

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

דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018, בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 (להלן: "תקנות דוחות תקופתיים ומיידיים").

היקפו של דוח זה הינו מצומצם והוא נערך תחת ההנחה שבידי המעיין בו מצוי גם הדו"ח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2017, אשר דווח על ידי החברה ביום 29 במרץ 2018 (מס' 033541-01-2018) ואשר מובא בדוח זה בדרך של הפנייה (להלן: "הדו"ח התקופתי" או "הדו"ח התקופתי לשנת 2017").

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. ארגון קבוצות רכישה

במסגרת תחום זה, החברה ורג'נסי אירגנו עד כה או נמצאות בשלבי ארגון קבוצות רכישה ב-11 פרויקטים שונים למשרדים ומגורים, מתוכם ב-4 פרויקטים הושלם כבר הליך השיווק והם נמצאים בשלבי סיום הבניה¹. כמו כן, 2 פרויקטים נוספים הגיעו לכדי סיום². החברה נמצאת בשלבים שונים של ארגון קבוצות רכישה "במתחם איינשטיין" ברחוב איינשטיין בצפון תל אביב. בפרויקטים במתחם זה, החברה מצטרפת כחברת קבוצה בעיקר ביחס לשטחי המסחר בפרויקט וזכויות אלו נכללות ב"תחום השקעה בשטחי המסחר במתחם איינשטיין בצפון תל אביב" (לפרטים אודותיו ראה להלן). מאידך, הזכויות ליחידות דיור אותן החברה מסחרת לצדדים שלישיים (או רוכשת בעצמה ולאחר מכן משווקת לצדדים שלישיים) נכללות בתחום קבוצות הרכישה. נכון למועד זה, נכלל בתחום פעילות זה חלקה של החברה בזכויות הקיימות בפרויקט איינשטיין 33א' וכן בזכויות עתידיות למגורים הצפויות להתקבל בפרויקט איינשטיין 33א', 35 ו-36א' (וזאת בכפוף לשינוי התב"ע הקיימת ביחס למתחמי הפרויקטים האמורים).

¹ פרויקט הגוש הגדול, מגדלי הארבעה (מגדל הדרומי), פרויקט כוכב הצפון ופרויקט רמת אביב ג'.
² פרויקט קריניצי ופרויקט נתניה (אשר הושלמה בנייתו ולחברה נותרו 3 יח"ד דיור לשווק במסגרתו), אשר בנייתם הושלמה.

בנוסף:

- א. החברה פועלת להשלמת רכישת מקרקעין בפרויקט יפו;
- ב. ביום 17 באוקטובר 2018 התקבל אישור שר הפנים לרכישת הזכויות בפרויקט בת ים - ובכך התקיימו התנאים המתלים לכניסתו לתוקף של הסכם במסגרתו נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי רג'נסי ושותפים שהינם צדדים שלישיים.
- לפרטים אודות תחום הפעילות ראה סעיף 6.7 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד שצורף לדו"ח התקופתי (להלן: "דו"ח תיאור עסקי התאגיד").

ב. תחום הייזום

במסגרת תחום זה נכללות הפעילויות הבאות:

- (1) קבוצת חגי' מגדלי הארבעה בע"מ, שהינה חברה נכדה הנמצאת בבעלות ובשליטה מלאות של החברה, בשרשור סופי (להלן: "חגי' מגדלי הארבעה"), השלימה את בניית המגדל הצפוני בפרויקט הארבעה שבתל אביב, הכולל שטחי משרדים, מסחר, חניות ומחסנים, ומשלימה בימים אלו את בניית לובי המגדל. החברה שיווקה את כלל הזכויות במגדל למעט שטחי הטרקלין המוצגים בתחום אחר.
- (2) פעילות קבוצת חגי' התחדשות עירונית בע"מ, חברת הבת של החברה (להלן: "התחדשות עירונית"), בתחום התמ"א 38 ובתחום הפינוי בינוי.
- (3) החזקה, באמצעות קבוצת חגי' סומייל 122 בע"מ ובאמצעות קבוצת חגי' סומייל בע"מ (להלן: "חגי' סומייל"), שתיהן חברות פרטיות בבעלות מלאה של החברה, של זכויות במקרקעין הידועים כחלקה 17 בגוש 6213 הממוקמים במתחם סומייל ברחוב אבן גבירול בת"א, המשקפות כ-9 יחידות תב"ע (לרבות זכויות בניה עתידות) במגרש 122 לפי תכנית 2988ב' הממוקם במתחם; וכן החזקה של זכויות במקרקעין המשקפות כ-2 יחידות תב"ע (לרבות זכויות בניה עתידות) במגרש 121 לפי תכנית 2988ב' הממוקם במתחם ו-181 מ"ר מסחר.
- (4) החזקת רג'נסי בזכויות בקרקע בטבריה, עליה ניתן להקים פרויקט מגורים.
- לפרטים נוספים אודות תחום פעילות זה ראה סעיף 6.8 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.

ג. תחום השקעה בהד מאסטר

במסגרת תחום זה, רג'נסי מחזיקה במניות המהוות 50% מהונה של הד מאסטר בע"מ (להלן: "הד מאסטר")³, המחזיקה בזכויות למספר נכסים במתחם שד"ל-יבנה בתל אביב (להלן: "מתחם שד"ל") שהעיקרי שבהם הינן זכויות לבניית מגדל במתחם שד"ל, כאשר בהתאם לתב"ע הקיימת עתיד לכלול המגדל האמור (להלן: "מגדל שד"ל") בעיקר שטחי מגורים ואכסון מלונאי או משרדים ושטח נוסף (קטן יחסית) למסחר. יצוין כי נכון למועד זה זכויות הד מאסטר המיועדות למגורים רשומות בספרי הד מאסטר כמלאי ואילו יתרת הזכויות במתחם בהן מחזיקה הד מאסטר רשומות כנדל"ן להשקעה.

ביום 12 בספטמבר 2018 קיבלה הד מאסטר את פרוטוקול ישיבת הועדה המחוזית לתכנון ובניה בתל אביב (להלן: "הועדה"), בה אושרה הפקדתה של התוכנית אותה קידמה הד מאסטר (להלן:

³ יתרת הונה של הד מאסטר מוחזק על ידי צמרת צהלה בע"מ, שלמיטב ידיעת החברה, נמצאת בשליטת בני הזוג סבריינה ורפי קלינה.

"התוכנית". בהתאם לתוכנית (ככל שתאושר בנוסחה הקיים), ניתן יהיה להקים על המקרקעין (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. אם וככל והתוכנית תאושר כלשונה, חלקה של הד מאסטר (ש-50% מהונה מוחזקים כאמור על ידי רג'נסי) בזכויות הנ"ל יכלול כ-13,000 מ"ר שטחי מגורים (כולל שטחי שירות), כ-17,000 מ"ר שטחי מלונאות (כולל שטחי שירות) ומרבית שטחי המסחר. הד מאסטר צפויה להפקיד את התוכנית בתקופה הקרובה. יודגש כי בשלב זה, למרות האמור לעיל, לא ניתן לקבוע באופן מהימן וסופי מהי תוספת הזכויות לה זכאית החברה עבור חלקה היחסי במתחם הנדון.

יובהר כי הערכות החברה ביחס לזכויות שתיכללנה בפרויקט וחלקה של הד מאסטר בזכויות אלה מהוות מידע צופה פני עתיד [כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך")], אשר מבוסס על הערכותיה הקיימות של החברה ואולם ההערכות האמורות עלולות להשתנות בפועל, בשל הסיבות הבאות: (א) גם לאחר שתופקד, הפקדת התכנית אינה מהווה את אישורה הסופי, ולפיכך, הזכויות שתוארו בפסקה שלעיל תוקנינה להד מאסטר רק בכפוף לאישורה הסופי של התוכנית בנוסחה הקיים, לעמידת הד מאסטר בכלל התנאים שיידרשו לאישורה הסופי של התוכנית ובקבלת כלל האישורים וההיתרים הנדרשים לצורך בניית הפרויקט; ו-(ב) היקף הזכויות המדויק של הד מאסטר במגדל ייקבע בהתאם לשמאות איחוד וחלוקה אשר עתידה להיות מאושרת במסגרת אישורה הסופי של התוכנית.

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

ד. תחום השקעה בפרויקט המרינה בהרצליה

במסגרת תחום זה, מחזיקה קבוצת חגי' מרינה הרצליה בע"מ (להלן בסעיף זה: "מרינה הרצליה"), אשר רג'נסי נכון למועד זה הינה בעלת כ-75% מהונה, בזכויות החכירה במקרקעין המצויים במרינה בהרצליה, אשר שטחם הכולל הוא כ-10,000 מ"ר, לרבות זכויות בנייה וכ-100 מקומות חנייה בנויים המצויים במרתפי בניין הסמוך למקרקעין האמורים.

עפ"י התב"ע החלה ביחס למקרקעין (שייעודה תיירות ו/או אכסון מלונאי), שה"כ שטחי הבניה במקרקעין בהתאם לזכויות הקיימות הינם כ-7,525 מ"ר עיקרי שטחי דירות נופש (כ-100 יחידות נופש בשטח ממוצע של כ-50 מ"ר לכל יחידה) ושטחים ציבוריים שישמשו את יחידות הנופש. חלקה של רג'נסי בזכויות אלה הינו כ-75%, בכפוף לזכויות לכ-10% מרווחי הפרויקט להן זכאי מר לאונרדו דיקפריו (כוכב קולנוע בינלאומי), וזאת בתמורה לסיועו בקידום הפרויקט (לפרטים בעניין זה ראה סעיף 6.10.1.3 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד).

נכון למועד זה פועלת מרינה הרצליה, בהסכמת משרד התיירות והועדה המקומית, להגדלת הזכויות בפרויקט (בתכנית שהינה בסמכות של הועדה המקומית), כך שיכללו כ-10,500 מ"ר עיקרי של שטחי יחידות נופש וחדרי מלון רגילים וכ-4,100 מ"ר שטחים ציבוריים ושירות שישמשו אותם, כ-1,100 מ"ר שטחי מסחר, כ-1,400 מ"ר שטחים ציבוריים ושירות שישמשו אותם, וכ-11,000 מ"ר שטח תת קרקעי. יודגש כי אין וודאות כי התוכנית האמורה תאושר ו/או תיכנס לתוקף.

כמו כן, מרינה הרצליה נמצאת בהליך מתקדם לתוספת זכויות משמעותית בסמכות ועדה מחוזית, כשאין כל וודאות כי הדבר יעלה בידה.

בנוסף, התקשרה מרינה הרצליה עם מעצב העל דיוויד רוקוויל (אשר עיצב מלונות של רשת W וכן את מסעדת נובו) אשר צפוי לעצב את המלון שיוקם על ידה.
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

במסגרת תחום פעילות זה, החברה ורג'נסי פועלות בשנים האחרונות על מנת לקנות דריסת רגל משמעותית בשטחי המסחר במתחם הנמצא בצד המערבי של רחוב איינשטיין בצפון תל אביב, וזאת באמצעות קבוצות רכישה שכאמור לעיל אורגנו על ידן בפרויקטים שונים במתחם ושבמסגרתן רכשו החברה ורג'נסי (כחברות בקבוצת הרכישה), בעיקר, את הזכויות לשטחי המסחר בפרויקטים. נכון למועד זה, השלימו החברה ורג'נסי רכישת זכויות בפרויקטים איינשטיין 33א', איינשטיין 33ב' (אשר נמצא בשלבי בניה סופיים), איינשטיין 35, ואיינשטיין 36א'.⁴

נכון למועד זה, בכוונת החברה להמשיך לפעול להשבת שטחי המסחר במתחם זה ולהשכירם אחרי השלמת הבניה (מלבד חלק משטחי המסחר במתחם אשר מסווגים כמלאי בדוחותיה הכספיים אשר בכוונת החברה לממשם).

ביום 14 במרץ 2018, אישרה הועדה המקומית לתכנון ובניה בתל-אביב את הפקדתה של התוכנית שהחברה (ביחד עם רג'נסי) קידמה (מכוח תוכנית תא 5000), אשר ככול ותאושר, תגדיל באופן מהותי (כאשר אין וודאות לכך) את זכויות הבניה בפרויקט איינשטיין 33א' של חברת רג'נסי ובפרויקטים איינשטיין 35 ו-36א' של החברה. יצוין כי נכון למועד זה, למיטב ידיעת החברה, הוגשו התנגדויות על ידי מספר גורמים לתוכנית שעיקרן מתייחס לגובה הפרויקט ולמיקום מבנה הציבור שעל פי התב"ע יש לבנות במתחם.

ככל ותוכנית שהופקדה תאושר כלשונה, תחזיק הקבוצה בזכויות בהיקף של כ-19,000 מ"ר שטחי מסחר עיקרי ושטחי שירות⁵ כמפורט לעיל: כ-4,400 מ"ר בפרויקט איינשטיין 33א', כ-1,500 מ"ר בפרויקט איינשטיין 33ב', כ-9,000 מ"ר בפרויקט איינשטיין 35, וכ-4,000 מ"ר בפרויקט איינשטיין 36א'.

בנוסף, התוכנית מגדילה משמעותית את היקף הזכויות למגורים במתחמים איינשטיין 33א', איינשטיין 35 ואיינשטיין 36א' באופן שבו (אם וככל תאושר התוכנית כלשונה) ניתן יהיה להקים במתחמים אלו סה"כ 695 יחידות בהיקף של כ-86,000 מ"ר (ברוטו), אשר מתוכן חלק החברה הוא כ-28.7 אלף מ"ר (ברוטו). יודגש כי זכויות במקרקעין למגורים במתחם איינשטיין נכללים בתחום ארגון קבוצות הרכישה של החברה.

המידע שהובא לעיל ביחס להגדלת הזכויות שייכתן ותבוצע בפרויקטים שצוינו בפסקה שלעיל, וחלק החברה בהם בהתייחס לזכויות למגורים בפרויקטי רחוב איינשטיין הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר מבוסס על הערכותיה הקיימות של החברה ואולם ההערכות האמורות עלולות להשתנות בפועל, בשל הסיבות הבאות: (א) כאמור בסעיפים 6.7.2.4.1.4 ו-6.7.2.4.1.6 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד, הסכמי השיתוף של הפרויקטים כולל מנגנונים אשר בהתאם להם צפוי להיקבע חלקם של בעלי הזכויות הקיימות וכן חלקה של החברה

⁴ כמו כן לחברה זכויות בכשליש יחידת דיור בפרויקט איינשטיין 33ב' ובכ-5 יחידות דיור בפרויקט איינשטיין 33א' (אשר, בכפוף לקבלת הקלות מקובלות, יכול ויגדלו לכ-9 יחידות דיור), אותן פועלת החברה למכור והן אינן מהוות חלק מתחום זה.

⁵ הנתונים המפורטים לעיל כוללים שטחי מסחר בקומת המרתף העליונה של הפרויקט בהיקף של כ-9,000 מ"ר בבעלות החברה.

(במיוחד) בזכויות שתתווספה לפרויקטים (כאשר החברה עתידה לקבל את מלוא שטחי המסחר בפרויקטים וכן תוספת של זכויות ליחידות דיוור, באופן שישקף את מלוא חלקה בזכויות הנוספות שיתווספו לפרויקטים כאמור), כאשר נכון למועד זה החלוקה האמורה טרם נקבעה בפועל והנתונים שהובאו לעיל הינם על סמך הערכה ראשונית של החברה בלבד; (ג) הפקדת התכנית אינה מהווה אישור סופי לתוספת הזכויות, ולפיכך, תוספת הזכויות שתוארה לעיל כפופה לאישורה הסופי של התוכנית בנוסחה הקיים (כאשר, כאמור לעיל, נכון למועד זה הוגשו התנגדויות ביחס אליה), לעמידת החברה בכלל התנאים שיידרשו לאישורה הסופי של התוכנית ובקבלת כלל האישורים וההיתרים הנדרשים לצורך בניית הפרויקטים. כאמור לעיל, נכון למועד זה כבר הוגשו התנגדויות כנגד התוכניות. החברה ורג'נסי פועלות להסדרת ההתנגדויות. לפרטים נוספים אודות אישור הועדה המקומית, ראה סעיפים 6.7.2.4.1.4, 6.7.2.4.1.6, ו-6.7.2.4.1.7 לדוח תיאור עסקי התאגיד. לפרטים נוספים אודות תחום הפעילות ראה סעיף 6.11 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

1. אחר - החזקה בנכסים מניבים בפרויקט הארבעה בתל אביב

במסגרת תחום זה, נכללות החזקות החברה וחגי' מגדלי הארבעה בזכויות לשטחי המסחר בטרקליני העסקים במגדל הדרומי והצפוני, בהתאמה, של פרויקט הארבעה. לעניין ההסכמות להקמת מיזם משותף על מרבית שטחי הטרקלין, ראה סעיף ב' להלן. לפרטים נוספים אודות התחום ראה סעיף 6.12 לדוח תיאור עסקי תאגיד.

בנוסף לתחומי הפעילות שתוארו:

א. נכון למועד זה פועלת ח.א. הורייזן מרקטינג בע"מ, הנמצאת בבעלות משותפת של החברה (50%) ושל צד ג' (להלן: "הורייזן"), בתחום התיווך (מכירה והשכרה), בעיקר בכל הנוגע לפרויקטים של החברה ברחוב הארבעה ובמתחם איינשטיין, כאשר נכון למועד זה היקפי פעילותה זניחים ביחס לפעילות החברה.

ב. החברה נמצאת בתהליכי חתימה על הסכם (הכפוף לאישור דירקטוריון החברה) להקמת מיזם משותף עם חברת ניטן תאי בע"מ, שלמיטב ידיעת החברה נמצאת בשליטת משפחת הורביץ (להלן: "הורביץ"). בהתאם להסכמות בין הצדדים, החברה, באמצעות חברה ייעודית שבשלב הראשון תהיה בבעלותה המלאה (להלן: "החברה הייעודית"), תקים מתחם הכולל מסעדה ואולם כנסים, בשטח בהיקף של כ-2,400 מ"ר המצוי בבעלות החברה בטרקלין העסקי במגדלי הארבעה בתל אביב (להלן: "המתחם") ובעלות השקעה מוערכת של כ-20 מיליון ש"ח. מרבית סכום זה מיועדת עבור השלמת המתחם בעיצוב מעצב העל ג'ורג'יו ארמאני.

החברה הייעודית תשכור מהחברה את המתחם, תישא בעלויות הקמתו והתאמתו לצרכי המיזם ותפעיל ותנהל את המתחם, כאשר לעניין זה נקבע כי הורביץ תעניק לחברה הייעודית שירותי הקמה והפעלה באמצעות השף שחף שבתאי.

לפרטים נוספים, לרבות התמורה (ההונית או לחלופין הכספית) אשר צפויה להיות משולמת להורביץ בתמורה לשירותיה, תקופת ההסכם הצפויה ואפשרויות הצדדים לסיימו, ראה דו"ח מיידי שפרסמה החברה ביום 6 באוגוסט 2018, מס' אסמכתא 2018-01-073632.

יודגש כי נכון למועד זה טרם אושר ההסכם האמור על ידי דירקטוריון החברה ואין כל וודאות כי לא יחולו בו שינויים, לרבות שינויים מהותיים.

1.2. עדכונים מהותיים אודות פעילות החברה בתחומים בהם היה שינוי לעומת המפורט בדו"ח

התקופתי:

1.2.1. תחום 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 קריניצי ופרויקט נתניה, אשר בנייתם הושלמה) הינם כדלקמן:

סוג הנכס	יחידות/מ"ר
יחידות דיור (זכויות קיימות)	כ-950 יחידות ⁶
משרדים, מסחר ותעסוקה (זכויות קיימות)	כ-89,000 מ"ר
יחידות דיור (זכויות עתידיות שיכול ותתווספנה לפרויקטים) *	כ-740 יחידות דיור ⁷

* 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) אישור התב"עות השונות אותן מקדמת החברה בפרויקטים איינשטיין 33א', איינשטיין 35 ו-איינשטיין 36א'⁸, כאשר כמות יחידות הדיור להם תהא זכאית החברה מתוך הזכויות שתתווספנה, ככל שתתווספנה, כפופה גם לאמור בפסקת המצפ"ע המתוארת בסעיף 1.1.1(ה) לעיל; (2) אישור תוספת של 50 יחידות דיור בפרויקט סומייל (אישור שהינו בסמכות ועדה מקומית)⁹; (3) כי פרויקט יפו של רג'נסי (לפרטים אודותיו ראה סעיף 6.7.6.2 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד) ייצא לפועל וכן כי התב"ע במסגרתו תשונה כך שתאפשר (בהקלה בסמכות הוועדה המקומית) הקמת 72 יחידות דיור נוספות על 96 היחידות שניתן לבנות על פי התב"ע הקיימת. 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 ותתווספנה 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.

ב-4 פרויקטים (פרויקט סומייל, רסיטל, איינשטיין 33א' ונתניה) החברה או רג'נסי (לפי העניין) הינן חברות קבוצה לגבי חלק מהדירות/שטחי המשרדים והינן פועלות באופן שוטף למכירת מלוא הזכויות בהם. בנוסף, ב-4 פרויקטים (איינשטיין 33א', איינשטיין 33ב', איינשטיין 35 ואיינשטיין 36א') החברה או רג'נסי (לפי העניין) מחזיקות בשטחי מסחר [שנרכשו על ידן כחברות קבוצה, אך

⁶ מתוך הכמות האמורה, סך של כ-200 יחידות דיור שויכו לבעלי קרקע קיימים שהחברה צירפה לקבוצות הרכישה בפרויקט איינשטיין 33א', איינשטיין 33ב' ואיינשטיין 35 וכ-20 יחידות שויכו 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, שעתידי למנות כ-170 יחידות. הגידול בכמות האמורה ביחס לאמור בדוח דירקטוריון ליום 30 ביוני 2018 נובע בעיקר מפרויקט סלמה (וזאת לאור כך שביום 6 בנובמבר 2018 אושרה התוכנית שהופקדה לפרסום) ומפרויקט בת ים (כשביחס אליו יצוין כי לאחר מועד הדו"ח התקיים אחרון התנאים המתלים הנדרשים להשלמת רכישת המקרקעין עליו צפוי להיבנות הפרויקט והושלמה רכישת מקרקעי הפרויקט על ידי רג'נסי ושותפיה).

⁷ מתוך הכמות האמורה בגין הזכויות העתידיות, סך של כ-310 יחידות דיור עתידות להיות משויכות לבעלי קרקע קיימים שהחברה צירפה לקבוצות הרכישה בפרויקט איינשטיין 33א', איינשטיין 35 ואיינשטיין 36א'.

⁸ לפרטים ראה סעיפים 6.7.2.4.1.4, 6.7.2.4.1.6 ו-6.7.2.4.1.7 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.

⁹ לפרטים ראה סעיף 6.7.2.4.1.1 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.

משויכים לתחום המפורט בסעיף 1.1(ה) לעיל), כשנכון למועד זה, הכוונה לפעול להשבתם ולהשכירם לאחר השלמת הבניה (מלבד חלק משטחי המסחר במתחם אשר מסווגים כמלאי בדוחותיה הכספיים ובכוונת החברה לממשם).

1.2.1.2 פרויקט סומייל

בהמשך לאמור בסעיף 6.7.2.4.1.1 לדוח תיאור עסקי התאגיד בדבר קבלת אישור עקרוני ממוסד בנקאי בישראל (להלן: "המלווה") לליווי בניית פרויקט סומייל ובכלל זה היחידות שבבעלות חגי' סומייל, חברי הקבוצה (למעט חברי קבוצה בודדים), ובכללם חגי' סומייל, התקשרו בתקופת הדו"ח בהסכם אשראי עם המלווה, במסגרתו עתיד המלווה להעמיד את המימון הנדרש ליתר חברי הקבוצה על מנת להשלים את רכישת זכויותיהם במקרקעי הפרויקט מחגי' סומייל ואת המימון הנדרש לבניית הפרויקט (לרבות חלקה של חגי' סומייל בפרויקט) (להלן: "ההסכם")¹⁰, שהוראותיו העיקריות, ביחס לחגי' סומייל, הינן כדלקמן:

תנאי ההלוואה - מסגרת האשראי שתועמד לחגי' סומייל תעמוד על סך של כ-45.5 מיליון ש"ח (להלן: "מסגרת האשראי") ותהיה בתוקף עד ליום 31 באוגוסט 2023 (נכון ליום 30 בספטמבר 2018, נמשכה על ידי חגי' סומייל מלוא מסגרת האשראי, והסכומים שנמשכו שימשו לפירעון חלקה של חגי' סומייל באשראי שצוין בה"ש 10)¹¹. ההלוואות אשר תועמדנה מכח מסגרת האשראי תועמדנה לתקופה של 12 חודשים, הן תחודשנה על פי הצורך ותיפרענה באופן מלא וסופי עד ליום 28 בפברואר 2024. ההלוואות שתועמדנה לחגי' סומייל בפועל מתוך מסגרת האשראי תישאנה ריבית בשיעור משתנה שינוע בין פריים+3.1% לבין פריים+5.1% (כתלות במספר היחידות שתחזיק חגי' סומייל בפרויקט, כך שככל שיקטן חלקה בפרויקט יקטן גם שיעור הריבית שתישא ההלוואה), והיא תשולם באופן רבעוני שוטף.

ככל ומסגרת האשראי תגדל ל-140 מיליון ש"ח, סכום ההון העצמי שתעמיד חגי' סומייל בגין מסגרת האשראי שתועמד לה, יעמוד על סך של 49 מיליון ש"ח (והוא יועמד מתוך כספי התמורה להם זכאית חגי' סומייל מחברי קבוצת הרכישה), ואולם הסך האמור יקטן בעד 10 מיליון ש"ח עם התקדמות מכירות חגי' סומייל בפרויקט והכל בהתאם למנגנון שנקבע בין הצדדים. בנוסף, ככל ומסגרת האשראי תגדל ל-140 מיליון ש"ח, אזי ככול ותחול חריגה מהעלות המוערכת להקמת הפרויקט, תידרש חגי' סומייל להעמיד את חלקה היחסי בחריגה ממקורותיה העצמיים.

כן הוסכם בין הצדדים כי מלוא תמורת המכר (ביחס ל-35 היחידות שימכרו על ידי חגי' סומייל מנקודת זמן זו ואילך) או 70% הימנה (ביחס ל-40 היחידות הנותרות שיימכרו על ידי חגי' סומייל) ישועבדו לטובת המלווה וישמשו באופן שוטף לפירעון הלוואות חגי' סומייל מהמלווה וכן להבטחת נשיאת חגי' סומייל בעלויות הבניה של היחידות שתיוותרנה בידי חגי' סומייל והכל בהתאם

¹⁰ על אף האמור, נכון ליום 30 בספטמבר 2018 טרם הושלם הליך אישורם בבנק של מספר חברי קבוצה בודדים ולפיכך המימון שהועמד לחברי הקבוצה (לרבות חגי' סומייל) על ידי המלווה שימש לצורך פירעון המימון שהועמד לחברי הקבוצה לפני כשנה וחצי בעיקר לצורך תשלום פינויים והיתרים. אחרי תאריך הדוחות הכספיים הושלם הליך האישור האמור, והועמד לרוב המכריע של חברי הקבוצה האשראי הנדרש להם לצורך השלמת רכישת זכויותיהם במקרקעי מחגי' סומייל, תשלומי הייעוץ לחגי' ייעוץ (כהגדרתה להלן), תשלומים הנדרשים לצורך שלב החפירה ודיפון ותשלומי אגרות ויועצים שונים (עם זאת, התשלומים לחגי' סומייל וחגי' ייעוץ יועברו לאחר השלמת מספר מסמכים אשר טרם הומצאו לבנק על ידי כלל חברי הקבוצה). עם זאת, בהתאם להסכמים שנחתמו עם המלווה, האשראי המיועד לבניית הפרויקט יועמד לחברי הקבוצה רק בכפוף להוצאת היתר בניה עד ליום 28 ביוני 2019 ותחילת בניה בתוך 60 יום ממועד הוצאת היתר בניה, ובכפוף לחתימה על הסכם קבלן שאושר על ידי הבנק.

¹¹ יצוין כי למיטב ידיעת החברה, היקף האשראי הכולל שאושר להעמיד לחגי' סומייל על ידי המלווה עומד על כ-140 מיליון ש"ח ויתרתו, מעבר לסכום שכבר הועמד כהלוואה לחגי' סומייל, מיועדת לבניית חלקה של חברת הבת בפרויקט (המתייחס רק ל-75 יחידות בפרויקט, כשנכון למועד זה לחברת הבת זכויות ל-77 יחידות ונחתמו הסכמים למכירת 5 יחידות נוספות, שטרם השתכללו כדי חתימת הסכם מכר), והיא תועמד לחברת הבת רק בכפוף להתקיימות התנאים המתלים המפורטים בסיפא הי"ש 10 לעיל.

למנגנון שנקבע בין הצדדים וזאת עד להעמדת מלוא עלויות הקמת היחידות שיוותרו בידי חגי' סומייל בהתאם למנגנון הקבוע בהסכם.

דמי הייעוץ - ככל ומסגרת האשראי תועלה ל-140 מיליון ש"ח, פרט לדמי ייעוץ בסך של כ-47 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ) שהתקבלו עד כה על ידי החברה (באמצעות חברת הבת קבוצת חגי' סומייל ייעוץ בע"מ (להלן: "חגי' ייעוץ")), אשר, ככול ותיווצר (בהתאם למנגנונים הקבועים בהסכם) חריגה בעלות הקמת הפרויקט המוערכת, יופקדו על ידי חגי' ייעוץ לטובת מימון עלויות אלו (בהתאם לחריגה שתיווצר), יתרת דמי הייעוץ להם זכאית ותהא זכאית חגי' ייעוץ, לא יועברו לחגי' יעוץ אלא ישועבדו לטובת הבטחת התחייבויות חגי' ייעוץ לחברי הקבוצה ולהבטחת האשראי של חגי' סומייל וישוחררו בהתאם למנגנון אשר עוגן בהסכם.

לפרטים נוספים, לרבות העמלות שתשלמנה למלווה, הבטחות שתועמדה לטובתו והעילות לפרעון מיידי של ההלוואה, ראה דו"ח מיידי שפרסמה החברה ביום 6 באוגוסט 2018, מס' אסמכתא-2018-01-073632.

1.2.1.3. יפו-פרדס דקא

בהמשך לתיאור בסעיף 6.7.6.3 לדוח תיאור עסקי התאגיד, יצוין כי ביום 1 ביולי 2018, התקשרה חברת הפרויקט, אשר 85% ממניותיה בבעלות חברת בת של החברה, עם השותף בהסכם לרכישת (ללא תמורה) האופציה בה מחזיק השותף מכוח הסכם, אשר אם תמומש, תקנה למממשה אופציה ייחודית לרכישת זכויות (במסגרת עסקת קומבינציה) במקרקעין המצויים בעיר יפו, בשטח של כ-20.5 דונם, הידוע כחלקות 59-60 בגוש 6999 וכחלקה 148 בגוש 7000 וזאת מכוח הסכם המכר שצורף כנספח להסכם האופציה.

יצוין כי השותף התקשר עם בעלי הזכויות במקרקעין עמם נחתם הסכם האופציה, המחזיקים למיטב ידיעת החברה בכ-80% מהזכויות במקרקעין ושעליהם נמנה השותף עצמו (להלן: "בעלי הזכויות"), בתוספת להסכם האופציה, במסגרתה ניתנה הסכמת בעלי הזכויות לסיחור האופציה מהשותף לחברת הפרויקט, וכן הוסכם במסגרתה כי ככול ויוקצו למחזיקים בחלקה הסמוכה למקרקעין יחידות לצורך פינויים על ידי חברת הפרויקט ו/או מי מטעמה, עד 7 יחידות תקווזנה מהיחידות שבעלי הזכויות יהיו זכאים להן מכח הסכם המכר (וזאת ככל שהאופציה והאופציה הייחודית תמומשנה, הסכם המכר בין הצדדים ייכנס לתוקפו והפרויקט יוקם).

יצוין כי מקרקעי הפרויקט מהווים חלק ממתחם בשטח כולל של 123 דונם, אשר מרביתו (כ-100 דונם) מוחזק על ידי רמ"י (להלן: "המתחם" ו-"מקרקעי רמ"י", בהתאמה). עפ"י התב"ע החלה נכון למועד זה, סה"כ שטחי הבניה במתחם הינם כ-95,520 מ"ר, וניתן להקים במתחם כ-650 יחידות דור, שטחי מסחר (2,500 מ"ר עיקרי) ושטחים ציבוריים. בכוונת חברת הפרויקט לפעול לאישור תב"ע חדשה, כך שתתאפשר הגדלת משמעותית של כמות יחידות הדיור (לכ-2,500 יחידות) ושטחי המסחר במתחם (לכ-10,000 מ"ר) (כשאינן כמובן כל וודאות כי התב"ע הקיימת תשונה ו/או כי יתקבלו יתר האישורים הנדרשים לכך ו/או להיקף הזכויות שיינתנו). להערכת החברה, שינוי תב"ע כאמור ידרוש את הסכמת רמ"י, כאשר נכון למועד זה מתנהלים מגעים בעניין זה בין הצדדים ובין עיריית תל-אביב יפו, ואף קיימת הסכמה עקרונית ביניהם לקידום התב"ע.

כן יצוין כי כלל השטחים במתחם, כולל מקרקעי רמ"י, תפוסים על ידי מחזיקים (פולשים) מזה שנים רבות ועל מנת לקדם את הפרויקט שיפורט להלן, יידרש להגיע להסכמות על פינויים (כאשר למיטב ידיעת החברה, השותף חתום על הסכם עם כ-60% מהמחזיקים המסדיר את פינויים). לעניין

זה יצוין כי במהלך חודש אוקטובר 2018, התקשרה חברת הפרויקט בהסכם עם אחד הפולשים במקרקעין שמסדיר את פיננציה מהמקרקעין ובהתאם לתנאי ההסכם העמידה לאותו גורם מקדמה בהיקף לא מהותי על חשבון זכאותו העתידית לתמורה עליה סוכם בגין פיננציה.

1.2.1.4. רסיטל

בהמשך לתיאור בסעיף 6.7.2.4.1.2 לדוח תיאור עסקי התאגיד, יצוין כי לצורך איזון השטחים הנובעים ממקרקעי הפרויקט אשר נשארו בבעלות מוכר הזכויות של מקרקעי הפרויקט (אשר נמנה על חברי קבוצת הרכישה בפרויקט) (להלן: "המוכר") הגיעו רג'נסי והמוכר להסכמה לפיה זכויות המוכר במקרקעי הפרויקט ישקפו גם את הזכויות לקומה הראשונה בפרויקט, אשר עד כה יוחסה לבעלות רג'נסי וכי המוכר לא ישיב לרג'נסי את עלויות הבניה שהשקיעה ומשקיעה רג'נסי בבניית קומה זו. כתוצאה מהאמור לעיל רשמה רג'נסי ברבעון השני של שנת 2018 הפסד שהסתכם בסך כולל של כ-4 מיליון ש"ח.

1.2.1.5. כוכב הצפון

בהמשך לפירוט בסעיף 6.7.2.4.2.2 לדוח תיאור עסקי התאגיד, במהלך חודש יוני 2018, השלימו חברי קבוצת הרכישה בפרויקט את הליך קבלת הליווי הבנקאי ובהתאם קיבלה רג'נסי את עיקר דמי הסיחור להם זכאית מהפרויקט. נכון למועד זה קיבלה רג'נסי דמי סיחור בסך של כ-27 מיליון ש"ח מתוך זכאות לדמי סיחור של כ-30 מיליון ש"ח, כאשר סך של כ-15 מיליון ש"ח הועבר לרג'נסי בתקופת הדו"ח. יתרת דמי הסיחור תשולם לרג'נסי בהתאם לאבני הדרך שהוסכמו.

1.2.1.6. יפו סהרון-חלקה 3

בהמשך לאמור בסעיף 6.7.6.2 לדוח תיאור עסקי התאגיד, במהלך חודש אוקטובר 2018, הושלמה חתימת כלל בעלי הזכויות במקרקעי אופציה א' על הסכם המכר. במהלך חודש אוקטובר 2018 הושלמו חתימות על הסכמי פיננציה עם כלל הפולשים במקרקעין.

1.2.1.7. בת ים

ביום 17 באוקטובר 2018, התקבל בידי רגינסי אישור משרד הפנים למכירת הזכויות במקרקעין לשותפים וזאת לאחר שהתביע החדשה אושרה זה מכבר. לאור כך, נכנס ההסכם לתוקף ורגינסי השלימה את תשלום יתרת התמורה בגין חלקה בפרויקט.

להלן נתונים אודות הפרויקט:

א. הצגת הפרויקט

פרטים	סעיף
בת ים	שם הפרויקט:
חלקה 218 בגוש 7124 וחלק מחלקות 216 ו-219 בגוש 7124 במתחם קוממיות שפרבר בעיר בת ים.	מיקום הפרויקט:
מבנה בן 29 קומות, מתוכן 21 קומות למגורים (כ-170 יחידות דיור), 4 קומות משרדים, קומת מסחר כפולה, קומת מעבר וקומה טכנית.	תיאור קצר של הפרויקט הצפוי:
45%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:
45% מהזכויות בפרויקט מוחזקות על ידי רגינסי, שהחברה מחזיקה 100% מהונה	מבנה האחזקה בפרויקט:
שא שם ברכה והשקעות בע"מ, שלמיטב ידיעת החברה הינה בבעלות ה"ה אברהם מתן וששון שלום, מחזיקה ב-25% מהזכויות בפרויקט.	ציון שמות השותפים לפרויקט המחזיקים למעלה מ-25% בפרויקט:
מלאי	שיטת הצגה בדוחות הכספיים:
בחודש אוקטובר 2018 הוסדרו כלל המגבלות אשר מנעו את השלמת תשלום מלוא התמורה בגין המקרקעין ורכישתן על ידי רגינסי. בחודש נובמבר 2018 השלימה רגינסי את רכישת המקרקעין.	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
כ-3,169 מ"ר	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
טרם ידוע	מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן):
טרם ידוע	מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי/בפועל:
טרם ידוע	מועד סיום שיווק צפוי/בפועל:
אין	הסכמים עם קבלני ביצוע:
מחצית ראשונה של 2020 (מתוכנן)	מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן):
זכות חוזית לרכישת הבעלות. הרישום יושלם בתקופה הקרובה.	זכויות משפטיות בקרקע:
בהתאם להסכם שנחתם בין רגינסי והשותפים, רגינסי רכשה מהשותפים 45% מזכויותיהם במקרקעין, לרבות זכויות הבנייה הקיימות ו/או העתידיות במקרקעין. בתמורה לממכר, שלמה רגינסי לשותפים סך של כ-26 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, המשקף באופן יחסי את עלות רכישת הזכויות	הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר):

האמורות מעירית בת ים. לפרטים נוספים אודות ההסכמים ראה ביאור 13 לדוחות הכספיים השנתיים המבוקרים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2017.	
-	חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט:
להערכת הנהלת החברה שווי מימוש נטו אינו נמוך מערכו בספרים	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת:
נמצא באזור אורבני בקרבת קווי תחבורה ציבורית וכבישים.	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:
-	נושאים מיוחדים:

ב. מצב תכנוני

מצב תכנוני לפרויקט בת ים ליום 30.09.2018		
מצב תכנוני נוכחי (חלק רגנסי בזכויות שיפורטו להלן - 45%)		
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות
מגורים	18,700	170
תעסוקה	5,420	ל"ר
מסחר (עיקרי)	800	ל"ר

1.2.1.8. סלמה

ביום 6 בנובמבר 2018, אושרה לפרסום התוכנית אותה קידמה החברה ביחס לפרויקט של החברה ברחוב סלמה (להלן: "התוכנית"). בהתאם לתוכנית, תתאפשר הקמת פרויקט שיכלול 4 בניינים הכוללים כ-225 יחידות דיור (חלק החברה כ-201 יחידות דיור והיתר בניהול החברה), אשר מתוכן 10 יחידות דיור מיועדות לדיור בר השגה, בשטח כולל של כ-22,000 מ"ר ברוטו (כול שטחי שירות). הפרויקט יכלול 2 מגדלי מגורים בני 17 קומות ושני בניינים בני 6 קומות (אחד למגורים ואחד למשרדים, אשר יהיה בהיקף של כ-5,000 מ"ר ברוטו תעסוקה), כולם מעל קומת מסחר בשטח של כ-1,100 מ"ר ברוטו. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.7.6.1 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד. עד למועד פרסום הדוח החברה התקשרה עם חלק מהשוכרים המצויים על המקרקעין, אשר נחשבים כדיירים מוגנים, בהסכמים המסדירים את פינויים מהמקרקעין. החברה צפויה להתחיל את שיווק הפרויקט בתקופה הקרובה.

1.2.1.9. 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 בספטמבר 2018, וזאת בהתייחס לזכויות הקיימות בלבד בפרויקטים אלו:

שם הפרויקט	עלות המלאי בספרי החברה ¹²	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) שטרם הוכרו בגין חוזים חתומים	סה"כ הכנסות נטו (רווח גולמי) שהתקבלו בגין חוזים חתומים	סה"כ רווח גולמי אשר צפוי להיכלל בגין יתרת הזכויות שטרם נמכרו	סה"כ רווח גולמי צפוי כולל של הפרויקט (יחידות מכורות ולא מכורות)
במיליוני ש"ח (מעוגל)							
סומייל (קרקע)	160	92	92 ¹³	-	83	84 (*)	176
סומייל (ייעוץ)	-	63 (מתוכם כ-41 מיליון ש"ח בהתאם לאבני הדרך שהתקיימו עד כה) ¹⁴	23	18	33	36	99
רסיטל	32	121	85	36	86	17	138
נתניה	17	17	17	-	17	-	17
כוכב הצפון, תל אביב	לחברה זכויות לקבלת דמי סיחור בלבד	29	24	5	24	-	29
הגוש הגדול (מבנן 1)	לחברה זכויות לקבלת דמי סיחור בלבד	16	13	3 ¹⁵	13	-	16
אינשטיין 33א' (זכויות לשטחי הדירות בלבד)	1	5	2	3	2	17	22 ¹⁶
אינשטיין 35 (זכויות לשטחי הדירות בלבד)	1	5	2	3	5	-	5
אינשטיין 35 (ניהול) ¹⁷	-	24 (מתוכם כ-8 מיליון ש"ח בהתאם לאבני הדרך שהתקיימו עד כה)	6	18	-	-	24
סה"כ		372	264	86	263	154	526

(*) בנוסף, אם ויתווספו סומייל כלל הזכויות הנוספות כמפורט בסעיף 6.7.2.4.1.1 לדו"ח תיאור עסקי תאגיד (כשיודגש כי אין כל ודאות 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 שווקו הפרויקט, שכן ההקלה האמורה מתבססת על חלוקת השטחים הקיימים ע"פ התב"ע בכמות דירות קטנה יותר.

¹² לא נכללו בנתונים סך של כ-2 מיליון ש"ח וסך של כ-13 מיליון ש"ח בגין זכויות נוספות למגורים אשר יכול ותווספנה לחברה בפרויקטים אינשטיין 33א' ואינשטיין 35, בהתאמה. ¹³ יצוין כי הרווח הגולמי ממכירת הזכויות במקרקעין בפרויקט סומייל אינו זהה לעודף התמורה ממכירת הזכויות במקרקעין על עלות רכישתן, אלא מחושב בהתאם לשווי ההוגן של הזכויות במקרקעין שנמכרו וזאת לעומת עלות הזכויות שנמכרו. חישוב השווי ההוגן ששימש לחישוב הרווח הגולמי שצוין בסעיף זה בוצע בהתאם להערכת שווי המקרקעין שהתקבלה משמאי חיצוני בלתי תלוי, שצורפה לדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני, 2017. באשר לרווח הצפוי לחברה מדמי הייעוץ, החברה החלה להכיר ברווח מרכיב זה בהתאם למדיניותה הרגילה בקשר להכרה ממתן שירותים מפרויקטים של קבוצות רכישה.

¹⁴ בהתאם להסכמי הייעוץ שנחתמו, דמי הייעוץ אשר חברת הבת של החברה, סומייל יעוץ תהא זכאית להם בגין יחידות שנמכרו (ואשר תשלומם לסומייל ייעוץ יתבצע, ככל שיתבצע, בהתאם לאבני הדרך שנקבעו בהסכם הייעוץ), מותנים בעלות הסופית של היחידות שנמכרו לחברי הקבוצה, כך, שכל שעלויות היחידות בפועל תהיינה גבוהות יותר, יופחתו דמי הייעוץ [יצוין כי כפועל יוצא מהאמור לעיל, ובעקבות חתימת הסכם פשרה הנוגע לפינויים שיש לבצע בפרויקט (אשר דווח על ידי החברה ביום 27 במאי 2018, מסי' אסמכתא 2018-01-042813) אשר מגדיל את עלויות הפרויקט, חל קיטון בהערכות החברה ביחס לדמי הייעוץ הצפויים לה מהפרויקט, כפי שהוצגו במסגרת דו"ח תיאור עסקי התאגיד]. 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 יעוץ כתוצאה מההתקשרויות בהסכמים האמורים. יובהר כי הערכתיה הנוכחיות של החברה באשר לדמי הייעוץ מותנות בהתממשות אומדני העלויות הנמצאים כיום בידי החברה, בהם יכול ויחול שינוי, לרבות שינוי מהותי. בנוסף לכך, הערכתיה הקיימות של החברה ביחס לדמי הייעוץ להם היא עשויה להיות זכאית מכוח זכויות שטרם נמכרו בפרויקט מותנית גם בשמירת מחירי המכירה הקיימים כיום בפרויקט. עוד יובהר כי עיתוי קבלת התקבולי הייעוץ תלוי גם בהסכמות שיושגו בעניין זה עם הבנק שילווה את הפרויקט, וזאת בהתאם לאמור בסעיף 1.2.1.2 לעיל, וזאת לרבות לגבי האפשרות של הבנק לדרוש הפקדת דמי יעוץ שכבר שוחררו לחברה במקרה המפורט בסעיף 1.2.1.2 לעיל.

¹⁵ בחודש אוקטובר 2018 התקבלה יתרת דמי הסיחור לה זכאית רגיסי בסכום של כ-3 מיליון ש"ח.

¹⁶ ההכנסות נטו מתייחסות להכנסות מהזכויות הקיימות במקרקעין ללא תוספת הכנסות אפשריות אם וככל ותווספנה זכויות נוספות לפרויקט בהתאם לתוכנית שהופקדה. סכום זה עשוי לגדול בעוד כ-70 מיליון ש"ח, אם וככל ותווספנה זכויות בהתאם לתוכנית שהופקדה. הסכום האמור עודכן ביחס לרבעון קודם עקב עדכון היטל השבחה לזכויות אלו. עוד יצוין כי ההכנסות נטו בגין הפרויקט הינן מצפ"ע, שהתקיימותו כופה לאמור בסעיף 1.2.1.1 לעיל ולפיכך הוא אינו וודאי. ¹⁷ יצוין כי סך דמי הניהול להם זכאית החברה עד להשלמת הפרויקט, בהתאם להסכמים שנחתמו עד כה, הינו כ-24 מיליון ש"ח (במהלך הכנת הדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2018 עודכן הנתון האמור, שהסתכם קודם לכן ל-27 מיליון ש"ח, וזאת עקב ביצוע התחשבות עם קבוצת רוכשים), 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 6.7.2.4.1.6 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד וכמפורט בסעיף 1.2.1.1 לעיל) עשוי סכום זה לגדול לסך של כ-67 מיליון ש"ח.

יובהר כי הרווח הגולמי המוזכר בטבלה הינו, בהתייחס לזכויות אותן סיחרה החברה עד למועד רכישת המקרקעין - דמי הסיחור/הארגון להם זכאית החברה בניכוי עלות סיחור זכויות אלו, ובהתייחס לזכויות אותן רכשה החברה בעצמה בעת גיבוש הקבוצה ומכרה לאחר מכן - הכנסות הנובעות ממכירת זכויות אלו בניכוי העלויות המשויכות לזכויות אלו. כמו כן נכללו בסעיף זה דמי הניהול להם זכאית החברה מבעלי קרקע שיצטרפו לקבוצות הרכישה אותן מארגנת החברה.

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

נכון למועד זה, עיקר מלאי הדירות של החברה הינו יתרת הדירות שנותרו לשיווק בפרויקט סומייל. הדירות שנותרו הינן דירות יקרות יחסית. שיווק יחידות אלו הינו איטי יותר מאשר בעבר. להערכת החברה חלק מהסיבות לכך הינן אקסוגניות לחברה כגון האטה בשוק הדיור בכלל, 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). לעניין ההסכמות שהושגו בעניין זה ביחס לפרויקט סומייל - ראה סעיף 1.2.1.2 לעיל.

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 דוחות 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. 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 ובהשלמת תשלום מלוא הזכויות בקרקע על ידי הרוכשים שכבר התקשרו עם החברה.

ג. הערכות החברה ביחס לרווח הנוסף הצפוי לחברה מפרויקט סומייל ומפרויקט איינשטיין 35 (דמי ניהול) מותנית בכך כי אכן יתקבלו כלל האישורים הנדרשים לתוספת זכויות בפרויקטי 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 משוייך נגזר היקף דמי הניהול). בפועל, יתכן כי לא תאושר תוספת זכויות כאמור או שתאושר תוספת חלקית בלבד, וייתכן כי יחולו שינויים במחירים לפיהם ניתן יהיה לשווק את הזכויות שתתווספנה לפרויקטים (אם וככל ותתווספנה) - כך שיייתכן כי הערכותיה אלה של החברה לא תממשנה 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 לעלות היטלי 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 סומייל יעוץ. 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 שיייתכן ותבוצע בפרויקט איינשטיין 33א' כפופות לעניין הגדלת הזכויות לאמור בפסקת המצפ"ע המתוארת בסעיף 1.1(ה) לעיל ולעניין גובה ההכנסות לאמור בס"ק א' לעיל.

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

שנת 2016	שנת 2017	שנת 2018 (שנת הדיווח)				שיווק פרויקט סומייל	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
9	22	-	-	-	-	מגורים (הסכמי מכר)	הסכמי מכר שנחתמו בתקופה
635	2,176	-	-	-	-	מגורים (מ"ר)	
-	1	-	-	-	-	שטחי מסחר (הסכמי מכר)	
-	322	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
17,189	17,215	-	-	-	-	תמורת קרקע בלבד (ללא יעוץ) למגורים	הכנסות נטו למ"ר קרקע בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח למ"ר)
-	33,104	-	-	-	-	תמורת קרקע בלבד לשטחי המסחר	

נכון ליום 30 בספטמבר 2018, לחברה נותרו זכויות במקרקעין ל-77 יחידות דיור בפרויקט סומייל (כולל זכויות ל-28 יחידות שעשויות להתווסף לפרויקט בהתאם להקלות שבס, ומבלי שנלקחה בחשבון תוספת זכויות לפרויקט עליה עמלה החברה). עד למועד פרסום הדוחות הכספיים חתמה סומייל על 2 הסכמי מכר נוספים למכירות 2 יחידות בשטח של כ-165 מ"ר.

שנת 2016	שנת 2017	שנת 2018 (שנת הדיווח)				שיווק פרויקט רסיטל	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
349	9,460	1,504	862	679	-	משרדים (מ"ר)	הסכמי מכר שנחתמו בתקופה
4	45	12	6	5	-	משרדים (הסכמי מכר)	
-	1,351	-	-	-	-	מסחר (מ"ר)	
-	1	-	-	-	-	מסחר (הסכמי מכר)	
6	104	-	-	-	-	חניות (יחידות)	
4	33	-	-	-	-	חניות (הסכמי מכר)	הכנסות נטו למ"ר קרקע מבונה/חניה בחוזים שנחתמו בתקופה
7,909	7,426	5,392	5,743	6,161	-	משרדים (ש"ח למ"ר)	
-	6,210	-	-	-	-	מסחר (ש"ח למ"ר)	
176,750	170,978	-	-	-	-	חניות (ש"ח למ"ר)	

נכון ליום 30 בספטמבר 2018, לחברה נותרו זכויות במקרקעין לכ-2,604 מ"ר משרדים (כ-2 קומות) בפרויקט רסיטל. החל מיום 30 בספטמבר 2018 ועד למועד פרסום הדוחות, נחתם הסכם מכר אחד נוסף עבור משרדים בפרויקט בשטח של 159 מ"ר.

שנת 2016	שנת 2017	שנת 2018 (שנת הדיווח)				שיווק פרויקט איינשטיין 33א' (למעט זכויות ליח"ד ששייכו לבעלי זכויות קיימים שהצטרפו לקבוצה)	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	יחידות דיור (מ"ר)	הסכמי מכר שנחתמו בתקופה
650	-	-	141	115	-	יחידות דיור (מ"ר)	הסכמי מכר שנחתמו בתקופה
7	-	-	1	1	-	יחידות דיור (הסכמי מכר)	
14,680	-	-	13,927	13,645	-	יחידות דיור (ש"ח למ"ר) ¹⁸	הכנסות נטו למ"ר קרקע מבונה בחוזים שנחתמו בתקופה

נכון ליום 30 בספטמבר 2018, לרגינסי נותרו זכויות במקרקעין ל-5 יחידות דיור בפרויקט איינשטיין 33א' אשר, בכפוף לקבלת הקלות מקובלות, יכול ויגדלו לכ-9 יחידות דיור ללא תוספת שטחים לשיווק (וזאת בנוסף לזכויות לשטחי המסחר בפרויקט, בהם מחזיקה רגינסי), כאשר בהתאם לתוכנית שהופקדה, שהינה על בסיס תוכנית המתאר תא/5000, וטרם אושרה סופית לרגינסי תתווספנה זכויות ליחידות מגורים נוספות בפרויקט (עם אישור התוכנית), בהיקף מהותי, כמפורט בסעיף 1.1(ה) לעיל וסעיף 6.7.2.4.1.4 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.

¹⁸ תחשיב ש"ח למ"ר מתבסס על שטחי פלדלת של הדירה ויחוס של 50% משטחי המרפסת והחניה.

שנת 2016	שנת 2017	שנת 2018 (שנת הדיווח)				שיווק פרויקט נתניה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
660	204	-	-	-	-	יחידות דיור (מ"ר)	הסכמי מכר שנחתמו בתקופה
3	1	-	-	-	-	יחידות דיור (הסכמי מכר)	
22,106	22,127	-	-	-	-	יחידות דיור (ש"ח למ"ר)	הכנסות נטו למ"ר קרקע מבונה בחוזים שנחתמו בתקופה

נכון ליום 30 בספטמבר 2018 לרג'נסי נותרו זכויות במקרקעין ל-3 יחידות דיור בפרויקט נתניה.

1.2.2. תחום הייזום

פרויקט הארבעה

נכון למועד זה, החברה וחגי' מגדלי הארבעה השלימו את שיווק הזכויות בפרויקט (למעט שטחי מחסנים) המיוחסות לתחום הנדל"ן היזמי, הן במגדל הצפוני והן במגדל הדרומי בפרויקט הארבעה בתל אביב. בחודש מאי 2017 התקבל אישור אכלוס למגדל המשרדים הצפוני אך טרם התקבל אישור אכלוס לשטחי מבואת הכניסה (האטריום) הכוללים את שטחי המסחר בפרויקט.

התחדשות עירונית

בחודש ספטמבר 2018 הומצא לחברה צו כינוס נכסים ליחידים השותפים (קריגר) של החברה בתחום התמ"א 38. בשלב זה, לאור העובדה שבמסגרת שיתוף הפעולה עם קריגר קיימים כיום 6 פרויקטים פעילים בלבד, אשר ניהולם הינו ממילא בסמכות חברת הבת של החברה - קבוצת חגי' התחדשות עירונית בע"מ, וכן לאור הבטחות הקיימות לחברה מזכויות קריגר בפרויקטים, אשר ניתנו להבטחת התחייבויות קריגר, לרבות החזר הלוואות בהיקף כולל של כ-10 מיליוני ש"ח כולל ריבית והפרשי הצמדה, אשר הועמדו לקריגר, החברה אינה סבורה כי הליכים אלו עתידים להשפיע על החברה באופן מהותי.

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 וההתחייבויות המיוחסות להם מסווגים כנכסים או כהתחייבויות לזמן קצר בהתאמה ולא בהתאם למועד הפרעון של התחייבויות שיכול לעלות על שנה. בהתאם, התחייבויות החברה (לרבות אגרות חוב ואשראי בנקאי), המיוחסות לפעילות הייזום והבניה, מסווגות במאזן החברה כהתחייבויות לזמן קצר על פי המחזור התפעולי כאמור לעיל העולה על שנה, ללא התחשבות במועדי הפרעון שלהן (לפי להסכמים שנחתמו לגביהן), שחלקם בפועל הינו מעל לשנה.

הסברי החברה	ליום 31 בדצמבר (מבוקר)	ליום 30 בספטמבר (בלתי מבוקר)		
	2017	2017	2018	
	אלפי ש"ח			
עיקר השינוי בתקופת הדוח בהשוואה לדצמבר 2017 נובע מ: <ul style="list-style-type: none"> א. קיטון של כ-25 מיליון ש"ח בפקדונות מוגבלים אשר נובע בעיקר בגין שחרור עודפים של פרויקט הארבעה ותשלומים לספקים בגין בניה. ב. גידול בלקוחות והכנסות לקבל בסך של כ-25 מיליון ש"ח בעיקר בגין פרויקט סומייל. ג. קיטון במקדמות על חשבון זכויות במקרקעין בסך של כ-29 מיליון ש"ח בעיקר בגין השלמת רכישת זכויות במקרקעין בפרויקט איינשטיין 36א' וכתוצאה מכך סווג לנדל"ן להשקעה סך של כ-19 מיליון ש"ח ולמלאי 5 מיליון ש"ח. כמו כן, בגין השלמת רכישת הקרקע בפרויקט איינשטיין 33א', שכתוצאה ממנה סווג לנדל"ן להשקעה סך של כ-5 מיליון ש"ח וכ-0.3 מיליון ש"ח למלאי. ד. גידול של כ-8 מיליון ש"ח כתוצאה ממיון הלוואה שניתנה לשותפים בפרויקט בת ים מזמן ארוך לזמן קצר, מאחר ומועד פירעון הלוואה צפוי לחול במהלך השנתיים הקרובות. ה. גידול במלאי בסך של כ-27 מיליון ש"ח בעקבות השקעות נוספות בקידום הפרויקטים. 	892,244	909,080	900,287	נכסים שוטפים
עיקר השינוי מול התקופה המקבילה אשתקד נובע מ: <ul style="list-style-type: none"> א. גידול במזומנים ושווי מזומנים בסך של כ-19 מיליון ש"ח (ראה דוח תזרים מזומנים להלן). ב. גידול בפקדונות בנאמנות בסך של כ-14 מיליון ש"ח. ג. קיטון של כ-46 מיליון ש"ח בפקדונות מוגבלים אשר נובע בעיקר מפרויקט הארבעה בגין שחרור עודפים ותשלומים לספקים בגין בניה. ד. קיטון בלקוחות והכנסות לקבל בסך של כ-14 מיליון ש"ח נובע בעיקר בגין הכרה בהכנסה בפרויקט מגדלי הארבעה בסך של 14 מיליון ש"ח, הכרה בהכנסה ברגינסי בכ-12 מיליון ש"ח ובקיצו עליה בפרויקט סומייל של כ-15 מיליון ש"ח. ה. קיטון במלאי בסך של כ-43 מיליון ש"ח בעיקר בגין הכרה בהכנסה בפרויקט סומייל והארבעה, ומנגד רכישות זכויות במקרקעין בפרויקטים השונים (איינשטיין 36א', 33א' ויפו). ו. קיטון במקדמות על חשבון מקרקעין בסך של כ-5 מיליון ש"ח. ז. גידול בחייבים ויתרות חובה בסך של כ-58 מיליון ש"ח בעיקר מתשלומים לקבלן ואחרים בפרויקטים סומייל ורסיטל. ח. גידול של כ-8 מיליון ש"ח כתוצאה ממיון הלוואה שניתנה 				

הסברי החברה	ליום 31	ליום 30 בספטמבר		
	בדצמבר (מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	2017	2017	2018	
	אלפי ש"ח			
לשותפים בפרויקט בת ים מזמן ארוך לזמן קצר, מאחר ומועד פירעון ההלוואה צפוי לחול במהלך השנתיים הקרובות.				
עיקר השינוי מול התקופה המקבילה אשתקד נובע מקיטון בנכסים מוחזקים למכירה בסך של כ-21 מיליון ש"ח בגין הכרה בהכנסה בעסקת מכירת חניית בפרויקט הארבעה.	-	20,578	-	נכסים המוחזקים למכירה
עיקר השינוי בתקופת הדוח בהשוואה לדצמבר 2017 נובע מ: <p>א. גידול בנדל"ן להשקעה בסך של כ-154 מיליון ש"ח אשר נובע בעיקר מ: <ol style="list-style-type: none"> גידול מפרויקט איינשטיין 36' בסך של כ-59 מיליון ש"ח בגין שערוד וסך של כ-19 מיליון ש"ח כתוצאה מסווג מקדמות על חשבון מקרקעין לסעיף נדל"ן להשקעה. גידול מפרויקט איינשטיין 33' בסך של כ-50 מיליון ש"ח בגין השלמת הרכישה הקרקע, סך של כ-8.5 מיליון ש"ח בגין שערוד וסך של כ-3 מיליון ש"ח כתוצאה מסווג מקדמות על חשבון מקרקעין לסעיף נדל"ן להשקעה. גידול במגדלי הארבעה בסך של כ-9 מיליון ש"ח בעיקר בגין שערוד הטרקלין. </p> <p>ב. קיטון של כ-8 מיליון ש"ח ביתרת הלוואה שניתנה לשותפים בפרויקט בת-ים כתוצאה ממיון הלוואה שניתנה לשותפים מזמן ארוך לזמן קצר, מאחר ומועד פירעון ההלוואה צפוי לחול במהלך השנתיים הקרובות.</p> <p>עיקר השינוי מהתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מגידול בסעיף נדל"ן להשקעה כמפורט לעיל.</p>	196,306	188,253	337,833	נכסים בלתי שוטפים
	1,088,550	1,117,911	1,238,120	סך הכל נכסים
השינוי בתקופה בהשוואה לדצמבר 2017 נובע מ: <p>א. גידול באשראי לז"ק בסך של כ-65 מיליון ש"ח כתוצאה מקבלת הלוואה מגוף פיננסי וממיון אשראי מזמן ארוך לזמן קצר של חלק המשכנתאות וההלוואות שצפוי להיפרע במהלך המחזור התפעולי של החברה.</p> <p>ב. קיטון בחלויות שוטפות של אג"ח בסך כ-20 מיליון ש"ח בעיקר בגין פירעון חלקי של אג"ח ו' בסך 20 מיליון ש"ח ופרעון אג"ח ה' בסך כ-16 מיליון ש"ח ומנגד תוספת חלויות שוטפות בגין אג"ח ח' של כ-16 מיליון ש"ח.</p> <p>ג. קיטון במקדמות מרוכשים והכנסות מראש בסך של כ-98 מיליון ש"ח בעיקר מפרויקט הארבעה, רסיטל וסומייל ייעוץ וזאת כתוצאה מהכרה בהכנסה, וכן כתוצאה מהעברת כספי הרוכשים לחשבון הקבוצה בפרויקט סומייל וממיון הוצאות ששולמו מחשבון הנאמנות לסעיף המקדמות.</p> <p>ד. קיטון בהתחייבות לצדדים קשורים כתוצאה מפירעון הלוואה בסך של כ-9 מיליון ש"ח.</p> <p>ה. גידול בזכאים ויתרות זכות בסך של כ-18 מיליון ש"ח נובע בעיקר מגידול בחלקם של שותפים בפרויקטים סומייל והתחדשות עירונית ומעדכון הפרשות שונות.</p> <p>עיקר השינוי מהתקופה המקבילה אשתקד נובע מ: <p>א. גידול באשראי לז"ק בסך של כ-26 מיליון ש"ח בעיקר בגין פירעון הלוואות לגוף מוסדי ומנגד מיון אשראי מזמן ארוך לזמן קצר.</p> <p>ב. קיטון בחלויות שוטפות של אג"ח בסך של כ-47 מיליון ש"ח בעיקר בגין פרעונות אגרות החוב של החברה.</p> <p>ג. קיטון במקדמות מרוכשים והכנסות מראש בסך של כ-95 מיליון ש"ח.</p> <p>ו. גידול בזכאים ויתרות זכות בסך כ-19 מיליון ש"ח בעיקר</p></p>	617,585	681,165	571,938	התחייבויות שוטפות

הסברי החברה	ליום 31 בדצמבר (מבוקר)	ליום 30 בספטמבר (בלתי מבוקר)		
	2017	2017	2018	
	אלפי ש"ח			
בגין עדכון ההפרשה למס וכן עדכון הפרשות ועדכון חלק השותפים ברווח הפרויקטים. ז. קיטון בהתחייבות לצדדים קשורים כתוצאה מפירעון הלוואה בסך של כ-9 מיליון ש"ח.				
עיקר השינוי מהתקופה המקבילה אשתקד נובע מקיטון בהתחייבויות מוחזקות למכירה בסך של כ-32 מיליון ש"ח בגין הכרה בהכנסה מעסקה למכירת חניות בפרויקט הארבעה.	-	32,000	-	התחייבויות המתייחסות לנכסים המוחזקים למכירה
השינוי ביתרה ליום 30 בספטמבר 2018 בהשוואה לדצמבר 2017 נובע בעיקרו: א. מגידול בהלוואה ממוסד פיננסי בסך של 120 מיליון ש"ח, אשר 40 מיליון ש"ח מתוכה התקבלו בשנת 2017 ויתרתה התקבלה בשנת 2018. כ-50 מיליון ש"ח מתוך סך הלוואה שתוארה לעיל סווגו להתחייבויות בלתי שוטפות. ב. ממיון חלויות שוטפות בגין משכנתאות והלוואות. ג. מהנפקת אגרות חוב סדרה ח' בסך של כ-79 מיליון ש"ח שמרביתה סווגה להתחייבויות בלתי שוטפות. ד. מגידול במיסים הנדחים בסך של כ-15 מיליון ש"ח בעיקר בגין רווחי שיערוך.	125,870	79,002	219,267	התחייבויות בלתי שוטפות
השינוי ביתרה ליום 30 בספטמבר 2018 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקרו מ: א. גידול בהלוואה ממוסד פיננסי בסך של 120 מיליון ש"ח, אשר 40 מיליון ש"ח מתוכה התקבלו בשנת 2017 ויתרתה התקבלה בשנת 2018. ב. מיון חלויות שוטפות בגין משכנתאות והלוואות. ג. הנפקת אגרות חוב סדרה ח' בסך של כ-79 מיליון ש"ח שמרביתה סווגה להתחייבויות בלתי שוטפות. ד. גידול במיסים הנדחים בסך של כ-15 מיליון ש"ח בעיקר בגין רווחי שיערוך.				
השינוי נובע מהרווח בתקופה.	319,046	300,193	420,038	הון מיוחס לבעלי המניות של החברה
	26,049	25,551	26,877	הון מיוחס לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה
	1,088,550	1,117,911	1,238,120	סך הכל התחייבויות והון

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

1.3.2 תוצאות הפעילות

הסברי החברה	לשנה	לתקופה של שלושה		לתקופה של תשעה		
	שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (מבוקר)	חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר (בלתי מבוקר)	חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר (בלתי מבוקר)	חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר (בלתי מבוקר)	חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר (בלתי מבוקר)	
	2017	2017	2018	2017	2018	
אלפי ש"ח						
ההכנסות העיקריות בתקופה הינן מעסקאות שנעשו למכירת משרדים בפרויקט רסיטל ומהכרה בהכנסה מפרויקט הארבעה, דמי יעוץ בפרויקט סומייל וכן הכנסות מפרויקט איינשטיין 33א'. בנוסף, ההכנסות בתקופה המצטברת נובעות כתוצאה מהכרה מדמי סיחור בגין התקדמות הפרויקטים ובפרט פרויקטים הגוש הגדול, כוכב הצפון ורסיטל.	435,445	92,210	33,403	405,241	138,079	הכנסות
עלות המכר הינה בעיקר בגין עלות המשרדים בפרויקט הארבעה, רסיטל, וכן הכרה בהוצאות באופן יחסי לקצב ההכרה בהכנסה מדמי סיחור. עיקר עלות ההכנסות מדמי סיחור בתקופת הדוח מיוחסת לעלות המכר מיעוץ פרויקט סומייל.	(272,119)	(50,121)	(14,751)	(266,105)	(57,560)	עלות ההכנסות
	163,326	42,089	18,652	139,136	80,519	רווח גולמי
עליית הערך לתקופה המצטברת נובעת בעיקר מרווחי שערך בפרויקט איינשטיין 36א' בסך של כ-59 מיליון ש"ח, איינשטיין 33א' בסך של כ-8.5 מיליון ש"ח ואיינשטיין 35 בסך של כ-6 מיליון ש"ח וכן עליית ערך הטרקלין בפרויקט מגדלי הארבעה בסך כ-8 מיליון ש"ח.	24,235	(1,123)	(1,397)	10,214	78,297	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה בהקמה
הגידול בהוצאות אלו בעיקר עקב גידול בפרסום ושיווק הפרויקטים. בתקופה המקבילה כללו הוצאות המכירה והשיווק הוצאה מאסיבית על קידום פרויקט סומייל.	(3,946)	(919)	(1,671)	(3,309)	(3,324)	הוצאות מכירה ושיווק
הוצאות הנהלה וכלליות כוללות הוצאות שכר ונלוות, הוצאות אחזקת משרד, יעוץ מקצועי וכו'. הגידול בתקופת הדוח למול התקופה המקבילה אשתקד נובע מגידול בבונוס המנכ"ל אשר נגזר מהרווח של החברה וכן מגידול בהוצאות	(24,842)	(5,502) (*)	(4,879)	(20,282) (*)	(21,042)	הוצאות הנהלה וכלליות

הסברי החברה	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר (בלתי מבוקר)		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר (בלתי מבוקר)		
	2017	2017	2018	2017	2018	
	אלפי ש"ח					
שכירות עקב מעבר למשרדים חדשים.						
ההכנסות בתקופת הדוח הינן בעיקר בגין הכנסות מפרסום על שטחי מסחר לעומת תקופה מקבילה אשתקד בה נכלל גם רווח בגין מכירת מלאי להד מאסטר.	857	435 (*)	120	814 (*)	543	הכנסות אחרות
	159,630	34,980	10,825	126,573	134,993	רווח מפעולות רגילות
הרווח מממוש השקעות נובע כתוצאה ממכירת פרויקטים בתחום התחדשות עירונית ובניכוי הפרשות בגין פרויקטים בהפסד.	738	-	-	-	261	רווח (הפסד) מממוש השקעות, נטו
הוצאות המימון נטו בתקופה ובתקופה אשתקד, הינן בעיקר בגין ריבית והפחותות ניכיון אגרות החוב, ומימון שלא ניתן היה להונו בפרויקטים השונים. הגידול ביחס לתקופה המקבילה אשתקד הינו בעיקר בגין פרויקט סומייל.	(4,610)	562	(1,480)	(1,030)	(3,631)	הוצאות מימון, נטו
הסעיף מורכב מחלק החברה בהפסדי הד מאסטר ומנגד מחלק החברה ברווחי חברת הוריון, אשר עוסקת בתיווך עסקאות יד שניה בעיקר בפרויקטים של החברה (החברה מחזיקה ב%50 מהזכויות בה).	1,255	548	(182)	475	(671)	חלק ברווחי (בהפסדי) חברה בשליטה משותפת
הוצאות המיסים נובעות מהפרשה למס בגין רווחי החברה לתקופה השוטפת ועדכון מסים נדחים.	(42,008)	(9,236)	(2,702)	(31,223)	(29,710)	מסים על ההכנסה
	115,005	26,854	6,461	94,795	101,242	רווח נקי לתקופה
	-	-	-	-	-	רווח כולל אחר
	115,005	26,854	6,461	94,795	101,242	רווח נקי וכולל לתקופה
	114,877	26,900	6,490	94,976	100,992	רווח לבעלי המניות של החברה

הסברי החברה	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר (בלתי מבוקר)		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר (בלתי מבוקר)		
	2017	2017	2018	2017	2018	
	אלפי ש"ח					
	128	(46)	(29)	(181)	250	רווח (הפסד) לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה
	2.29	0.53	0.13	1.89	2.01	רווח בסיסי למניה

(*) סווג מחדש.

1.3.3. נזילות ומקורות מימון מהותיים

לפרטים אודות התקשרות החברה בהסכם מימון עם גוף מוסדי בהיקף של כ-120 מיליון ש"ח, ראה ביאור 15 ב' לדוחות הכספיים השנתיים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2017 שצורפו לדו"ח התקופתי.

יתרות אשראי ממוצעות

הממוצע החודשי לרבעון השלישי לשנת 2018 של יתרות האשראי בגין אגרות החוב, האשראי הבנקאי והאשראי שהתקבל מתאגידים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים המצורפים כהתחייבויות לזמן קצר, הסתכם לסך של כ-389,803 אלפי ש"ח.

הממוצע החודשי לרבעון השלישי לשנת 2018 של יתרות האשראי בגין אגרות החוב, האשראי הבנקאי והאשראי שהתקבל מתאגידים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים המצורפים כהתחייבויות לזמן ארוך, הסתכם לסך של כ-188,763 אלפי ש"ח.

יתרות הלקוחות והספקים של החברה אינן מהותיות.

הסברי החברה	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
		2017	2017	2018	2017	
אלפי ש"ח						
התזרים השלילי בתקופה נובע בעיקר מירידה במקדמות מרוכשים והכנסות מראש וזאת כתוצאה מהכרה בהכנסה בפרויקטים רסיטל ודמי יעוץ בסומייל ועליה בלקוחות כתוצאה ממכירות במהלך התקופה.	1,432	26,915	(24,180)	(23,701)	(84,918)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימוש לפעילות) שוטפת
התזרים השלילי בתקופה המצטברת נובע בעיקר מהשקעה בנדל"ן להשקעה בפרויקט איינשטיין 33' ומנגד משינוי בפקדונות מוגבלים ומפרעונות הלוואות מחברות בתחום ההתחדשות העירונית אשר אינן בבעלות מלאה של החברה, אלא נמצאות בשליטה משותפת.	(15,675)	(30,517)	(15,205)	(69,985)	(39,506)	מזומנים נטו ששימוש לפעילות השקעה
עיקר השינוי בתזרים מפעילות מימון בתקופה נובע מקבלת יתרת הלוואה מגורם מוסדי (אשר חלקה התקבל עוד ב-2017) וזאת במהלך הרבעון הראשון של 2018 ומהנפקת אגרות חוב סדרה ח' במהלך הרבעון השלישי ומנגד מפרעונות אגרות חוב.	30,544	361	63,484	83,049	116,474	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

1.3.4. אשראי מהותי

האשראי המהותי של הקבוצה, כפי שהיה נכון ליום 30 בספטמבר 2018, הינו כמפורט בסעיף 6.20.8 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד, בשינויים כדלקמן:

פדיון חלקי של אגרות החוב

ביום 30 באפריל 2018, פרעה החברה (בהתאם לתנאי הסדרה) 20,000,000 אגרות חוב (סדרה ו').
ביום 1 ביולי 2018, פרעה החברה (בהתאם לתנאי הסדרה) 15,516,050 אגרות חוב (סדרה ה').

הנפקת אגרות חוב (סדרה ח')

ביום 13 באוגוסט 2018 הנפיקה החברה לציבור 84,343,000 ע.ג אגרות חוב (סדרה ח'), שאינן מובטחות בבטוחות כלשהם, נושאות ריבית שנתית בשיעור 5% (בכפוף להתאמות) ומדורגות על ידי מעלות בדירוג ilBBB+, וזאת על פי דו"ח הצעת מדף מיום 9 באוגוסט 2018. לפרטים אודות תנאי אגרות החוב (סדרה ח') ראה דו"ח הצעת מדף מיום 9 באוגוסט 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-075453), ביאור 5 ד' לדוח הכספי המאוחד המצורף לדוח זה וכן סעיף 1.3.4.ב' לדוח הדירקטוריון שצורף לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2018.

1.3.5. 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 לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2018, ההון העצמי המאוחד של החברה ללא זכויות המיעוט מסתכם לסך של כ-420 מיליון ש"ח ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-46 מיליון ש"ח. ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו בסך של כ-466 מיליון ש"ח.</p> <p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ב', ההון העצמי המאוחד כולל זכויות מיעוט הינו כ-447 מיליון ש"ח, וההון העצמי המתוקנן (כולל זכויות מיעוט) הינו בסך של כ-493 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד הינו בסך של כ-1,238 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן הינו בשיעור של כ-40%.</p> <p>לאור כך עומדת החברה בהתניות המפורטות לעיל.</p>	<p>א. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרת מונח זה להלן) לא יפחת מסך של 140 מיליון ש"ח וההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, לא יפחת מסך של 100 מיליון ש"ח; "ההון העצמי המתוקנן של החברה" - ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת הלוואות הבעלים (כהגדרת מונח זה להלן) ובתוספת דמי סיחור (כהגדרת מונח זה 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" - דמי סיחור ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיווק אותם זכאית ותהא זכאית החברה ו/או תאגידים בשליטת החברה לקבל מחברי קבוצת הרכישה אותן מארגנת החברה, על פי הסכמי הצטרפות חתומים ביחס לפרויקטים, בהם הושלמה קבוצת הרכישה (לרבות על ידי החברה עצמה ו/או תאגידים בשליטת החברה) ונרכשו מקרקעי הפרויקט, וזאת למעט דמי סיחור אשר כבר הוכרו בדוחותיה הכספיים של החברה.</p> <p>ב. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרת מונח זה לעיל, כשעניין בדיקה זאת בלבד, ועל אף האמור בהגדרה לעיל, ההון העצמי המתוקנן כולל את זכויות המיעוט) לסך מאזן, לא יפחת מ-15%.</p> <p>"מאזן" לעניין סעיף זה בלבד - סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה המבוקרים/הסקורים, לפי העניין.</p> <p>לפרטים נוספים ראה סעיף 5.5.1 לדו"ח הדירקטוריון שצורף לדו"ח התקופתי.</p>	<p>אגרות החוב (סדרה ה') של החברה</p>
<p><u>בהתייחס להתניות המפורטות בנוגע לחברה:</u></p> <p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', ההון העצמי המאוחד של החברה כולל זכויות המיעוט, ליום 30 בספטמבר 2018, מסתכם לסך של כ-447 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-46 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן הינו כאמור בסך של כ-493 מיליון ש"ח.</p> <p>סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-1,238 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן הינו בשיעור של כ-40%.</p> <p>לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק א'.</p> <p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ב', הרי שבהמשך לאמור לעיל, ההון העצמי המתוקנן ליום 30 בספטמבר 2018 הינו בסך של כ-466 מיליון ש"ח (לא כולל זכויות מיעוט). כמו כן ההון העצמי המאוחד של החברה על פי דוחותיה הכספיים ליום 30 בספטמבר 2018, לא כולל זכויות מיעוט, עומד על כ-420 מיליון</p>	<p>א. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן, אך לעניין זה כולל זכויות המיעוט) לסך מאזן (כהגדרתו להלן) לא יפחת מ-15%.</p> <p>"מאזן" - סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה המבוקרים/הסקורים, לפי העניין.</p> <p>"ההון העצמי המתוקנן של החברה" - ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת הלוואות הבעלים (כהגדרתו להלן) ובתוספת דמי סיחור (כהגדרתו 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 (במאוחד) ממכירת זכויות במקרקעין ו/או דמי סיחור ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיווק אותם זכאית ותהא זכאית החברה (במאוחד) לקבל מחברי קבוצת הרכישה אותן מארגנת החברה (במאוחד) בפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי החברה (במאוחד) ו/או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכר או הצטרפות (לפי העניין) חתומים, וזאת למעט רווח ו/או תקבולים כאמור אשר כבר הוכרו בדוחותיה הכספיים של החברה.</p> <p>ב. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו לעיל) לא יפחת מסך של 140 מיליון ש"ח עד למועד הפרעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ו') וההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, בתוספת הלוואות בעלים (כהגדרתו לעיל), לא יפחתו מסך של 120 מיליון ש"ח;</p> <p>בנוסף החברה התחייבה לעשות כמיטב יכולתה על מנת שרגיסי תעמוד בהתניות שלהלן:</p> <p>א. ההון העצמי המאוחד של רגיסי (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין,</p>	<p>אגרות החוב (סדרה ו') של החברה</p>

הסבר לגבי עמידתה החברה באמת המידה הפיננסית	אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרתה	ההלוואה
<p>ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ב'. <u>בהתייחס להתניות המפורטות בנוגע לרגיסי:</u> בהתייחס להתניה שבסעיף א' הרי שבהתאם לדוחות הכספיים של רגיסי ליום 30 בספטמבר 2018, ההון העצמי המאוחד של רגיסי ללא זכויות המיעוט מסתכם לסך של כ-110 מיליון ש"ח, הלוואות הבעלים שהעמידה החברה לרגיסי עומדת על כ-118 מיליון ש"ח (וביחד 228 מיליון ש"ח). לאור כך עומדת רגיסי בהתניה המפורטת בס"ק א'. בהתייחס להתניה שבסעיף ב', הרי שדמי הסיחור שטרם הוכרו ברגיסי הינם בסך של כ-42 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי של רגיסי (כולל זכויות מיעוט) ליום 30 בספטמבר 2018 בתוספת הלוואות בעלים מהחברה הינו בסך של כ-255 מיליון ש"ח וההון העצמי המתוקנן הינו בסך של כ-297 מיליון ש"ח. סך מאזן של רגיסי הינו בסך של כ-407 מיליון ש"ח. בהתאם לכך יחס הון עצמי למאזן הינו בשיעור של כ-73%. לאור כך עומדת רגיסי בהתניה המפורטת בס"ק ב' לעיל. בהתייחס להתניה לסעיף ג', יובהר כי ההון העצמי המתוקנן של רגיסי הינו בסך 297 מיליון ש"ח. לאור כך למועד הדוח רגיסי עומדת בהתניה המפורטת בס"ק ג'.</p>	<p>בתוספת הלוואות בעלים שתעמיד החברה לרגיסי 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 רגיסי (כהגדרתו להלן) לסך מאזן רגיסי, כהגדרתו להלן (להלן: "יחס הון למאזן של רגיסי"), לא יפחת מ-40%; לאחר פירעון 50% מקרן אגרות החוב (סדרה ו') של החברה כאמור לעיל ועד למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ו'), יחס הון למאזן של רגיסי לא יפחת מ-30%. להסרת ספק מובהר, כי לעניין סעיף זה לא תובאנה בחשבון אגרות חוב 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 דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, 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 קבוצת הרכישה, אותן מארגנת רגיסי ו/או תאגידים בשליטתה, על פי הסכמי הצטרפות או מכר (לפי העניין) חתומים ביחס לפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט, וזאת למעט דמי סיחור אשר כבר הוכרו בדוחותיה הכספיים של רגיסי. "מאזן רגיסי" לעניין סעיף זה בלבד - סך כל הנכסים של רגיסי בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של רגיסי, המבוקרים/הסקורים, 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 5.5.2 לדו"ח הדירקטוריון שצורף לדו"ח התקופתי.</p>	
<p>ההון העצמי המאוחד של החברה כולל זכויות המיעוט, ליום 30 בספטמבר 2018, מסתכם לסך של כ-447 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-46 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-493 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-1,238 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (אך כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-40%. ההון העצמי המתוקנן ליום 30 בספטמבר 2018 (לא כולל זכויות מיעוט) הינו בסך של כ-466 מיליון ש"ח. כמו כן ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים ליום 30 בספטמבר 2018, עומד על סך של כ-420 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניות המפורטות לעיל.</p>	<p>א. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן, אך לעניין זה כולל זכויות המיעוט) לסך מאזן (כהגדרתו להלן) לא יפחת מ-15%. ב. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן) לא יפחת מסך של 160 מיליון ש"ח עד למועד הפרעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ז') וההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, בתוספת הלוואות בעלים (כהגדרתן לעיל), לא יפחתו מסך של 140 מיליון ש"ח. "מאזן" - סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה המבוקרים/הסקורים, לפי העניין. "ההון העצמי המתוקנן של החברה" - ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת הלוואות 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 (במאחד) ממכירת זכויות במקרקעין 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 בדוחותיה הכספיים של החברה. לפרטים נוספים ראה סעיף 5.5.3 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	הלוואה
<p>ההון העצמי המאוחד של החברה כולל זכויות המיעוט, ליום 30 בספטמבר 2018, מסתכם לסך של כ-447 מיליון ש"ח, ודמי היסחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-46 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-493 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-1,238 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (אך כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-40%.</p> <p>ההון העצמי המתוקנן ליום 30 בספטמבר 2018 (לא כולל זכויות מיעוט) הינו בסך של כ-466 מיליון ש"ח. כמו כן ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים ליום 30 בספטמבר 2018, עומד על סך של כ-420 מיליון ש"ח.</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 דוחותיה 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 "מאזן" סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה המבוקרים/ הסקורים, לפי העניין.</p> <p>"ההון העצמי המתוקנן של החברה" - ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת הלוואות הבעלים (כהגדרתן להלן) ובתוספת דמי סיחור (כהגדרתם להלן).</p> <p>"הלוואות הבעלים" - הלוואות בעלים שתועמדה לחברה (ככל שתועמדה) מעת לעת על ידי יצחק חגיג' ו/או עידו חגיג', במישרין ו/או באמצעות תאגידים בשליטתם.</p> <p>"דמי סיחור" - רווח שצפוי לנבוע לחברה (במאוחד) 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 (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 בדוחותיה הכספיים של החברה.</p>	<p>אגרות החוב (סדרה ח') של החברה</p>
<p>לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2018, ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) מסתכם לסך של כ-493 מיליון ש"ח, ההון העצמי המאוחד של החברה ללא זכויות המיעוט מסתכם לסך של כ-420 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-1,238 מיליון ש"ח, כך שיחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך מאזן הינו בשיעור של 40%. לאור האמור, עומדת החברה בכלל היחסים הפיננסיים שתוארו.</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 דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת הלוואות בעלים ובתוספת דמי סיחור (כהגדרתם להלן).</p> <p>"דמי הסיחור" - פירוש 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 בדוחותיה הכספיים של החברה.</p>	<p>אשראי מגוף מוסדי</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-58 אלפי ש"ח.

2.2. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

לא חלו שינויים בתקופת הדוח ביחס לדיווח שניתן בנושא זה בסעיף 3.2 לדוח הדירקטוריון אשר נכלל במסגרת הדו"ח התקופתי, למעט העובדה שהאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה אישרה ביום 4 באוקטובר 2018 את מינויו של מר צפריר הולצבלט כדירקטור חיצוני בחברה (חלף מר מנשה ארנון, אשר כהונתו כדירקטור חיצוני בחברה צפויה להסתיים ביום 29 בנובמבר 2018), וזאת לתקופת כהונה בת שלוש שנים אשר תימנה החל מיום 30 בנובמבר 2018. מר הולצבלט, כמו גם מר מנשה ארנון אותו יחליף מר הולצבלט, הינו דירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.

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, מר דורון רוזנבלום נחשב כדירקטור בלתי תלוי.

2.4. גילוי בדבר המבקר הפנימי

ביום 24 בינואר 2018, אישר דירקטוריון החברה, בהתאם להמלצת ועדת הביקורת של החברה, את תוכנית הביקורת לשנת 2018, אשר כללה את הנושאים הבאים: אכיפה מנהלית, עסקאות בעלי עניין ומעקב אחרי יישום המלצות המבקר, כאשר היקף העבודה הכולל הוא עד 300 שעות בשכר של 200 ש"ח לשעה.

ביום 24 בינואר 2018 דן דירקטוריון החברה (לאחר דיון בוועדת הביקורת) בדוח מבקר הפנים שהומצא ביום 21 בדצמבר 2017 בכתב לחברי ועדת הביקורת והדירקטוריון בנושא סקר מעילות והונאות בחברה.

ביום 22 בנובמבר 2018 דן דירקטוריון החברה (לאחר דיון בוועדת הביקורת) בדוח מבקר הפנים שהומצא ביום 21 באוקטובר 2018 בכתב לחברי ועדת הביקורת והדירקטוריון בנושא מעקב אחרי יישום המלצות מבקרת הפנים.

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 מנשה ארנון, יו"ר הועדה (דח"צ ובעל מומחיות חשבונאית ופיננסית) אשר החל מיום 30 בנובמבר 2018 יוחלף במר צפירי הולצבלט, 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 וכן סעיף 9.7 לדו"ח המידי שפורסם על ידי החברה ביום 29 באוגוסט 2018, מס' אסמכתא 2018-01-082449.

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

3.2.1. לפרטים אודות הערכת שווי מהותית מאוד שבוצעה על ידי החברה ליום 31 במרץ 2018 לזכויות החברה (במאוחד) בפרויקט איינשטיין 36א' ולפרטים אודות הערכת שווי מהותית שבוצעה על ידי החברה ליום 31 במרץ 2018 לזכויות החברה (במאוחד) בפרויקט איינשטיין 33א' ראה סעיף 3.2 לדו"ח הדירקטוריון שצורף לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2018, אשר פורסמו ביום 29 במאי 2018, מס' אסמכתא 2018-01-045858 (הערכת השווי לזכויות החברה בפרויקט איינשטיין 36א' צורפה לדוחות האמורים).

3.2.2. לפרטים אודות הערכת שווי מהותית שבוצעה על ידי החברה ליום 30 ביוני 2018 לטרקלין העסקים במגדלי הארבעה, ראה סעיף 3.2.2 לדו"ח הדירקטוריון שצורף לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2018, אשר פורסמו ביום 30 באוגוסט 2018, מס' אסמכתא 2018-01-083052.

3.3. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תקופת הדוח -

לפרטים ראה ביאור 6 לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2018 המצורפים לדוח זה וכן :

3.3.1. ביום 24 בינואר 2018, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה התקשרות במסגרתה תשכור הורייזן (שכאמור 50% מהונה מוחזקים על ידי החברה) משרדים בצפון תל אביב מחברה בבעלות האחים יצחק ועידו חגי, אשר ישמשו אותה לפעילותה, וזאת בתמורה לדמי שכירות חודשיים בסך של כ-25 אלפי ש"ח. ההתקשרות אושרה כעסקה לא חריגה עם בעלי השליטה בחברה.

3.3.2. ביום 15 בפברואר 2018 התקשרה רגינסי בתוספת להסכם בקשר לפרויקט יפו של רגינסי, במסגרתה הוסכם כי תוגדל התמורה הכוללת שתשולם על ידי רגינסי לצורך רכישת המקרקעין ופינוי הגורמים המחזיקים כיום במקרקעין. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.7.6.2 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.

3.3.3. ביום 2 במרץ 2018, התקשרה מרינה הרצליה במערך הסכמים עם חברה בבעלותו של הכוכב ההוליוודי לאונרדו דיקפרי, במסגרתו עתיד מר דיקפרי להעניק שירותי קידום, שיווק ומיתוג לפרויקט המרינה בתמורה לכ-10% מרווחי הפרויקט. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.10.1.3 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.

3.3.4. ביום 7 במרץ 2018 התקבל בחברה פרוטוקול החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה בתל אביב (להלן: "הועדה"), לפיו הועדה אישרה את הפקדתה של התוכנית אותה קידמה החברה ביחס לפרויקט של החברה ברחוב סלמה (להלן: "התוכנית") וביום 6 בנובמבר 2018 אושרה התוכנית לפרסום. בהתאם לתוכנית, תתאפשר הקמת פרויקט שיכלול 4 בניינים הכוללים כ-225 יחידות דיור (חלק

החברה כ-201 יחידות דיור והיתר בניהול החברה, בשטח כולל של כ-22,000 מ"ר ברוטו (כולל שטחי שירות), מתוכם 2 מגדלי מגורים בני 17 קומות ושני בניינים בני 6 קומות (אחד למגורים ואחד למשרדים, אשר יהיה בהיקף של כ-5,000 מ"ר ברוטו תעסוקה), כולם מעל קומת מסחר בשטח של כ-1,100 מ"ר ברוטו. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.7.6.1 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.

3.3.5 ביום 12 במרץ 2018, התקשרה חברת בת בבעלות מלאה של החברה, בהסכם בעלי מניות עם צד שלישי (להלן: "השותף"), אשר בהתאם לעקרונותיו הקימו השותף (15%) וחברת הבת (85%), חברה ששמה קבוצת חגי' יפו בע"מ, אשר התקשרה ביום 1 ביולי 2018 עם השותף בהסכם לרכישת (ללא תמורה) אופציה בה החזיק השותף מכוח הסכם, אשר אם תמומש, תקנה למממשה אופציה לרכישת זכויות (במסגרת עסקת קומבינציה) במתחם קרקע העיר יפו, המצויה בשטח של כ-20.5 דונם, הידוע כחלקות 59-60 בגוש 6999 וכחלקה 148 בגוש 7000 וזאת מכוח הסכם נוסף שצורף כנספח להסכם האופציה. לפרטים נוספים, לרבות פרטים אודות המתחם, עיקרי הסכם האופציה, עיקרי הסכם המכר שייכנס לתוקף אם תמומש האופציה ועיקרי הסכם בעלי המניות שנחתם בין הצדדים, ראה סעיף 6.7.6.3 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד וסעיף 1.2.1.3 לעיל.

3.3.6 ביום 14 במרץ 2018, אישרה הועדה המקומית לתכנון ובניה בתל-אביב, את הפקדתה של התוכנית אותה קידמו החברה ורג'ינסי בקשר למתחמי איינשטיין 35 ו-36א' (בהם פועלת החברה) ולמתחם 33א' (בו פועלת חברת רג'ינסי). לפרטים נוספים ראה סעיפים 6.7.2 ו-6.11 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד וכן סעיף 1.1(ה) לעיל.

3.3.7 לפרטים אודות אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון של רג'ינסי מיום 4 במרץ 2018 של התקשרות, במסגרתה התחייבו האחים יצחק ועידו חגי' (בעלי השליטה בחברה) לשפות את רג'ינסי בנסיבות מסוימות הנוגעות לבנייתו המשותפת של פרויקט כוכב הצפון המאורגן על ידי רג'ינסי יחד עם פרויקט פרטי שאורגן על ידי האחים חגי', ראה סעיף 6.7.2.4.2 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.

3.3.8 לפרטים אודות הסכם פשרה שנחתם בין החברה, חברה בת של החברה וצד ג' בקשר עם הליכי הפינוי בפרויקט סומייל ראה דיווח מיידי מיום 27 במאי 2018, מסי' אסמכתא: 2018-01-042813.

3.3.9 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 אורקם השקעות וזימות בע"מ¹⁹ (להלן ביחד: "המשיבים"), על ידי חברי קבוצה בפרויקט "הצעירים" בתל אביב (להלן: "המבקשים"), אשר יעיל אמונה על ארגונו. בהמרצת הפתיחה, מבקשים 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 טוענים 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 כנמוכים. יודגש כי ללא קשר לשאלת אופי וסוג הפרויקט, לחברה לא היה מעולם כל קשר

חברה שבעלי השליטה בה שהינם שותפים עסקיים של האחים יצחק ועידו חגי', בעלי השליטה בחברה.

לפרויקט הצעירים, היא אינה צד לאיזו מההתקשרויות הנוגעות אליו, ואין לה כל זכות ו/או התחייבות הנוגעות אליו.

3.3.10. ביום 30 במאי 2018, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כי החברה תוכל לשכור חניות לעובדי החברה, בחניון מגדלי הארבעה, אשר בעלי השליטה החברה, ה"ה יצחק ועידו חגי'ג, הינם מבעליו. ההתקשרות אושרה כעסקה לא חריגה עם בעלי השליטה בחברה.

3.3.11. ביום 13 ביוני 2018, אשררה חברת הדירוג מעלות את דירוג החברה וסדרות אגרות החוב המדורגות של החברה, שהינו ilBBB+. לפרטים נוספים ראה דיווח של החברה מיום 14 ביוני 2018, מס' אסמכתא: 2018-01-051456, המובא בדו"ח זה בדרך של הפניה.

3.3.12. ביום 14 ביוני 2018, התקשרה חגי'ג סומייל בהסכם הלוואה עם בנק, אשר בהתאם לתנאיו העמיד הבנק לחגי'ג סומייל הלוואה בסך של כ-45.5 מיליון ש"ח. לפרטים ראה סעיף 1.2.1.2 לעיל.

3.3.13. ביום 13 באוגוסט 2018 הנפיקה החברה לציבור 84,343,000 ע.נ. אגרות חוב (סדרה ח') וזאת על פי דו"ח הצעת מדף מיום 9 באוגוסט 2018. אגרות החוב (סדרה ח') הונפקו במחיר של 0.95 ש"ח לכל אגרת חוב בת 1 ש"ח ע.נ. והן נושאות ריבית קבועה שנתית, לא צמודה, בשיעור 5%. אגרות החוב (סדרה ח') דורגו על ידי Standard & Poor's Maalot בדירוג ilBBB+. התמורה ברוטו בגין הקצאת כל אגרות החוב (סדרה ח') שהוצעו לציבור על פי דו"ח הצעת המדף הסתכמה ב-80,125,850 ש"ח. לפרטים אודות ההנפקה ותנאי אגרות החוב (סדרה ח') ראה דו"ח הצעת מדף מיום 9 באוגוסט 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-075453), לו צורף שטר הנאמנות של אגרות החוב.

3.3.14. ביום 9 באוגוסט 2018 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאם לתקנות 1א1, 1ב1(א) (5) ו-1ב1 לתקנות החברות (הקלות בעסקות עם בעלי ענין), התשי"ס-2000, את התקשרות החברה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה קבוצתית ובפוליסות עתידיות וכן הכללת הדירקטורים ונושאי המשרה המכהנים בפוליסות האמורות. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 9 באוגוסט 2018, מס' אסמכתא: 2018-01-075450.

3.3.15. בין החברה לרוכש באחד הפרויקטים של החברה נתגלעו מחלוקות בנוגע להסכם רכישת נכס, ולאחר שהחברה דרשה מהרוכש תשלומים בגין איחורים של הרוכש בביצוע התשלומים הנדרשים ממנו, דרש הרוכש פיצוי בגין איחורים לכאורה במועד מסירת חזקת הנכס. לשם יישוב המחלוקות, הסכימו הצדדים לפנות להליך גישור בו כל צד דורש מהצד השני סך של כ-20 מיליון ש"ח. לעמדת החברה, ולאור יעוץ שקיבלה מיועציה המשפטיים, לחברה טענות טובות כלפי טענות הרוכש. בנוסף, החברה חתמה הסכם עם הקבלן המבצע של הפרויקט לשאת בפיצוי בגין איחורים במסירת היחידות אותם תצטרך לשלם החברה ללקוחות שלה. התחייבות זו של הקבלן מגובה גם בביטחונות שונים.

3.3.16. ביום 12 בספטמבר 2018 קיבלה הד מאסטר את פרוטוקול ישיבת הועדה המחוזית לתכנון ובניה בתל אביב, בה אושרה הפקדתה של התוכנית אותה קידמה הד מאסטר. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.1 ג לעיל.

3.3.17. ביום 4 באוקטובר 2018, אישררה Standard & Poor's Maalot את דירוג החברה (ilBBB/stable). לפרטים ראה דיווח מיידי מיום 4 באוקטובר 2018 (מס' אסמכתא: 2018-15-088378).

3.3.18. ביום 17 באוקטובר 2018, התקבל בידי רגינסי אישור משרד הפנים למכירת הזכויות במקרקעי פרויקט בת ים לשותפיה של רגינסי וזאת לאחר שהתביע החדשה לפרויקט אושרה זה מכבר. לאור כך, נכנס ההסכם במסגרתו רכשה רגינסי חלק מהזכויות במקרקעי הפרויקט לתוקף ורגינסי השלימה את תשלום יתרת התמורה בגין חלקה כאמור.

3.3.19. ביום 4 באוקטובר 2018 וביום 24 באוקטובר 2018, אישרה האסיפה הכללית השנתית של בעלי המניות של החברה (לאחר שניתן לכך אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה) בין השאר את ההתקשרויות הבאות:

א. חידוש התקשרות בהסכם ניהול עם חברה בשליטת מר עידו חגיג', מבעלי השליטה בחברה, המכהן גם כדירקטור בחברה (להלן: "**חברת עידו**" ו-"**עידו**"), בהתאמה) לצורך קבלת שירותי מנכ"ל על ידי עידו, בהיקף משרה שלא יפחת מ-50% (ו-90% לקבוצה כולה, כשלעניין זה יצוין כי עידו משמש גם כמנכ"ל רגינסי) וכפי הנדרש לתפקיד. ההתקשרות אושרה רטרואקטיבית החל מיום 1 באוגוסט 2018 (אז הסתיימה התקשרות דומה עם חברת עידו, כאשר עידו הוסיף להעמיד לחברה שירותי מנכ"ל גם לאחר מועד פקיעת ההתקשרות הקודמת) ועד ליום 31 ביולי 2021.

בתמורה להעמדת שירותי הניהול תשלם החברה לחברת עידו תשלום חודשי בסך של 103,000 ש"ח, בתוספת מע"מ כדין וצמוד לעליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש יולי 2018. בנוסף, תהיה זכאית חברת עידו: (א) **כל זמן שההתקשרות בתוקף** - למענק שנתי בשיעור של 4% מהרווח השנתי של החברה לצורך המענק (כפי שהוגדר במסגרת ההתקשרות), אשר גובהו המקסימאלי נקבע לסך של 1.85 מיליון ש"ח (למעט ביחס לשנת 2018), בתוספת מע"מ, כאשר הוסף להתקשרות תנאי סף לתשלום המענק, שלא היה קיים בהתקשרות הקודמת, והוא קיומו של רווח לפני מיסים בדוחותיה הכספיים של החברה שעל בסיסם מחושב המענק המשקף תשואה של 6.5% על ההון העצמי של החברה (בנטרול זכויות מיעוט) (להלן: "**תנאי הסף**"); (ב) **לאחר שההתקשרות תסתיים** - למענק בשיעור של 4% מ"הרווח" לפני מיסים (כפי שהוגדר במסגרת ההתקשרות) שינבע לחברה מפרויקטים מתקדמים (כפי שהוגדרו במסגרת ההתקשרות), כפי שיעלה מדוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים השנתיים של החברה שיפורסמו בגין השנה בה תסתיים ההתקשרות החדשה ובגין 3 השנים שלאחר מכן (להלן: "**תקופת ההשתתפות**"), בתוספת מע"מ כדין, וזאת בהתאם למנגנון שהוגדר בהסכם. יצוין כי המענק שישולם לחברת עידו בתקופת ההשתתפות לא יעלה על 1.85 מיליון ש"ח בשנה, בתוספת מע"מ ועל סך כולל של 7.4 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ לכל תקופת ההשתתפות (הסכומים צמודים לעליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש יולי 2018) ותשלומו יהיה כפוף להתקיימות תנאי הסף.

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

ב. מתן התחייבות לשיפוי לה"ה יצחק חגיג' ועידו חגיג', בעלי השליטה בחברה;
ג. חידוש התקשרות לקבלת שירותים בתפקיד מנהלת פרויקטים (בעיקר בתחום הליווי הבנקאי) מהגב' כנרת סמיט, אחותם של האחים יצחק ועידו חגיג', בתמורה לסך חודשי של כ-25 אלף ש"ח בתוספת מע"מ לחודש וזאת רטרואקטיבית החל מיום 1 באוגוסט 2018 ועד ליום 31 ביולי 2021.

ד. מינוי מר צפרייר הולצבלט כדירקטור חיצוני בחברה (חלף מר מנשה ארנון, אשר כהונתו כדירקטור חיצוני בחברה צפויה להסתיים ביום 29 בנובמבר 2018), וזאת לתקופת כהונה בת שלוש שנים אשר תימנה החל מיום 30 בנובמבר 2018. כן אושר על ידי אורגני החברה מתן התחייבות לפטור ושיפוי למר הולצבלט וכן הכללתו בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה.

ה. חידוש כהונתם של חברי הדירקטוריון (שאינם דח"צים).

ו. מינויים מחדש של רואי החשבון המבקרים של החברה (משרד עמית חלפון ומשרד קדרון ושות').
לפרטים נוספים ראה דיווחים מיידים מיום 29 באוגוסט 2018, מס' אסמכתא: 2018-01-082449, ומיום 16 באוקטובר 2018, מס' אסמכתא: 2018-01-097041.

3.3.20. ביום 15 באוקטובר 2018, הומצאה לחברה בקשה לגילוי ולעיון במסמכים לפי סעיף 198א לחוק החברות, אשר הוגשה לבית המשפט המחוזי בתל-אביב, כנגד החברה, על ידי באי כוחו של צד ג' אשר טוען כי הינו בעל מניות של החברה (להלן: "בית המשפט" ו-"המבקש", בהתאמה). במסגרת הבקשה התבקש בית המשפט להורות לחברה למסור למבקש כל מסמך ותיעוד שהוא שניתנו ו/או הוכנו לחברה ו/או לנושאי המשרה בה לרבות חוות דעת משפטיות, פרוטוקולים של הדירקטוריון וועדותיו ולרבות כל מסמך ותיעוד שהוא שנעשו על ידי ה"ה צחי חגי' ועידו חגי', בעלי השליטה בחברה, המכהנים כדירקטור וכדירקטור ומנכ"ל החברה (להלן יחד: "בעלי השליטה") בקשר עם פעילות השקעה של בעלי השליטה בגרמניה ו/או ברומניה (להלן: "פעילות בעלי השליטה בחו"ל") וכן כל מסמך ותיעוד שהוא לרבות פרוטוקולים של הדירקטוריון וועדותיו אשר עסקו בנושא פעילות השקעה אפשרית של החברה בשוק הנדל"ן מחוץ לתחומי מדינת ישראל. המבקש טוען בבקשה טענות שונות אשר העיקרית שבהן הינה כי החברה הציגה בתשקיפיה ובדוחותיה הכספיים כי במסגרת היעדים והאסטרטגיה העסקית של החברה "החברה תפעל בעיקר בשוק הנדל"ן בישראל", ולפיכך טוען המבקש כי היעדים והאסטרטגיה של החברה כוללים פעילות אפשרית בתחום הנדל"ן מחוץ לישראל תוך הסתמכות החברה על בעלי השליטה למימוש מטרותיה, ולפיכך 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 קיים חשש ממשי כי נושאי המשרה האחרים בחברה ידעו על פעילות בעלי השליטה בחו"ל ונמנעו במפגיע מלנקוט צעדים מתחייבים לצורך בירור העובדות כהווייתן והבאתן לדיון בחברה. לבסוף המבקש טוען כי קיימת אפשרות סבירה כי יש מקום להגיש תובענה נגזרת כנגד נושאי משרה ובעלי תפקידים בחברה. לעמדת החברה, טענתו של המבקש כי תחום הפעילות של חברה כולל באופן אינהרנטי כל תחום פעילות אפשרי למעט תחומים שהוחרגו במפורש הינה חסרת כל בסיס. החברה תלמד את הטענות שבבקשה ותגיב להן בהתאם למועדים שייקבעו על ידי בית המשפט.

3.3.21. בחודש נובמבר 2018, התקבלה בידי מרינה הרצליה המרצת פתיחה שהוגשה בחודש נובמבר 2018 בבית המשפט המחוזי בתל-אביב כנגד החברה והמוכרות של מקרקעי הפרויקט של החברה על ידי דיירי בית הסמוך למקרקעי הפרויקט, בדרישה להצהיר כי החניות של החברה בפרויקט הינן חלק מהרכוש המשותף של התובעים ובבקשה למחוק את זכויות החכירה של החברה בחניות. בשלב מקדמי זה יועציה המשפטיים של החברה אינם יכולים להעריך את סיכויי התביעה, ואולם מעיון ראשוני של יועציה המשפטיים של החברה במסמכי התובענה ולאור זכויות החברה מכח הסכם רכישת הנכסים, דעתם כי חשיפת החברה אינה גבוהה.

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 דוחות תקופתיים ומידיים) ראה סעיף 5 לדו"ח הדירקטוריון שצורף לדו"ח התקופתי וכן ראה סעיף 1.3.4.ב' לדו"ח הדירקטוריון שצורף לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2018. לפרטים אודות השינויים המהותיים שאירעו בסדרות אגרות החוב של החברה בתקופת הדוח ראה סעיף 1.3.4 לעיל.

למיטב ידיעת החברה, במהלך תקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018 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 מיידי או למימוש בטוחות ולא התקבלה בחברה הודעה כלשהי מאיזה מנאמני אגרות החוב בדבר אי עמידתה בתנאי שטר הנאמנות.

לעניין עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות בשטר הנאמנות שנחתם בקשר עם אגרות החוב השונות של החברה ראה סעיף 1.3.5 לעיל.

לתיאור הנכסים המשועבדים להבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו' ו-ז') ראה סעיף 5.5 לדו"ח הדירקטוריון שצורף לדו"ח התקופתי. יצוין כי השעבודים שנרשמו על הנכסים האמורים הינם תקפים על פי כל דין ועל פי מסמכי ההתאגדות של החברה, נכון למועד הדוח ונכון למועד פרסומו.

בנוסף, בתקופת הדוח לא חל שינוי בדירוג אגרות החוב שניתן להן על ידי מעלות והוא נותר +ilBBB.

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

5. עדכונים אודות שעבודים שניתנו להבטחת אגרות חוב

- א. לפרטים אודות נתוניה הכספיים של רג'נסי, שהחזקות החברה בה משועבדות לטובת הבטחת התחייבויות החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') של החברה, ראה דוחותיה הכספיים ליום 30 בספטמבר 2018 של רג'נסי, שהינה תאגיד מדווח (כהגדרת המונח בחוק החברות), אשר פורסמו ביום 15 בנובמבר 2018, מס' אסמכתא: 2018-01-109635
- ב. למידע אודות פרויקט איינשטיין 35, שלטובתו העמידה החברה הלוואת בעלים [מתוך תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה ז') של החברה] לקבוצת חגיג' נכסים מניבים 35 בע"מ, חברה בת של החברה (להלן: "חברת הבת"), 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 6.7.2.4.1.6 וסעיף 6.11.6.3 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד. יתרת הלוואת הבעלים המשועבדת ליום 30 בספטמבר 2018 הינה בסך של כ-111 מיליון ש"ח (כולל ריבית צבורה).

להלן יובאו תמצית נתוני הכספיים של חברת הבת (כהגדתה בסעיף 5 זה לעיל) ליום 30 בספטמבר 2018 :

I. דוחות על המצב הכספי של חברת הבת :

ליום 31 בדצמבר 2017 (מבוקר)	ליום 30 בספטמבר 2017 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	2018	
5,794	14,963	2,639	<u>נכסים שוטפים</u>
4,174	(*) 4,384	4,190	פיקדונות מוגבלים ומיועדים
73,599	72,428	76,980	חייבים ויתרות חובה
			מלאי ותשלומים על חשבון מלאי בניינים בהקמה
83,567	91,775	83,809	
32,338	31,968	38,145	<u>נכסים בלתי שוטפים</u>
91	-	-	נדל"ן להשקעה
			מסים נדחים
32,429	31,968	38,145	
115,996	123,743	121,954	
2,562	(*) 2,562	2,995	<u>התחייבויות שוטפות</u>
324	(*) 500	292	מקדמות מרוכשים והכנסות מראש
109,414	116,579	111,093	זכאים ויתרות זכות
			הלוואה מחברת בעלת שליטה
112,300	119,641	114,380	
541	652	1,359	<u>התחייבויות בלתי שוטפות</u>
			התחייבויות מסים נדחים
541	652	1,359	
-	-	-	<u>הון</u>
3,155	3,450	6,215	הון מניות (*)
			יתרת עודפים
3,155	3,450	6,215	
115,996	123,743	121,954	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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2017	2018	2017	2018	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
	אלפי ש"ח				
2,851 (624)	-	-	2,851 (624)	144 (28)	הכנסות עלות ההכנסות
2,227	-	-	2,227	116	רווח גולמי
2,313 (77)	(482)	(432)	2,833 (77)	4,456 -	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
-	(21)	(300)	(64)	(601)	הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות
4,463	(503)	(732)	4,919	3,971	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
(8)	-	-	(1)	(2)	הוצאות מימון
4,455	(503)	(732)	4,918	3,969	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(984)	40	171	(1,152)	(909)	מסים על ההכנסה
3,471	(463)	(561)	3,766	3,060	רווח נקי (הפסד) כולל לתקופה

III. תזרימי מזומנים של חברת הבת:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2017		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2017		אלפי ש"ח
	2018	2017	2018	2017	
					תזרימי מזומנים - מפעילות שוטפת:
3,471	(463)	(561)	3,766	3,060	רווח נקי (הפסד) כולל לתקופה
					התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת:
					הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים:
450	(110)	(144)	652	909	שינוי במסים נדחים
(2,313)	-	432	(4,101)	(4,456)	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן
6,126	1,705	1,530	4,446	4,623	להשקעה בהקמה
					ריבית לחברה בעלת שליטה
					שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
(4,155)	(175)	-	(191)	(16)	עליה בחייבים ויתרות חובה
2,562	-	-	2,562	433	עליה בהכנסות מראש
-	-	(29)	-	-	ירידה בספקים ונותני שירותים
324	(20)	(27)	500	(32)	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
					מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת לפני עליה במלאי בניינים בהקמה, נטו
6,465	937	1,201	7,634	4,521	
(65,815)	(1,245)	(1,106)	(68,771)	(3,381)	עליה במלאי בניינים בהקמה
					מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
(59,350)	(308)	95	(61,137)	1,140	
					תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:
(5,794)	(*) 1,208	394	(14,963)	3,155	שינוי בפיקדונות מוגבלים ומיועדים
(26,876)	(8)	(436)	(24,764)	(1,351)	השקעה ומקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
					מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
(32,670)	(*) 1,200	(42)	(39,727)	1,804	
					תזרימי מזומנים מפעילות מימון:
92,020	(892)	(53)	100,864	(2,944)	קבלת (פירעון) הלוואה מחברה בעלת שליטה, נטו
					מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
92,020	(892)	(53)	100,864	(2,944)	
					שינוי במזומנים ושווי מזומנים לתקופה
-	(*) -	-	-	-	
					יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה
-	(*) -	-	-	-	
					יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
-	-	-	-	-	

(*) סווג מחדש

IV. דוח על השינויים בהון העצמי :

סה"כ	עודפים אלפי ש"ח	הון מניות (*)	
3,155	3,155	-	יתרה ליום 1 בינואר 2018 (מבוקר)
3,060	3,060	-	רווח כולל לתקופה
6,215	6,215	-	יתרה ליום 30 בספטמבר 2018 (בלתי מבוקר)
סה"כ	עודפים (יתרת הפסד) אלפי ש"ח	הון מניות (*)	
(316)	(316)	-	יתרה ליום 1 בינואר 2017 (מבוקר)
3,766	3,766	-	רווח נקי כולל לתקופה
3,450	3,450	-	יתרה ליום 30 בספטמבר 2017 (בלתי מבוקר)
סה"כ	עודפים אלפי ש"ח	הון מניות (*)	
6,776	6,776	-	יתרה ליום 1 ביולי 2018 (מבוקר)
(561)	(561)	-	הפסד כולל לתקופה
6,215	6,215	-	יתרה ליום 30 בספטמבר 2018 (בלתי מבוקר)
סה"כ	עודפים אלפי ש"ח	הון מניות (*)	
3,913	3,913	-	יתרה ליום 1 ביולי 2017 (מבוקר)
(463)	(463)	-	הפסד כולל לתקופה
3,450	3,450	-	יתרה ליום 30 בספטמבר 2017 (בלתי מבוקר)
סה"כ	עודפים אלפי ש"ח	הון מניות (*)	
(316)	(316)	-	יתרה ליום 1 בינואר 2017 (מבוקר)
3,471	3,471	-	רווח נקי כולל לשנה
3,155	3,155	-	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017 (מבוקר)

(*) - פחות מ 1 אלפי ש"ח

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

6. להלן עדכונים ביחס לפרויקטים מהותיים מאוד בהם מחזיקה החברה זכויות המסווגות 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. עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח):

שנת 2016	שנת 2017	שנת 2018 (שנת הדיווח)				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
<u>עלויות שהושקעו:</u>						
13,596	10,593	8,346	4,975	3,051	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
2,362	7,217	6,614	4,949	4,756	-	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות
16,772	38,611	30,899	26,400	24,355	-	עלויות מצטברות בגין בניה
825	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
33,555	56,421	45,859	36,324	32,162	-	סה"כ עלות מצטברת
33,555	56,421	45,859	36,324	32,162	-	סה"כ עלות מצטברת בספרים
<u>עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה:</u>						
-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
52,297	-	-	-	-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
68,720	19,886	13,687	8,695	7,988	-	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
121,017	19,886	13,687	8,695	7,988	-	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
שיעור השלמה כספי כ-22% ל-31 קומות.	שיעור השלמה כספי כ-66% ל-31 קומות.	שיעור השלמה כספי כ-69% ל-31 קומות.	שיעור השלמה כספי כ-75% ל-31 קומות.	שיעור השלמה כספי כ-80% ל-31 קומות.	-	שיעור השלמה (הנדסי/כספי) (לא כולל קרקע) (%)
שיעור השלמה הנדסי כ-35% ל-31 קומות.	שיעור השלמה הנדסי כ-59% ל-31 קומות.	שיעור השלמה הנדסי כ-63% ל-31 קומות.	שיעור השלמה הנדסי כ-68% ל-31 קומות.	שיעור השלמה הנדסי כ-76% ל-31 קומות.	-	

מועד השלמה צפוי	-	מחצית ראשונה 2019	מחצית ראשונה 2019	מחצית ראשונה 2019	מחצית ראשונה 2019	פברואר 2018
-----------------	---	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------

* כמפורט בסעיף 1.1.6.7.1.ב. לדוח 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 בספטמבר 2018, העמידה רגינסי לטובת בניית הקומות שהתווספו לפרויקט רסיטל (שביחס אליהן טרם הועמד מימון על ידי בנק מלווה) ובשם חברי הקבוצה מימון ביניים בסך של כ-30 מיליון ש"ח, וזאת מעבר לחלקה של רגינסי בעלויות הבניה של החלק במקרקעין שנרכש על ידה כחברת קבוצה בפרויקט.

ב. שיווק

למידע אודות נתוני שיווק הזכויות בפרויקט ראו סעיף 1.2.1.12 לעיל.

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

100%

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

שנת 2016	שנת 2017	שנת 2018 (שנת הדיווח)				נתונים לגבי חלק החברה בפרויקט בלבד (חלק החברה בזכויות לדירות מגורים ובשטחי המסחר בפרויקט ²⁰)
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
עלויות שהושקעו:						
102,765	84,930	84,930	84,930	84,930	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
2,286	15,200	15,782	25,992	26,327	-	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות
23,554	15,636	16,932	19,153	19,487	-	עלויות מצטברות בגין בניה
41,832	23,121	24,351	26,915	29,154	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
170,437	138,887	141,995	156,990	159,898	-	סה"כ עלות מצטברת
170,437	138,887	141,995	156,990	159,898	-	סה"כ עלות מצטברת בספרים
עלויות שטרם הושקעו ושיושקעו השלמה:						
-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו

²⁰ 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 הפיננסיים בפרויקט והן מכח חוק "כחלון".

						(אומדן)
48,039	22,059	23,253	13,043	12,708	-	עלויות בגין פיתוח, מסיים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
108,545	98,340	98,340	96,119	95,785	-	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
הקבוצה טרם התקשרה עם בנק ממומן אולם התקשרה עם בנק ממומן	הקבוצה טרם התקשרה עם בנק ממומן	הקבוצה התקשרה בהסכם עקרוני עם בנק ממומן ליווי פיננסי לפרויקט, אך נכון למועד הדוח טרם החל הליך הליווי.	9,857	9,823	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
156,584	120,399	121,593	119,019	118,316	-	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
שיעור השלמה כספי 0%, שיעור השלמה הנדסי כ- 0%	שיעור השלמה כספי 1%, שיעור השלמה הנדסי כ- 2%	שיעור השלמה כספי 3%, שיעור השלמה הנדסי כ- 4%	שיעור השלמה כספי 4%, שיעור השלמה הנדסי כ- 5%	שיעור השלמה כספי 5%, שיעור השלמה הנדסי כ- 6%	-	שיעור השלמה (הנדסי/כספי) (לא כולל קרקע) (%)
2020	2023	2023	2023	2023	-	מועד השלמה צפוי
<p>יודגש, כי העלויות מתייחסות לזכויות ליחידות שטרם נחתמו הסכמי מכר לגביהן על ידי חגי' סומייל נכון ליום 30 בספטמבר 2018, 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 ההשבחה והפיתוח (המסתמכת בין היתר על סמך שומות שהתקבלו מהועדה המקומית ו/או שמאי מכריע בגין התביעות החלות על המקרקעין ושומות נגדיות ביחס אליהן ועל תנאי ההתקשרות המקובלים עם קבלנים מבצעים ויועצים בתחום הנדליין במהלך השנים האחרונות). עם זאת, יודגש כי הערכה זו מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, המבוססת על האומדנים השונים של החברה לגבי העלויות הצפויות בפרויקט ולכן אינה וודאית, וזאת בשל מספר סיבות: (א) בימים אלה מתנהלים הליכי ערער לעניין גובה היטלי ההשבחה 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>						

* כמפורט בסעיף 6.7.1.1.ב. לדוח 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 בדך כלל נפרע המימון האמור, בהתאם להסכמות המושגות עם הבנק המלווה לעניין זה). בעניין זה יצוין כי נכון ליום 30 בספטמבר 2018, העמידה החברה לטובת קידום פרויקט סומייל (שביחס אליהן טרם הועמד מימון על ידי בנק מלווה) ובשם חברי הקבוצה מימון ביניים בסך של כ-10 מיליון ש"ח (וזאת מעבר לחלקה של החברה בעלויות הבניה של החלק במקרקעין שנרכש על ידה כחברת קבוצה בפרויקט).

ב. שיווק

למידע אודות נתוני שיווק הזכויות בפרויקט ראו סעיף 1.2.1.8 לעיל.

6.3. נתונים לגבי פרויקט שד"ל (המהווה תחום פעילות נפרד) - הנתונים משקפים את חלקה (50%) של

החברה, בשרשור, בעלויות הד-מאסטר

עלויות שהושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח):

שנת 2016	שנת 2017	שנת 2018				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
עלויות שהושקעו (*):						
34,121	34,654	34,654	34,654	34,654	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
3,187	3,187	3,187	3,187	3,187	-	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות
5,797	6,406	6,525	6,749	6,891	-	עלויות מצטברות בגין בניה
3,509	4,563	4,832	5,121	5,392	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
46,614	48,810	49,198	49,711	50,124	-	סה"כ עלות מצטברת
(653)	692	498	297	94	-	שערוך בגין הנכס
45,961	49,502	49,696	50,008	50,218	-	סה"כ עלות מצטברת בספרים

טרם החל שיווק הפרויקט.

* 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.

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

עלויות שהושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח):

שנת 2016	שנת 2017	שנת 2018 (שנת הדיווח)				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
עלויות שהושקעו:						
64,528	64,528	64,528	64,528	64,528	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
3,931	3,931	3,931	3,931	4,231	-	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות
295	1,153	1,192	1,485	1,618	-	עלויות מצטברות בגין בניה
3,021	3,822	4,622	5,540	6,366	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
71,775	73,434	74,273	75,484	76,743	-	סה"כ עלות מצטברת
71,775	73,434	74,273	75,484	76,743	-	סה"כ עלות מצטברת בספרים

טרם החל שיווק הפרויקט.

6.5. נתונים לגבי פרויקט יפו סהרון (חלקה 3) של רג'נסי - חלק החברה בעלויות שתפורטנה להלן - 100%

עלויות שהושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח):

שנת 2016	שנת 2017	שנת 2018 (שנת הדיווח)				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
עלויות שהושקעו:						
1,885	16,215	20,715	21,956	24,555	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
53	689	689	689	4,527	-	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות
-	515	580	1,267	1,273	-	עלויות מצטברות בגין בניה
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
1,938	17,419	21,984	23,912	30,355	-	סה"כ עלות מצטברת
1,938	17,419	21,984	23,912	30,355	-	סה"כ עלות מצטברת בספרים

טרם החל שיווק הפרויקט.

6.6. נתונים לגבי פרויקט אינשטיין 33ב' (הנתונים להלן משקפים את הזכויות לשטחי מסחר, אשר מהוות כ-68% מהזכויות לשטחי המסחר בפרויקט ומסווגות כמלאי) - חלק החברה בעלויות שתפורטנה להלן - 100%.

עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח):

שנת 2016	שנת 2017	שנת 2018 (שנת הדיווח)				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
עלויות שהושקעו:						
11,760	12,699	12,699	12,699	12,699	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
2,090	680	680	680	680	-	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות
3,760	9,819	10,947	11,521	11,891	-	עלויות מצטברות בגין בניה
1,695	3,382	3,525	2,779	2,859	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
19,305	26,580	27,851	27,679	28,129	-	סה"כ עלות מצטברת
19,305	26,580	27,851	27,679	28,129	-	סה"כ עלות מצטברת בספרים
עלויות שטרם הושקעו ושיושקעו השלמה²¹:						
-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	-	-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
9,539	3,480	2,400	1,300	2,191	-	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
3,374	1,687	1,133	260	150	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
12,913	5,167	3,533	1,560	2,341	-	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
שיעור השלמה כספי 60%, שיעור השלמה הנדסי כ-54%	שיעור השלמה כספי 84%, שיעור השלמה הנדסי כ-76%	שיעור השלמה כספי והנדסי כ-88%	שיעור השלמה כספי 95%, שיעור השלמה הנדסי כ-93%	שיעור השלמה כספי 92%, שיעור השלמה הנדסי כ-95%	-	שיעור השלמה (הנדסי/כספי) (לא כולל קרקע) (%)
חציון שני 2018	חציון שני 2018	חציון שני 2018	חציון שני 2018	רבעון רביעי 2018	-	מועד השלמה צפוי

²¹ במהלך הרבעון, עודכנו אומדני החברה ביחס ליתרת העלויות להשלמה הנובעות משינוי תכנוני שבוצע בשטחי המסחר, שעניינו הגדלת מספר היחידות אותן יהיה ניתן להשכיר בפרויקט.

6.7. נתונים לגבי פרויקט סלמה - חלק החברה בעלויות שתפורטנה להלן - 100%

עלויות שהושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח):

שנת 2016	שנת 2017	שנת 2018 (שנת הדיווח)				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
עלויות שהושקעו:						
37,640	94,625	94,625	94,625	94,625	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
6,075	6,342	6,462	6,617	6,651	-	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה
3,126	6,055	6,907	7,991	9,011	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
46,841	107,022	107,994	109,233	110,287	-	סה"כ עלות מצטברת
46,841	107,022	107,994	109,233	110,287	-	סה"כ עלות מצטברת בספרים

טרם החל שיווק הפרויקט.

6.8. נתונים לגבי הזכויות למסחר ולמגורים בפרויקט איינשטיין 35

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):

שנת 2016	שנת 2017	שנת 2018 (שנת הדיווח)				איינשטיין 35 (מסחר)
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
9,331	79,566	79,566	79,566	79,566	-	עלויות מצטברות בגין קרקע
-	4,735	4,735	4,735	4,735	-	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
-	525	525	535	547	-	עלויות מצטברות בגין בניה
115	5,523	6,670	8,016	9,326	-	עלויות מצטברות בגין מימון
9,446	90,349	91,496	92,852	94,174	-	סה"כ עלות מצטברת
-	2,313	7,640	7,201	6,769	-	שערוך בגין הנכס
9,446	92,662	99,136	100,053	100,943	-	סה"כ עלות מצטברת בספרים

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

עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח):

שנת 2016	שנת 2017	שנת 2018 (שנת הדיווח)				איינשטיין 35 (מגורים)
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
1,469	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
18	905	1,124	1,349	1,568	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
1,487	13,545	13,738	13,963	14,182	-	סה"כ עלות מצטברת
1,487	13,545	13,738	13,963	14,182	-	סה"כ עלות מצטברת בספרים

יצוין כי נכון למועד זה, לחברה לא קיימת יתרת מלאי בגין זכויות קיימות בפרויקט למגורים (שכן אלו שוקו על ידה במלואן) והנתונים המפורטים בטבלה שלעיל הינם בגין זכויות עתידיות ליחיד 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, סומייל ואיינשטיין 33ב', 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 2016	שנת 2017	שנת 2018 (שנת הדיווח)					
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
411	387	113	-	-	-	יחידות דיור (מ"ר)	הסכמי מכר שנחתמו בתקופה
3	3	1	-	-	-	יחידות דיור (הסכמי מכר)	
33,240	30,931	30,188	-	-	-	יחידות דיור (ש"ח למ"ר)	הכנסות נטו למ"ר בנוי בחוזים שנחתמו בתקופה

בהמשך לאמור בסעיף 6.8.2.2 לדוח התקופתי, נכון ליום 30 בספטמבר 2018, להתחדשות עירונית וקריגר שיתוף פעולה ביחס ל-6 פרויקטים פעילים בלבד בתחום התמ"א 1 (מתוך סך כולל של 20 פרויקטים שביחס אליהם החלה הפעילות המשותפת בין הצדדים). מתוך 6 הפרויקטים האמורים, 3 פרויקטים נמצאים בשלבי ביצוע מתקדמים ובפרויקטים אלו נותרו לשיווק 6 יחידות דיור. 3 הפרויקטים הנוספים אותם מבצעת החברה נכון למועד זה עם קריגר הינם בשלבי תכנון. יתר 14 הפרויקטים נמצאים כיום בשלבי בחינה שונים, ולגבי רובם קיים ספק בקשר עם היתכנותם.

בנוסף, וכחלק מפעילות התחדשות עירונית למכירת מניותיה בחברות המשותפות עם קריגר, הושלמו נכון למועד זה התנאים המתלים למכירת מניות החברה בפרויקט ברגסון 7, ובגין מימוש זה נוצר להתחדשות עירונית רווח בסך של כ-740 אלפי ש"ח.

בנוסף לפעילות האמורה עם קריגר, התחדשות עירונית פועלת לקבלת היתרי בניה ב-4 פרויקטים בתחום התמ"א 38/2 (פינוי בינוי מקומי), המבוצעים על ידי באופן בלעדי, כאשר אחד מהם צפוי לצאת לשיווק בחודשים הקרובים.

גורמי סיכון

בנוסף לגורמי הסיכון של החברה אשר פורטו בסעיף 6.27 לדוח תיאור עסקי התאגיד, להלן יינתן פירוט לגבי סיכונים סייבר:

החברה נסמכת על שרתים ומערכות מידע בפעילותה. תקלות במערכות מידע וכשלים באבטחת המידע, לרבות על ידי פריצה למערכות המחשוב של החברה עלולים לגרום לשיבוש, פגיעה ואף אובדן של המידע ובתפעול השוטף של המערכות התומכות בפעילות העסקית, ולעלויות גבוהות בגין שיקום מערכות המידע. בנוסף, פגיעה מכוונת במערכות המידע של החברה עלולה לגרום לזליגת מידע לגורמים לא מורשים, לפגיעה בשלמות המידע ואף לפגיעה בפעילות העסקית. החברה פועלת למניעת כשלים במערכות המידע, בין היתר, באמצעות מנגנוני גיבוי ואבטחה, מנגנונים למניעת כשלים במערך המחשוב, ביקורת ותמיכה של נותני שירותים בתחום ולהעלאת רמת אבטחת המידע לרבות ברמת העובד.

26 בנובמבר, 2018

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 בספטמבר 2018
(בלתי מבוקרים)

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 בספטמבר 2018

(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
12-20	ביאורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

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

רח' 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'י ייזום נדל"ן בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של חברת קבוצת חג'י ייזום נדל"ן בע"מ וחברות מאוחדות (להלן - "הקבוצה") הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2018 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה 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

26 בנובמבר, 2018

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2017 (מבוקר)	ליום 30 בספטמבר		
	2017	2018	
	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
78,351	51,413	70,401	נכסים שוטפים
8,154	6,474	20,298	מזומנים ושווי מזומנים
60,799	81,447	35,567	פיקדונות בנאמנות
19,028	57,984	44,140	מזומנים מוגבלים ומיועדים
64,401	4,705	62,897	לקוחות והכנסות לקבל
-	-	7,802	חייבים ויתרות חובה
29,359	5,294	-	הלוואה לשותפים
632,152	701,763	659,182	מקדמות ותשלומים על חשבון זכויות במקרקעין
			מלאי ותשלומים על חשבון מלאי בניינים בהקמה
892,244	909,080	900,287	
-	20,578	-	נכסים המוחזקים למכירה
100,648	99,806	254,836	נכסים בלתי שוטפים
7,521	7,431	-	נדל"ן להשקעה בהקמה ומקדמות בגין נדל"ן
2,531	2,531	2,736	להשקעה
1,420	1,420	1,420	הלוואה לשותפים
15,947	17,264	18,811	מלאי מקרקעין, נטו
51,689	50,627	44,307	השקעה בזכויות עתידיות במקרקעין
8,519	5,940	8,404	רכוש קבוע, נטו
8,031	3,234	7,319	השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
			חייבים אחרים
			מסים נדחים
196,306	188,253	337,833	
1,088,550	1,117,911	1,238,120	

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	ליום 30 בספטמבר	
	2017	2018
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
96,590	135,807	161,372
277,855	304,240	257,403
2,218	4,462	1,042
130,479	127,425	32,879
10,407	10,418	1,145
100,036	98,813	118,097
617,585	681,165	571,938
-	32,000	-
65,449	23,310	79,410
55,831	51,495	120,520
4,590	4,197	19,337
125,870	79,002	219,267
505	505	505
173,657	173,657	173,657
-	1,048	-
4,324	4,324	4,324
140,560	120,659	241,552
319,046	300,193	420,038
26,049	25,551	26,877
345,095	325,744	446,915
1,088,550	1,117,911	1,238,120

התחייבויות שוטפות
 אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדות
 פיננסיים
 חלויים שוטפות של אגרות חוב
 ספקים ונותני שירותים
 מקדמות מרוכשים והכנסות מראש
 צדדים קשורים
 זכאים ויתרות זכות

התחייבויות המתייחסות לנכסים המוחזקים
 למכירה

התחייבויות בלתי שוטפות
 הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
 ואחרים
 אגרות חוב
 התחייבויות מסים נדחים

הון
 הון מניות
 קרנות הון ופרמיה על מניות
 תשלום מבוסס מניות
 קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה
 יתרת עודפים

סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
 זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ הון

26 בנובמבר, 2018

תאריך אישור הדוחות הכספיים

ארתור לשינסקי
 סמנכ"ל הכספים

עידו חג'ג'
 מנכ"ל

צבי גרינוולד
 יו"ר הדירקטוריון

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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2017	2018	2017	2018	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
<u>אלפי ש"ח</u>					
435,445 (272,119)	92,210 (50,121)	33,403 (14,751)	405,241 (266,105)	138,079 (57,560)	הכנסות עלות ההכנסות
163,326	42,089	18,652	139,136	80,519	רווח גולמי
24,235 (3,946) (24,842)	(1,123) (919) (*) (5,502)	(1,397) (1,671) (4,879)	10,214 (3,309) (*) (20,282)	78,297 (3,324) (21,042)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות
857	(*) 435	120	(*) 814	543	הכנסות אחרות, נטו
159,630	34,980	10,825	126,573	134,993	רווח מפעולות רגילות
738	-	-	-	261	רווח ממימוש השקעות בחברות מוחזקות, נטו
160,368	34,980	10,825	126,573	135,254	רווח לפני מימון
(6,762) 2,152	(757) 1,319	(1,779) 299	(3,584) 2,554	(5,300) 1,669	הוצאות מימון הכנסות מימון
155,758	35,542	9,345	125,543	131,623	רווח לאחר מימון
1,255	548	(182)	475	(671)	חלק החברה ברווחי (בהפסדי) חברות בשליטה משותפת
157,013	36,090	9,163	126,018	130,952	רווח לפני מסים על ההכנסה
(42,008)	(9,236)	(2,702)	(31,223)	(29,710)	מסים על ההכנסה
115,005	26,854	6,461	94,795	101,242	רווח נקי לתקופה
-	-	-	-	-	רווח כולל אחר
115,005	26,854	6,461	94,795	101,242	רווח נקי וכולל לתקופה
114,877 128	26,900 (46)	6,490 (29)	94,976 (181)	100,992 250	<u>רווח נקי וכולל לתקופה המיוחס ל:</u> בעלי המניות של החברה זכויות שאינן מקנות שליטה
115,005	26,854	6,461	94,795	101,242	
2.29	0.53	0.13	1.89	2.01	<u>רווח בסיסי למניה המיוחס לבעלי</u> <u>המניות הרגילות של החברה</u> <u>(בש"ח)</u>

(*) סווג מחדש.

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 תאגיד עם בעל שליטה	קרנות הון ופרמיה על מניות	הון מניות	
345,095	26,049	319,046	140,560	4,324	173,657	505	יתרה ליום 1 בינואר 2018 (מבוקר)
578	578	-	-	-	-	-	הלוואה מזכויות שאינן מקנות שליטה
101,242	250	100,992	100,992	-	-	-	רווח נקי וכולל לתקופה
446,915	26,877	420,038	241,552	4,324	173,657	505	יתרה ליום 30 בספטמבר 2018 (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 תאגיד עם בעל שליטה	תשלום מבוסס מניות	קרנות הון ופרמיה על מניות	הון מניות	
229,985	25,171	204,814	25,683	4,324	645	173,657	505	יתרה ליום 1 בינואר 2017 (מבוקר)
561	561	-	-	-	-	-	-	הלוואה מזכויות שאינן מקנות שליטה
403	-	403	-	-	403	-	-	תשלום מבוסס מניות
94,795	(181)	94,976	94,976	-	-	-	-	רווח (הפסד) נקי וכולל לתקופה
325,744	25,551	300,193	120,659	4,324	1,048	173,657	505	יתרה ליום 30 בספטמבר 2017 (בלתי מבוקר)

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 תאגיד עם בעל שליטה	קרנות הון ופרמיה על מניות	הון מניות	
440,259	26,711	413,548	235,062	4,324	173,657	505	יתרה ליום 1 ביולי 2018 (בלתי מבוקר)
195	195	-	-	-	-	-	הלוואה מזכויות שאינן מקנות שליטה
6,461	(29)	6,490	6,490	-	-	-	רווח (הפסד) נקי וכולל לתקופה
446,915	26,877	420,038	241,552	4,324	173,657	505	יתרה ליום 30 בספטמבר 2018 (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 תאגיד עם בעל שליטה	תשלום מבוסס מניות	קרנות הון ופרמיה על מניות	הון מניות	
299,265	25,408	273,857	93,759	4,324	1,612	173,657	505	יתרה ליום 1 ביולי 2017 (בלתי מבוקר)
(564)	-	(564)	-	-	(564)	-	-	תשלום מבוסס מניות
189	189	-	-	-	-	-	-	הלוואה מזכויות שאינן מקנות שליטה
26,854	(46)	26,900	26,900	-	-	-	-	רווח (הפסד) נקי וכולל לתקופה
325,744	25,551	300,193	120,659	4,324	1,048	173,657	505	יתרה ליום 30 בספטמבר 2017 (בלתי מבוקר)

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	קרן מעסקאות תאגיד עם בעל שליטה	תשלום מבוסס מניות	קרנות הון ופרמיה על מניות	הון מניות	
אלפי ש"ח								
229,985	25,171	204,814	25,683	4,324	645	173,657	505	יתרה ליום 1 בינואר 2017 (מבוקר)
(645)	-	(645)	-	-	(645)	-	-	פקיעת אופציות
750	750	-	-	-	-	-	-	ריבית הלוואה מזכויות שאינן מקנות שליטה
115,005	128	114,877	114,877	-	-	-	-	רווח נקי וכולל לשנה
345,095	26,049	319,046	140,560	4,324	-	173,657	505	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017 (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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2017	2018	2017	2018
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
	אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים - לפעילות שוטפת:

115,005	26,854	6,461	94,795	101,242	רווח נקי לתקופה התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת:
					הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים:
225	59	95	175	707	פחת והפחתות
(6,197)	(7)	(1,088)	(1,793)	15,459	שינוי במסים נדחים
(24,235)	1,123	1,397	(10,214)	(78,297)	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה
-	671	-	671	-	דיבידנד מחברה בשליטה משותפת
(1,255)	(548)	182	(475)	671	חלק החברה בהפסדי (ברווחי) חברות בשליטה משותפת
(2,022)	(152)	(174)	(378)	(695)	שערוך הלוואות לחברה בשליטה משותפת
6,267	4,160	(2)	5,320	2,120	שערוך הלוואות לזמן ארוך מבנקים ומוסדות פיננסיים, נטו
1,524	541	740	1,093	1,135	שערוך אגרות חוב
(645)	(564)	-	403	-	תשלום מבוסס מניות
712	135	195	(63)	639	ריבית צדדים קשורים
(358)	98	(736)	293	(922)	ריבית מהלוואות לשותפים
					שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
54,485	(18,440)	5,383	(28,021)	(25,112)	ירידה (עליה) בלקוחות והכנסות לקבל
(32,879)	(361)	(17,264)	26,817	1,504	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
-	(34)	-	(101)	-	שינוי באופציות לרכישת זכויות במקרקעין
1,057	2,517	(4,705)	3,301	(1,176)	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
(61,842)	7,572	(14,005)	(7,842)	(97,600)	עליה (ירידה) במקדמות מרוכשים והכנסות מראש
41,236	13,912	7,745	39,467	17,595	עליה בזכאים ויתרות זכות
91,078	37,536	(15,776)	123,448	(62,730)	מזומנים נטו מפעילות שוטפת (לפעילות שוטפת) לפני שינוי במלאי בניינים ותשלומים על חשבון זכויות במקרקעין
(89,646)	(10,621)	(8,404)	(147,149)	(22,188)	ירידה במלאי בניינים ותשלומים על חשבון זכויות במקרקעין
1,432	26,915	(24,180)	(23,701)	(84,918)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2017	2018	2017	2018	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח					
					תזרימי מזומנים - מפעילות השקעה:
(7,193)	7,891	(8,869)	(5,513)	(12,144)	מימוש (הפקדה) פיקדונות בנאמנות, נטו
(31,441)	(29,692)	(5,663)	(52,089)	25,232	שינוי בפיקדונות מוגבלים ומיועדים, נטו
(631)	(731)	(369)	(1,679)	(3,571)	רכישת רכוש קבוע
(33,870)	(3,817)	(1,727)	(31,685)	(57,185)	השקעה ומקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
66,125	-	-	30,500	-	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
3,003	-	-	-	1,400	תמורה ממימוש השקעות חברות כלולות
1,300	-	-	-	-	תמורה ממימוש השקעה בחברה בת - נספח ג'
(9,809)	(3,862)	1,770	(8,939)	6,006	פרעון הלוואות (מתן הלוואות) לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(3,159)	(306)	(347)	(580)	756	ירידה (עליה) בחייבים אחרים לזמן ארוך, נטו
(15,675)	(30,517)	(15,205)	(69,985)	(39,506)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
					תזרימי מזומנים - מפעילות מימון:
113,795	-	78,618	113,795	78,618	הנפקת אגרות חוב
(69,668)	-	(15,516)	(47,187)	(35,516)	פירעון אגרות חוב
-	-	-	32,000	(8,857)	קבלת (פירעון) הלוואות מצדדים קשורים
126,186	2,024	1,113	83,738	128,421	קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
(139,769)	(1,663)	(731)	(99,297)	(46,192)	פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
30,544	361	63,484	83,049	116,474	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
16,301	(3,241)	24,099	(10,637)	(7,950)	שינוי במזומנים ושווי מזומנים לתקופה
62,050	54,654	46,302	62,050	78,351	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה
78,351	51,413	70,401	51,413	70,401	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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2017	2018	2017	2018
(מבוקר)			(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח			
-	-	-	244	-
2,183	-	-	2,183	-
28,336	421	1,507	18,565	3,812
36	-	-	36	-
1,300	-	-	-	-

נספח א' - פעולות שלא במזומן

השקעות בנדל"ן להשקעה

מיון מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה

נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

מזומנים ששולמו במשך התקופה עבר:
ריבית

מזומנים שהתקבלו במשך התקופה עבר:
ריבית

נספח ג' - רווח ממימוש השקעה בחברת בת

הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ביאור 1 - כללי

א. תיאור כללי של החברה ופעילותה

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה") הינה חברה תושבת ישראל. ניירות הערך של החברה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב. תחומי הפעילות של החברה הינם ארגון קבוצות רכישה, נדל"ן יזמי, 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 בספטמבר 2018 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן: "דוחות כספיים ביניים מאוחדים"). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2017 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 (*)	
3.627	223.77	ליום 30 בספטמבר 2018
3.529	221.13	ליום 30 בספטמבר 2017
3.467	221.35	ליום 31 בדצמבר 2017
שיעור השינוי באחוזים:		
4.61	1.10	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2018
(0.63)	0.20	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2018
(8.22)	0.20	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2017
0.94	(0.50)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2017
(9.83)	0.30	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017

(*) על פי המדד הידוע בתאריך הדוח על המצב הכספי לפי ממוצע 1993 = 100 נקודות.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ביאור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית

א. 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 ומידיים), התש"ל - 1970. המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים עקבית לזו שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, 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 נקפים בתקופה בה נעשה השינוי באומדן. ההערכות ושיקול הדעת, בהם השתמשה ההנהלה לצורך יישום המדיניות החשבונאית והכנת הדוחות הכספיים ביניים היו עקביים עם אלה בהם השתמשה להכנת הדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2017 (להלן "הדוחות הכספיים השנתיים").

ג. יישום תקנים חדשים מ-1 בינואר 2018

מכשירים פיננסיים - IFRS 9

כמוסבר בביאור 2(1) לדוחות השנתיים, החל מיום 1 בינואר 2018 מיישמת החברה את תקן דיווח כספי בינלאומי, IFRS 9 (2014), מכשירים פיננסיים. התקן מציג מודל חדש לבחינת הפסד חזוי מירידת ערך כמפורט להלן.

מודל ירידת הערך החדש המבוסס על הפסדי אשראי צפויים ייושם למכשירי חוב הנמדדים לפי עלות מופחתת או לפי שווי הוגן דרך רווח כולל אחר, חייבים בגין חכירה, נכסי חוזה המוכרים לפי IFRS 15 ומחויבויות בכתב למתן הלוואות וחוזי ערבות פיננסית. ההפרשה לירידת ערך תהיה לגבי הפסדים חזויים לפי הסתברות לחדלות פירעון ב-12 החודשים הקרובים (בשנה הקרובה), או לפי הסתברות לחדלות פירעון לכל אורך חיי המכשיר (lifetime). בחינה לכל אורך חיי המכשיר נדרשת אם סיכון האשראי עלה משמעותית ממועד ההכרה לראשונה בנכס. גישה אחרת חלה אם הנכס הפיננסי נוצר או נרכש כאשר הוא פגום (impaired-credit). לאור אופי וגיוול יתרות חייבים, לקוחות והכנסות לקבל בדוחות הכספיים של החברה, ליישום מודל ירידת הערך החדש אין השפעה מהותית על מדידת יתרות אלה בדוחות הכספיים. ליישום לראשונה של התקן לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של קבוצה.

תיקון ל IAS40 נדל"ן להשקעה - העברות של נדל"ן להשקעה (להלן: "התיקון")

כמוסבר בביאור 2(2) לדוחות השנתיים, החל מיום 1 בינואר 2018 מיישמת החברה את התיקון לתקן דיווח כספי בינלאומי, IAS40 לגבי העברות של נדל"ן להשקעה או לנדל"ן להשקעה. ליישום התיקון לא הייתה השפעה על הדוחות הכספיים של הקבוצה.

חכירות - IFRS 16

בהמשך לאמור בביאור 2(3) לדוחות השנתיים, להערכת החברה, לאחר בחינת השלכות יישום התקן החדש, ליישום לראשונה ב-1 בינואר 2019 לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

ביאור 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 בששה 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

ביאורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

**ביאור 3 - מגזרי פעילות (המשך)
דיווח בדבר מגזרי פעילות:**

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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							
138,079	(223)	620	-	-	223	34,344	103,115
155,492	384	61,698 (**)	17,189	(35)	(384)	10,842	65,798
(20,238)							
(3,631)							
(671)							
130,952							
(29,710)							
101,242							

הכנסות
תוצאות המגזר
הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
הוצאות מימון, נטו
חלק החברה בהפסדי חברות
בשליטה
משותפת, נטו
רווח לפני מסים על ההכנסה
מסים על ההכנסה
רווח נקי לתקופה

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2017 (בלתי מבוקר)							
סה"כ	התאמות למאוחד	אחר ולא מיוחס	מסחר איינשטיין	מרינה הרצליה	הד מאסטר(*)	נדל"ן יזמי	ארגון קבוצות רכישה
באלפי ש"ח							
405,241	(239)	1,678	-	-	239	78,554	325,009
146,041	386	10,823	-	-	(386)	4,745	130,473
(20,282) (***)							
814 (***)							
(1,030)							
475							
126,018							
(31,223)							
94,795							

הכנסות
תוצאות המגזר
הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
הכנסות אחרות
הוצאות מימון, נטו
חלק החברה בהפסדי חברות
בשליטה משותפת
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.
(**) כולל רווח משערוך נדל"ן להשקעה בגין זכויות נוספות למגזרים בפרויקט איינשטיין, ראה ביאור 6 ב' להלן.
(***) סווג מחדש.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

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

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

סה"כ	התאמות למאוחד	אחר ולא מיוחס	מסחר אינשטיין	מרינה הרצליה	הד מאסטר(*)	נדל"ן יזמי	ארגון קבוצות רכישה	
באלפי ש"ח								
33,403	(74)	150	-	-	74	6,379	26,874	הכנסות
15,584	133	(11)	(1,267)	(2)	(133)	(886)	17,750	תוצאות המגזר
(4,759)								הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
(1,480)								הוצאות מימון, נטו
								חלק החברה בהפסדי חברות
								בשליטה
(182)								משותפת
9,163								רווח לפני מסים על ההכנסה
(2,702)								מסים על ההכנסה
6,461								רווח נקי לתקופה

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2017 (בלתי מבוקר)

סה"כ	התאמות למאוחד	אחר ולא מיוחס	מסחר אינשטיין	מרינה הרצליה	הד מאסטר(*)	נדל"ן יזמי	ארגון קבוצות רכישה	
באלפי ש"ח								
92,210	(78)	(581)	-	-	78	16,789	76,002	הכנסות
40,047	182	(1,630)	-	-	(182)	1,863	39,814	תוצאות המגזר
(5,502) (**)								הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
435 (**)								הכנסות אחרות
562								הכנסות מימון, נטו
								חלק החברה ברווחי חברות בשליטה
548								משותפת
36,090								רווח לפני מסים על ההכנסה
(9,236)								מסים על ההכנסה
26,854								רווח נקי לתקופה

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ביאור 3 - מגזרי פעילות (המשך)

דיווח בדבר מגזרי פעילות: (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017 (מבוקר)								
סה"כ	התאמות למאוחד	אחר ולא מיוחס	מסחר איינשטיין	מרינה הרצליה	הד מאסטר(*)	נדל"ן יזמי	ארגון קבוצות רכישה	
באלפי ש"ח								
435,445	(314)	2,698	-	-	314	89,583	343,164	הכנסות
183,615	(1,592)	25,616	6	(29)	1,592	7,420	150,602	תוצאות המגזר
(23,247) (4,610)								הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים הוצאות מימון, נטו חלק החברה בהפסדי חברות בשליטה משותפת
1,255								
157,013 (42,008)								רווח לפני מסים על ההכנסה מסים על ההכנסה
115,005								רווח נקי לשנה

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ
ביאורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים

שווי הוגן בהשוואה לערך בספרים

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

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

ליום 31 בדצמבר 2017 (מבוקר)	ליום 30 בספטמבר	
	2017	2018
	בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
334,536	361,790	382,907
356,613	382,530	392,800

אגרות חוב וריבית לשלם

ערך בספרים

שווי הוגן לפי מחיר בורסה

ביאור 5 - התחייבויות תלויות

חברת רג'נסי ביחד עם שותפים רשמה שיעבוד על דירה שנרכשה במשותף במימון הלוואה בנקאית (משכנתא). נכון לתאריך 30 בספטמבר 2018 עומד סכום ההתחייבות לבנק המיוחס לשותפים על סך של 1,871 אלפי ש"ח.

ביאור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו

א. בהמשך למתואר בביאור 17א(19) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2017 בנוגע לפרויקט יפו (חלקה 3), ביום 15 בפברואר 2018, התקשרו החברה וצד ג' (להלן: "המסחר") אשר התקשר בעבר עם החברה בהסכם סיחור (להלן: "הסכם הסיחור") לרכישת זכויותיו של המסחר בשני הסכמי אופציה לרכישת מקרקעין בשטח כולל של כ-3,175 מ"ר ביפו (להלן: "המקרקעין"), בתוספת להסכם הסיחור (להלן: "התוספת"), במסגרתה הוסכם, כי כנגד פינוי המוחלט של המקרקעין על ידי המסחר, העלות הכוללת בה תידרש החברה לשאת עבור מימוש האופציות, רכישת מלוא הזכויות במקרקעין ופינוי כלל המקרקעין ממחזיקים ו/או פולשים, תועלה מסך של 34.5 מיליון ש"ח לסך מקסימאלי וקבוע של 36.8 מיליון ש"ח (להלן: "הסך המקסימאלי") ובנוסף תעביר החברה זכויות ב-8 דירות חדשות (כשהן גמורות) שיבנו בפרויקט, כפיצוי עבור פינוי מחזיקים/בעלים במקרקעין, הכוללים חלק מהפולשים. יובהר, כי היה והעלות לחברה תהא גבוהה מהסך המקסימאלי, המסחר יישא בעצמו בכל עלות שתידרש מעבר לסך המקסימאלי.

במהלך השנה העבירה החברה למסחר מקדמה על חשבון הסך המקסימאלי בסך של 4 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדין). כמו כן, שילמה החברה את מס הרכישה בו אמור לשאת המסחר בגין המקרקעין בסך של כ-992 אלפי ש"ח. יצוין כי עד למועד פרסום הדוח החברה חתמה על הסכמי פינויים עם כלל הפולשים במקרקעין.

עד ליום 30 בספטמבר 2018, שולם סך של כ-26 מיליון ש"ח במסגרת ההסכם כאמור, המוצגים בדוח על המצב הכספי מקדמות על חשבון מלאי.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ביאור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחרי (המשך)

- ב. במהלך הרבעון הראשון לשנת 2018 השלימה קבוצת חג'ג' ייעוץ וניהול פרויקטים בע"מ (להלן: "ייעוץ וניהול פרויקטים"), חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה, רכישת זכויות נוספות בשיעור של כ-40% במתחם איינשטיין 36א' (מרביתן במסגרת הליך פירוק שיתוף שהתנהל ביחס למקרקעין). לאחר רכישה זאת מחזיקה החברה בכ-82% מהזכויות בפרויקט זה.
- כמו כן, השלימה הקבוצה, באמצעות קבוצת חג'ג' נכסים מניבים 33א' בע"מ (להלן: "נכסים מניבים 33א'"), חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של רג'נסי, את רכישת הקרקע בפרויקט איינשטיין 33א'. לאחר השלמת הרכישה, מחזיקה החברה במלוא שטחי המסחר ובזכויות למגורים במתחם.
- בפרויקטים אלו ובפרויקטים נוספים במתחם איינשטיין, מארגנת החברה קבוצת רכישה (בעיקר מבעלי הקרקע הקיימים) הרוכשים את הזכויות לדירות מגורים והחברה נותרת בעלת הזכויות לשטחי המסחר, למעט לגבי פרויקט 36א' אשר לגבי החברה לא רכשה את כלל שטחי המסחר בפרויקט, אלא רכשה ביחד עם שותפיה את כלל הזכויות בפרויקט.
- ביום 14 במרץ 2018, אישרה הועדה המקומית לתכנון ובניה בתל-אביב, את הפקדתה של התוכנית אותה קידמה החברה בקשר למתחמי איינשטיין, הכוללת תוספת זכויות לבניה למגורים, כאמור לעיל, בעקבות כך שיערכה החברה את זכויותיה בפרויקטים איינשטיין 33א, איינשטיין 35 ואיינשטיין 36א, המסווגים כנדל"ן להשקעה בדוחות הכספיים, כאשר רווח השערוך ברוטו הנכלל בספרים בתקופת הדוח (רבעון הראשון לשנת 2018) הסתכם לסך של כ-73.3 מיליון ש"ח.
- ג. ביום 2 במרץ 2018, התקשרה קבוצת חג'ג' מרינה הרצליה בע"מ, שכ-75% ממניותיה הרגילות מוחזקות על ידי החברה ואשר מחזיקה במקרקעין במרינה בהרצליה עליו מתוכנן להיבנות בעתיד מלון (שיכלול יחידות נופש), במערך הסכמים עם חברה בבעלותו של הכוכב ההוליוודי לאונרדו דיקפריו, במסגרתו עתיד מר דיקפריו להעניק שירותי קידום, שיווק ומיתוג לפרויקט בתמורה לכ-10% מרווחי הפרויקט. לפרטים נוספים ראה ביאור 17א (21) לדוחות הכספיים השנתיים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2017.
- ד. ביום 21 במאי 2018, ניתן תוקף של פסק בורר להסכם פשרה אשר נחתם ביום 16 במאי 2018, בין החברה (ביחד חברת הבת ויתר חברי קבוצת הרכישה), ובין הצד הנגדי להליכי הבוררות, עימו נחתם הסכם בעבר ושמכוחו התחייב אותו צד להיות אמון על ביצוע הפינויים במתחם סומייל צפון אשר נדרשים לצורך בניית הפרויקט. בהתאם להוראות הסכם הפשרה, כנגד השלמת פינוי מתחם סומייל צפון על ידי צד ג', ישולם לצד ג' סכום נוסף על ידי חברי הקבוצה וזאת מעבר לסכום לו הוא זכאי מכוח הסכם הפינויים, אשר חלקו ישולם עם ביצוע הפינויים של מרבית המתחם וחלקו ישולם במועד עליו סוכם בין הצדדים, כנגד פינוי יתרת השטחים במתחם. יובהר כי תשלומו של סכום נוסף זה לא ישפיע באופן מהותי על הערכות החברה ביחס לרווח הגולמי הצפוי לה מפרויקט סומייל (בגין מרכיב הקרקע והייעוץ גם יחד). עם חתימת הסכם הפשרה ובכפוף לביצוע המלא, וויתרו הצדדים על דרישותיהם ההדדיות הנוגעות לנושא הפינויים במתחם סומייל צפון. בנוסף, הסכם הפשרה כולל הסכמות בין החברה לצד ג', לפיהן יהיה זכאי צד ג' לתשלום מהחברה של סכום נוסף שגובהו הוסכם בין הצדדים וזאת בתמורה לפינויים שיבצע אותו צד ג', לטובת הוצאת היתר בניה למגרש 122 (הסמוך למקרקעי הפרויקט), ובלבד שהחברה או בעלי השליטה בה או חברי קבוצה שיאורגנו על ידה יהיו שותפים לייזום פרויקט במגרש 122.
- ה. ביום 27 במאי 2018 הומצא לחברה כתב טענות בהליכי המרצת פתיחה (להלן: "המרצת הפתיחה"), אשר הוגש בבית המשפט המחוזי בתל-אביב, כנגד החברה, חברת יעיל שיווק יחידות קרקע בע"מ (להלן: "יעיל"), חברה בבעלות מלאה של מר עידו חג'ג' (מבעלי השליטה בחברה, המכהן כמנכ"ל ודירקטור בחברה), וחברת אורקס השקעות ויזמות בע"מ (להלן ביחד: "המשגיבים"), על ידי חברי קבוצה בפרויקט "הצעירים" בתל אביב (להלן: "המבקשים"), אשר יעיל אמונה על ארגונו. בהמרצת הפתיחה, מבקשים 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 טוענים 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 ולנוכח חולשת הטענות כלפי החברה הציבורית, סיכויי התביעה נגדה הינם 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.
- ו. ביום 13 באוגוסט 2018, הנפיקה החברה לציבור 84,343 ע.נ. אגרות חוב (סדרה ח') וזאת על פי הצעת מדף מיום 29 במאי 2017. אגרות החוב הונפקו בניכיון של 5%, תמורת ההנפקה הסתכמה לסך של כ-80 מיליון ש"ח. אגרות החוב נושאות ריבית נקובה בשיעור שנתי של 5% (ריבית אפקטיבית בשיעור של כ-6.9%) קרן אגרות החוב צפויה להיפרע בשיעורים לא שווים עד ליום 31 בדצמבר 2023. תשלום הראשון של ריבית אגרות החוב ישולם ביום 31 בדצמבר 2018.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

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

- ז. בהמשך למתואר בביאור 17א(9) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2017 בנוגע לפרויקט כוכב הצפון, במהלך חודש יוני 2018, השלימו חברי קבוצת הרכישה בפרויקט את הליך קבלת הליווי הבנקאי ובהתאם קיבלה החברה נכון למועד זה את עיקר דמי הסיחור להם היא זכאית מהפרויקט. נכון למועד זה קיבלה החברה דמי סיחור בסך של כ-27 מיליון ש"ח מתוך זכאות לדמי סיחור של כ-30 מיליון ש"ח, כאשר סך של כ-15 מיליון ש"ח הועבר לחברה בתקופת הדוח. יתרת דמי הסיחור תשולם לחברה בהתאם לאבני הדרך שהוסכמו.
- ח. בהמשך למתואר בביאור 17א(10) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2017 בנוגע לפרויקט רסיטל, לצורך איזון השטחים הנובעים ממקרקעי פרויקט אשר נשארו בבעלות מוכר הזכויות של מקרקעי הפרויקט (אשר נמנה על חברי קבוצת הרכישה בפרויקט) (להלן: "המוכר"), הגיעו הצדדים להסכמה לפיה זכויות המוכר במקרקעי הפרויקט ישקפו גם את הזכויות לקומה הראשונה בפרויקט אשר עד כה יוחסו לבעלות החברה, וכי המוכר לא ישיב לחברה את עלויות הבניה שהשקיעה ותשקיע החברה בבניית קומה זו. לאור האמור לעיל, רשמה החברה ברבעון השני של שנת 2018 הפסד בסך כולל של כ-4 מיליון ש"ח.
- ט. בהמשך לפירוט החברה בביאור 17א(5) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2017 בדבר קבלת אישור עקרוני ממוסד בנקאי בישראל (להלן: "הבנק") לליווי בניית פרויקט סומייל ובכלל זה היחידות שבעלות חג'ג' סומייל, ביום 14 ביוני 2018, התקשרה חג'ג' סומייל בהסכם הלוואה עם הבנק, אשר בהתאם לתנאיו העמיד הבנק לחג'ג' סומייל הלוואה בסך של כ-45.5 מיליון ש"ח (להלן: "ההלוואה"), לתקופה שלא תאחר מיום 28 לפברואר 2024. חג'ג' סומייל עשתה שימוש בכספי ההלוואה לצורך פרעון הלוואת הגישור אשר לקחה ביחד עם חברי קבוצת הרכישה בפרויקט. ריבית ההלוואה תיקבע בהתאם למספר היחידות אשר יישארו בחזקת חג'ג' סומייל ותשתנה בין פריים + 3.1% לפריים + 5.1%.
- י. בהמשך לפירוט החברה בביאור 17א(20) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2017, בדבר התקשרות חברת בת בבעלות מלאה של החברה, קבוצת חג'ג' לב תל-אביב בע"מ (להלן בסעיף זה: "חברת הבת") בהסכם בעלי מניות (להלן: "הסכם בעלי המניות") עם צד שלישי (להלן: "השותף"), אשר בהתאם לעקרונותיו הקימו השותף (15%) וחברת הבת (85%), חברה ששמה קבוצת חג'ג' יפו בע"מ (להלן: "חברת הפרויקט"). ביום 1 ביולי 2018, התקשרה חברת הפרויקט בהסכם לרכישת האופציה (ללא תמורה) בה מחזיק השותף מכוח הסכם האופציה, אשר אם תמומש, תקנה למממשה אופציה ייחודית לרכישת זכויות (במסגרת עסקת קומבינציה) במתחם קרקע בתל אביב-יפו, בשטח של כ-20.5 דונם, הידוע כחלקות 60-59 בגוש 6999 וכחלקה 148 בגוש 7000.
- יא. בין החברה לרוכש באחד הפרויקטים של החברה נתגלעו מחלוקות בנוגע להסכם רכישת נכס, ולאחר שהחברה דרשה מהרוכש תשלומים בגין איחורים של הרוכש בביצוע התשלומים הנדרשים ממנו דרש הרוכש פיצוי בגין איחורים לכאורה במועד מסירת חזקת הנכס. לשם יישוב המחלוקות, הסכימו הצדדים לפנות להליך גישור בו כל צד דורש מהצד השני סך של כ-20 מיליון ש"ח. לעמדת החברה, ולאור יעוץ שקיבלה מיועציה המשפטיים, לחברה טענות טובות כלפי טענות הרוכש. בנוסף, החברה חתמה הסכם עם הקבלן המבצע של הפרויקט לשאת בפיצוי בגין איחורים במסירת היחידות אותם תצטרך לשלם החברה ללקוחות שלה. התחייבות זאת של הקבלן מגובה גם בביטחונות שונים. לאור כך, להערכת החברה חשיפת החברה מתביעה זו ככל שתהיה אינה מהותית.
- יב. בהמשך למתואר בביאור 17א(22) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2017 בנוגע לפרויקט בת-ים, ביום 17 באוקטובר 2018, התקבל בידי החברה אישור משרד הפנים למכירת הזכויות במקרקעין בבת-ים לשותפים וזאת לאחר שהתב"ע החדשה אושרה זה מכבר. לאור כך, נכנס ההסכם לרכישת הזכויות במקרקעי הפרויקט לתוקף והחברה השלימה את תשלום יתרת התמורה.
- יג. בחודש נובמבר 2018, התקבלה בידי מרינה הרצליה (להלן: "החברה") המרצת פתיחה שהוגשה בחודש נובמבר 2018 בבית המשפט המחוזי בתל-אביב כנגד החברה והמוכרות של מקרקעי הפרויקט של החברה על ידי דיירי בית הסמוך למקרקעי הפרויקט, בדרישה להצהיר כי החניות של החברה בפרויקט הינן חלק מהרכוש המשותף של התובעים ולמחוק את זכויות החכירה של החברה בחניות. בשלב מקדמי זה יועציה המשפטיים של החברה אינם יכולים להעריך את סיכויי התביעה, ואולם מעיון ראשוני של יועציה המשפטיים של החברה במסמכי התובענה ולאור זכויות החברה מכח הסכם רכישת הנכסים, דעתם כי חשיפת החברה אינה גבוהה.
- יד. בחודש נובמבר 2018, אושרה לפרסום התוכנית אותה קידמה החברה ביחס לפרויקט של החברה ברחוב סלמה (להלן: "התוכנית"). בהתאם לתוכנית, תתאפשר הקמת פרויקט שיכלול 4 בניינים הכוללים כ-225 יחידות דיור (חלק החברה כ-201 יחידות דיור והיתר בניהול החברה), אשר מתוכם 10 יחידות דיור מיועדות לדיור בר השגה, בשטח כולל של כ-22,000 מ"ר ברוטו (כול שטחי שירות), מתוכם 2 מגדלי מגורים בני 17 קומות ושני בניינים בני 6 קומות (אחד למגורים ואחד למשרדים, אשר יהיה בהיקף של כ-5,000 מ"ר ברוטו תעסוקה), כולם מעל קומת מסחר בשטח של כ-1,100 מ"ר ברוטו. עד למועד פרסום הדוח החברה התקשרה עם חלק מהשוכרים המצויים על המקרקעין אשר נחשבים כדיירים מוגנים.

טו. ביום 15 באוקטובר 2018, הומצאה לחברה בקשה לגילוי ולעיון במסמכים לפי סעיף 198א לחוק החברות, תשנ"ט-1999 (להלן: **"הבקשה"** ו-**"חוק החברות"**, בהתאמה), אשר הוגשה לבית המשפט המחוזי בתל-אביב, כנגד החברה, על ידי באי כוחו של צד ג' אשר טוען כי הינו בעל מניות של החברה (להלן: **"בית המשפט"** ו-**"המבקש"**, בהתאמה). במסגרת הבקשה התבקש בית המשפט להורות לחברה למסור למבקש כל מסמך ותיעוד שהוא שניתנו ו/או הוכנו לחברה ו/או לנושאי המשרה בה לרבות חוות דעת משפטיות, פרוטוקולים של הדירקטוריון וועדותיו ולרבות כל מסמך ותיעוד שהוא שנעשו על ידי ה"ה צחי חגיג' ועידו חגיג', בעלי השליטה בחברה, המכונים כדירקטור וכדירקטור ומנכ"ל החברה (להלן יחד: **"בעלי השליטה"**) בקשר עם פעילות השקעה של בעלי השליטה בגרמניה ו/או ברומניה (להלן: **"פעילות בעלי השליטה בחו"ל"**) וכן כל מסמך ותיעוד שהוא לרבות פרוטוקולים של הדירקטוריון וועדותיו אשר עסקו בנושא פעילות השקעה אפשרית של החברה בשוק הנדל"ן מחוץ לתחומי מדינת ישראל. המבקש טוען בבקשה טענות שונות אשר העיקרית שבהן הינה כי החברה הציגה בתשקיפיה ובדוחותיה הכספיים כי במסגרת היעדים והאסטרטגיה העסקית של החברה "החברה תפעל בעיקר בשוק הנדל"ן בישראל", ולפיכך טוען המבקש כי היעדים והאסטרטגיה של החברה כוללים פעילות אפשרית בתחום הנדל"ן מחוץ לישראל תוך הסתמכות החברה על בעלי השליטה למימוש מטרותיה, ולפיכך 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 קיים חשש ממשי כי נושאי המשרה האחרים בחברה ידעו על פעילות בעלי השליטה בחו"ל ונמנעו במפגיע מלנקוט צעדים מתחייבים לצורך בירור העובדות כהווייתן והבאתן לדיון בחברה. לבסוף המבקש טוען כי קיימת אפשרות סבירה כי יש מקום להגיש תובענה נגזרת כנגד נושאי משרה ובעלי תפקידים בחברה.

טז. ביום 24 באוקטובר 2018, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את חידוש התקשרות בהסכם ניהול עם חברה בשליטת מר עידו חגיג', מבעלי השליטה בחברה, המכהן גם כדירקטור בחברה (להלן: **"חברת עידו"** ו-**"עידו"**, בהתאמה) לצורך קבלת שירותי מנכ"ל על ידי עידו, בהיקף משרה שלא יפחת מ-50% (ו-90% לקבוצה כולה, כשלעניין זה יצוין כי עידו משמש גם כמנכ"ל רגינסי) וכפי הנדרש לתפקיד. ההתקשרות אושרה רטרואקטיבית החל מיום 1 באוגוסט 2018 (אז הסתיימה התקשרות דומה עם חברת עידו, כאשר עידו הוסיף להעמיד לחברה שירותי מנכ"ל גם לאחר מועד פקיעת ההתקשרות הקודמת) ועד ליום 31 ביולי 2021.

בתמורה להעמדת שירותי הניהול תשלם החברה לחברת עידו תשלום חודשי בסך של 103,000 ש"ח, בתוספת מע"מ כדין וצמוד לעליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש יולי 2018. בנוסף, תהיה זכאית חברת עידו:

(א) כל זמן שההתקשרות בתוקף - למענק שנתי בשיעור של 4% (במקום 5%, על פי ההתקשרות הקודמת) מהרווח השנתי לפני מס (כפי שהוגדר במסגרת ההתקשרות) אשר גובהו המקסימאלי נקבע לסך של 1.85 מיליון ש"ח (למעט ביחס לשנת 2018), בתוספת מע"מ (במקום 4 מיליון ש"ח, על פי ההתקשרות הקודמת), כאשר הוסף להתקשרות תנאי סף שלא היה קיים בהתקשרות הקודמת שהוא קיומו של רווח לפני מיסים בדוחותיה הכספיים של החברה שעל בסיסם מחושב המענק המשקף תשואה של 6.5% על ההון העצמי של החברה (בנטרול זכויות מיעוט);

(ב) לאחר שההתקשרות תסתיים - למענק בשיעור של 4% מהרווחים לפני מיסים שינבעו לחברה מפרויקטים מתקדמים (כפי שהוגדרו במסגרת ההתקשרות), אשר לא יוכרו בדוחותיה הכספיים של החברה בתקופות שתסתיימנה עד למועד סיום כהונתו של עידו בתפקיד המנכ"ל (להלן: **"נקודת החתך"**), אלא רק בדוחותיה הכספיים של החברה שיפורסמו בגין השנה בה תחול נקודת החתך ובגין 3 השנים שלאחר מכן (להלן: **"תקופת ההשתתפות"**), וזאת בהתאם למנגנון שהוגדר בהסכם. יצוין כי המענק שישולם לחברת הניהול בתקופת ההשתתפות לא יעלה על 1.85 מיליון ש"ח בשנה, בתוספת מע"מ ועל סך כולל של 7.4 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ לכל תקופת ההשתתפות (הסכומים צמודים לעליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש יולי 2018).

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

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

ליום 30 בספטמבר 2018

(בלתי מבוקרים)

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

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 של חברת קבוצת חג'י ייזום נדל"ן בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 בספטמבר 2018 ולתקופות של תשעה 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 ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

קדרון ושות'
רואי חשבון

עמית, חלפון
רואי חשבון

26 בנובמבר, 2018

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר 2017 (מבוקר)	ליום 30 בספטמבר		
	2017	2018	
	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
48,818	21,778	67,598	<u>נכסים שוטפים</u>
2,621	3,161	3,028	מזומנים ושווי מזומנים
429	42	504	מזומנים מוגבלים ומיועדים
990	9,802	1,527	לקוחות והכנסות לקבל
10,089	10,014	9,869	חייבים ויתרות חובה
447,729	443,723	501,807	מלאי בניינים בהקמה
			הלוואות לחברות מוחזקות
510,676	488,520	584,333	
-	4,061	-	<u>נכסים המוחזקים למכירה</u>
21,982	21,578	26,173	<u>נכסים בלתי שוטפים</u>
764	2,301	2,873	נדל"ן להשקעה בהקמה
195,815	166,738	250,997	רכוש קבוע, נטו
			נכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים לחברות
218,561	190,617	280,043	מוחזקות
729,237	683,198	864,376	

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 בספטמבר	
2017	2017	2018
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
3,773	3,298	12,062
244,804	271,123	224,220
9,262	33,186	-
809	665	342
569	696	-
19,118	24,950	16,029
17,550	-	-
295,885	333,918	252,653
-	7,250	-
45,406	4,707	66,386
55,831	34,956	120,520
10,959	-	2,281
2,110	2,174	2,498
114,306	41,837	191,685
505	505	505
173,657	173,657	173,657
-	1,048	-
4,324	4,324	4,324
140,560	120,659	241,552
319,046	300,193	420,038
729,237	683,198	864,376

התחייבויות שוטפות
 אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות מתאגידים
 בנקאיים ומוסדות פיננסיים
 חלויות שוטפות של אגרות חוב
 צדדים קשורים
 ספקים ונותני שירותים
 מקדמות מרוכשים והכנסות מראש
 זכאים ויתרות זכות
 הלוואות מחברות מוחזקות

התחייבויות המתייחסות לנכסים המוחזקים
 למכירה

התחייבויות בלתי שוטפות
 הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות
 פיננסיים
 אגרות חוב
 עודף התחייבויות על נכסים המיוחסים לחברות
 מוחזקות
 מסים נדחים

הון
 הון מניות
 קרנות הון ופרמיה על מניות
 תשלום מבוסס מניות
 קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה
 עודפים

סה"כ הון

26 בנובמבר, 2018

תאריך אישור הדוחות הכספיים

ארתור לשינסקי
 סמנכ"ל הכספים

עידו חג'ג'
 מנכ"ל

צבי גרינוולד
 יו"ר הדירקטוריון

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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2017	2018	2017	2018	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
	אלפי ש"ח				
19,242	3,036	2,955	14,459	9,376	הכנסות מדמי סיחור ודמי ניהול
(6,352)	(2,454)	(39)	(6,319)	2,856	עלות הכנסות
12,890	582	2,916	8,140	12,232	רווח גולמי
11,861	(42)	(37)	10,471	3,567	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(965)	(388)	(365)	(650)	(637)	בהקמה
(12,880)	(1,177)	(2,543)	(11,057)	(13,383)	הוצאות מכירה ושיווק
					הוצאות הנהלה וכלליות
10,906	(1,025)	(29)	6,904	1,779	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
(21,452)	(3,759)	(5,973)	(14,927)	(17,373)	הוצאות מימון
20,495	3,254	6,007	14,233	17,387	הכנסות מימון מחברות מוחזקות
59	(307)	27	(194)	27	הכנסות (הוצאות) מימון
(898)	(812)	61	(888)	41	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
10,008	(1,837)	32	6,016	1,820	רווח (הפסד) לאחר הוצאות מימון, נטו
108,064	28,449	6,293	90,616	99,560	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
118,072	26,612	6,325	96,632	101,380	רווח לפני מסים על ההכנסה
(3,195)	288	165	(1,656)	(388)	מסים על ההכנסה
114,877	26,900	6,490	94,976	100,992	רווח נקי לתקופה
-	-	-	-	-	רווח כולל אחר :
114,877	26,900	6,490	94,976	100,992	רווח נקי וכולל לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2017		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2017		אלפי ש"ח
	2018	2018	2018	2018	
					תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
114,877	26,900	6,490	94,976	100,992	רווח לתקופה התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת של החברה:
					התאמות לסעיפי רווח או הפסד של החברה:
221	58	88	170	688	פחת והפחותות
(306)	-	(165)	(242)	388	שינוי במסים נדחים
(645)	(564)	-	403	-	תשלום מבוסס מניות
(11,861)	42	37	(10,471)	(3,567)	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה
741	391	-	694	-	דיבידנד מחברות בנות חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
(108,064)	(28,449)	(6,293)	(90,616)	(99,560)	ריבית והפרשי הצמדה מהלוואות לחברות מוחזקות, נטו
(20,495)	(4,414)	(6,028)	(14,895)	(17,315)	ריבית הלוואה מבעלי עניין, נטו
(40)	135	-	(63)	61	שערך הלוואות מבנקים ומוסדות פיננסיים
147	1	(18)	307	-	שערך אגרות חוב
1,268	475	695	900	1,003	
					שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
555	(96)	(504)	(53)	(75)	ירידה (עליה) בלקוחות והכנסות לקבל
4,171	286	(964)	4,986	(537)	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
(12)	91	(205)	(156)	(467)	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים עליה (ירידה) במקדמות מרוכשים והכנסות מראש
(21,451)	830	-	(20,329)	(569)	ירידה בזכאים ויתרות זכות
(9,007)	(1,414)	(5,816)	(3,472)	(3,555)	
(49,901)	(5,728)	(12,683)	(37,861)	(22,513)	מזומנים לפעילות שוטפת לפני עלייה במלאי בניינים בהקמה
3,395	229	(16)	3,470	220	ירידה (עליה) במלאי בניינים בהקמה
(46,506)	(5,499)	(12,699)	(34,391)	(22,293)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת

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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2017	2018	2017	2018
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
	אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים - מפעילות השקעה:

4,516	2,864	1	3,976	(407)	ירידה (עליה) במזומנים מוגבלים ומיועדים
(159)	(845)	(171)	(1,368)	(2,797)	רכישת רכוש קבוע
(1,619)	(295)	(210)	(1,110)	(624)	השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
36,000	-	-	30,500	-	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
(85,222)	8,753	(6,998)	(114,115)	(18,613)	קבלת (מתן) הלוואות והשקעות בחברות מוחזקות
(46,484)	10,477	(7,378)	(82,117)	(22,441)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים - מפעילות מימון:

113,795	-	78,618	113,795	78,618	הנפקת אגרות חוב, נטו
(36,328)	-	(15,516)	(30,516)	(35,516)	פירעון אגרות חוב
-	-	-	32,000	(8,857)	קבלת (פירעון) הלוואות מצדדים קשורים
41,885	296	-	879	30,000	קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
(15,000)	(1,663)	(731)	(15,328)	(731)	פירעון הלוואה מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
104,352	(1,367)	62,371	100,830	63,514	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
11,362	3,611	42,294	(15,678)	18,780	שינוי במזומנים ושווי מזומנים לתקופה
37,456	18,167	25,304	37,456	48,818	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה
48,818	21,778	67,598	21,778	67,598	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף תקופה

נספח א' - פעולות שלא במזומן

-	(75)	-	56	-	השקעות בנדל"ן להשקעה בהקמה
---	------	---	----	---	----------------------------

נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

20,315	43	12,428	10,135	16,670	מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור: ריבית
--------	----	--------	--------	--------	--

36	-	-	21	-	מזומנים שהתקבלו במשך התקופה עבור: ריבית
----	---	---	----	---	---

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

מידע נוסף

א. כללי

מידע הכספי הנפרד ביניים מוצג בהתאם לתקנה 38 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ואינו כולל את כל המידע הנדרש לפי תקנה 9 ג' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 בעניין מידע כספי נפרד של התאגיד. יש לקרוא אותו ביחד עם המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2017 וביחד עם תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2018 (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 2017.

ג. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו

ראה באור 6 לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2018 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"), בפיקוח הדירקטוריון של התאגיד, אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הינם:

צבי גרינוולד, יו"ר דירקטוריון החברה;

עידו חגי', מנכ"ל החברה;

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

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לכלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

דוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנתיימה ביום 30.06.2018 (להלן - "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

למועד הדוח, בהתבסס על האמור 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 חגיג', המכהן כמנהל כללי, מצהיר בזה כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של קבוצת חגיג ייזום נדל"ן בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השלישי לשנת 2018 (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 חגיג ייזום נדל"ן בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השלישי לשנת 2018 (להלן: "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");

2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;

3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון, לוועדת הביקורת ולוועדה לבחינת הדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -

ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברה הכלולה, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -

ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון הרבעוני לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים וכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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