית

מזומנים שהתקבלו במשך התקופה עבור ריבית

מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור מס הכנסה

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

מידע נוסף

א. כללי

המידע הכספי הנפרד ביניים מוצג בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ואינו כולל את כל המידע הנדרש לפי תקנה 9ג' 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 2018 וביחד עם תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני 2019 (להלן "הדוחות המאוחדים").

ב. מדיניות חשבונאית

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018.

ג. התאמה בגין יישום למפרע לרגל שינוי מדיניות חשבונאית

בהתאם לעדכון הוועדה לפרשנויות של דיווח כספי בינלאומי (IFRIC) לגבי היוון עלויות אשראי בקשר עם נכסים בגינם העברת השליטה ללקוח מתקיימת לאורך זמן, שינתה הקבוצה את מדיניותה החשבונאית בדבר היוון עלויות אשראי, כך שעלויות האשראי יהוונו לנכס עד למועד בו הנכס כשיר למכירה. שינוי המדיניות נעשה בדרך של יישום למפרע. לפרטים נוספים ראה מידע כספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2018.

להלן השפעת ההתאמה למפרע בגין שינוי המדיניות החשבונאית על תמצית הדוח על המצב הכספי ביניים:

ליום 30 ביוני 2018		
השפעת ההתאמה למפרע	כפי שדווח בעבר	כמדווח בדוחות כספיים אלה
אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)		
243,814	(15,438)	228,376
נכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים לחברות מוחזקות		
413,548	(15,438)	398,110
הון		

להלן השפעת ההתאמה למפרע בגין שינוי המדיניות החשבונאית על תמצית דוח רווח או הפסד ביניים:

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2018		
השפעת ההתאמה למפרע	כפי שדווח בעבר	כמדווח בדוחות כספיים אלה
אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)		
93,267	(1,057)	92,210
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו		
94,502	(1,057)	93,445
רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה		

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

מידע נוסף

ג. התאמה בגין יישום למפרע לרגל שינוי מדיניות חשבונאית (המשך)

להלן השפעת ההתאמה למפרע בגין שינוי המדיניות החשבונאית על תמצית דוח רווח או הפסד ביניים: (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2018		
כמדווח בדוחות כספיים אלה	השפעת ההתאמה למפרע	כפי שדווח בעבר
אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)		
14,765	(1,021)	15,786
21,913	(1,021)	22,934

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו

רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה

ד. יישום תקנים חדשים מ-1 בינואר 2019

IFRS 16 תכירות

החל מיום 1 בינואר 2019, מיישמת הקבוצה לראשונה את תקן דיווח כספי בינלאומי 16: חכירות ("IFRS 16"), אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי IAS 17 באותו נושא. IFRS 16 משנה את הטיפול החשבונאי בחכירות מצד החוכר בעוד שהטיפול החשבונאי מצד המחכיר נשאר ברובו ללא שינוי.

התקן מבטל את הסיווג של חכירה כמימונית או כתפעולית על ידי החוכר, ובמקום זאת קובע כי חוכר יכיר בדוח על המצב הכספי בנכס זכות שימוש ובהתחייבות חכירה בגין כל החכירות, למעט חכירות שתקופתן אינה עולה על 12 חודשים וחכירות שבהן נכסי הבסיס הינם בעלי שווי נמוך (לגביהן ניתנה הקלה לפיה חוכר רשאי ליישם טיפול חשבונאי שדומה לטיפול החשבונאי הנוכחי בחכירות תפעוליות).

על פי התקן, חוזה הוא חכירה, או כולל חכירה אם במועד ההתקשרות בחכירה החוזה מעביר את הזכות לשלוט בשימוש בנכס מזוהה לתקופת זמן עבור תמורה. החברה מעריכה מחדש את קיומה של חכירה רק כאשר חל שינוי בתנאי החוזה.

באשר לטיפול החשבונאי בהתאם ל-IFRS 16 ביחס למחכירים, התקן מאפשר שלא לבצע התאמות במועד המעבר ביחס לחכירות (למעט חכירות משנה) בהן הישות היא המחכיר, אלא לטפל באותן חכירות בהתאם להוראות התקן החל ממועד היישום לראשונה ואילך.

החברה וחברות בקבוצה חוכרות מקרקעין בחכירה לדורות מרשות מקרקעי ישראל במסגרת פעילותן בתחום הנדל"ן המניב והנדל"ן היזמי; יישום IFRS 16 אינו יוצר שינוי בטיפול החשבונאי בחכירות אלה (הזכויות במקרקעין מוצגות כנכס בדוחות הכספיים במסגרת שווי נדל"ן להשקעה, או כמלאי מקרקעין, בהתאמה). פרט לכך, ובהינתן ההקלות הקבועות בתקן כלעיל, מיישמת הקבוצה החל מ-1 בינואר 2019 את הטיפול המתחייב בתקן לגבי חוזה חכירת המשרדים שבשימושה.

בהתאם לאמור לעיל, ובמסגרת חלופות המעבר הקבועות בתקן, יישום IFRS 16 לגבי זכויות השכירות נעשה למפרע, ללא הצגה מחדש של תקופות קודמות. החברה מדדה את נכס זכות השימוש במשרדים למועד המעבר בהתאם לסכום התחייבות החכירה - בסך של 21,256 אלפי ש"ח - אשר חושבה לפי הערך הנוכחי של תשלומי החכירה ליתרת תקופת החכירה, מהוונים בשיעור הריבית כ-3%. תקופת השכירות שנלקחה בחשבון הינה של 14 שנים/ הכוללת שתי אופציות להארכה 5 שנים כל אחת, שלהערכת החברה, מימושה ודאי באופן סביר. נכס זכות השימוש מוצג בנפרד במסגרת הנכסים במסגרת הרכוש הקבוע של החברה; ההתחייבות מוצגת בנפרד במסגרת ההתחייבויות.

לאחר מועד ההכרה לראשונה, התחייבות החכירה נמדדת על ידי הגדלת הערך בספרים על מנת לשקף ריבית על התחייבות החכירה; הקטנת הערך בספרים על מנת לשקף את תשלומי החכירה שבוצעו; ובכדי לשקף התאמות בגין מדידה מחדש של התחייבות החכירה;

לאחר מועד ההכרה לראשונה, החברה מציגה את נכס זכות השימוש בעלותו כלעיל, בניכוי פחת והפסדים מירידת ערך כלשהם שנצברו, הפחת מחושב על בסיס אורך החיים הכלכלי של נכס זכות השימוש או תקופת השכירות, לפי הקצר שבהם.

הדוחות הכספיים לתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2019, כוללים בהתאם הוצאות פחת בסך של כ-882 אלפי ש"ח בגין הפחתת נכס זכות השימוש והוצאות ריבית בגין שערך ההלוואה בסך של כ-313 אלפי ש"ח (לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2019 - כ-446 אלפי ש"ח וכ-155 אלפי ש"ח, בהתאמה).

עבור החכירות שהוחרגו במסגרת ההקלות בתקן החברה ממשיכה להכיר בתשלומי החכירה בגינם כהוצאה על בסיס קו ישר על פני תקופת החכירה.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

מידע נוסף

ה. התניות פיננסיות

בהתאם לשטר הנאמנות של אגרות חוב סדרה ח' של החברה אשר פורסם לציבור ביום 9 באוגוסט 2018, אלו הן ההתניות ופירוט אודות עמידת החברה בהם נכון ליום 30 ביוני 2019:

1. ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מסך של 240 מיליון ש"ח; נכון ליום 30 ביוני 2019, ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כ-459 מיליון ש"ח.
2. ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), בתוספת הלוואות בעלים, לא יפחת מסך של 200 מיליון ש"ח; נכון ליום 30 ביוני 2019, ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כ-447 מיליון ש"ח.
3. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן לא יפחת מ-22%; נכון ליום 30 ביוני 2019, יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן הינו כ-40%.

בהתאם לאמור בסעיפים לעיל, נכון ל-30 ביוני 2019, החברה עומדת בכלל ההתניות הפיננסיות של אג"ח סדרה ח'.

ו. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ואירועים לאחר תאריך המאזן

ראה באור 6 לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 30 ביוני 2019 המצורפים לדוח זה.

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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הינם:

צבי גרינוולד, יו"ר דירקטוריון החברה;

עידו חגי', מנכ"ל החברה;

ארתור לשינסקי, סמנכ"ל כספים.

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

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לכלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשנה 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 שהסתיימה ביום 31.03.2019 (להלן - "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

למועד הדוח, בהתבסס על הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית בדוח הרבעוני 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' , המכהן כמנהל כללי, מצהיר בזה כי :

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של קבוצת חגיג ייזום נדל"ן בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השני של שנת 2019 (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 נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38ג(ד)(2) לתקנות

הח"מ, ארתור לשינסקי, המכהן כסמנכ"ל הכספים, מצהיר בזה כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השני של שנת 2019 (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 ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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