

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

דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2018

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 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' 2018-01-033541) 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 העיסוקית:

1.1 פעילות החברה נכון למועד זה

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

א. **ארגון קבוצות רכישה**

במסגרת תחום זה, החברה ורגינסי אירגנו עד כה או נמצאות בשלבי ארגון קבוצות רכישה ב-11 פרויקטים שונים למשרדים ומגורים, מתוכם ב-5 פרויקטים הושלם כבר הליך השיווק¹ ו-2 פרויקטים נוספים הגיעו לכדי סיום².

בנוסף, החברה פועלת להשלמת רכישת מקרקעין בפרויקטים נוספים (יפו ובת-ים) המשויכים לתחום פעילות זה - לפרטים ראה סעיף 6.7.6 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד שצורף לדו"ח התקופתי (להלן: "דו"ח תיאור עסקי התאגיד"). כמו כן החברה נמצאת בשלבים שונים של ארגון קבוצות רכישה נוספות (בנוסף לפרויקט איינשטיין 33ב', איינשטיין 33א', איינשטיין 35 ואיינשטיין 36א' שכבר אורגנו על ידה) ב-2 פרויקטים נוספים "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 למגורים בפרויקט איינשטיין 33א' ובזכויות העתידיות למגורים הצפויות להתקבל בפרויקט איינשטיין 35, 33א' ו-36א' (וזאת בכפוף לשינוי התב"ע הקיימת ביחס למתחמי הפרויקטים האמורים). לפרטים נוספים אודות תחום פעילות זה ראה סעיף 6.7 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.

¹ פרויקט הגוש הגדול, פרויקט קריניצי, 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).

ב. תחום הייזום

במסגרת תחום זה נכללים נכסי הקבוצה כדלקמן:

(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.

(2) פעילות קבוצת חגי' התחדשות עירונית בע"מ, חברת הבת של החברה, בתחום התמ"א 38 ובתחום הפינני 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 עתידיות) במגרש 122 לפי תכנית 2988ב' הממוקם במתחם; וכן החזקה של זכויות במקרקעין המשקפות כ-2 יחידות תב"ע (לרבות זכויות בניה עתידיות) במגרש 121 לפי תכנית 2988ב' הממוקם במתחם ו-181 מ"ר מסחר.

(4) החזקת רגינסי 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, רגינסי 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. יצויין 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.

הד מאסטר פועלת (באמצעות שינוי תב"ע) לתוספת זכויות משמעותית לפרויקט שד"ל, שכוללת הגדלת רכיב המגורים בפרויקט ושינוי רכיב המשרדים למלונאות, כך שפרויקט שד"ל יכלול שטחי מגורים ומלונאות וכן שטחי מסחר בהיקף קטן.

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 רגינסי 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.

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

עפ"י התב"ע החלה ביחס למקרקעין (שייעודה תיירות ו/או אכסון מלונאי), סה"כ שטחי הבניה במקרקעין בהתאם לזכויות הקיימות הינם כ-7,525 מ"ר עיקרי שטחי דירות נופש (כ-100 יחידות נופש בשטח ממוצע של כ-50 מ"ר לכל יחידה) ושטחים ציבוריים שישמשו את יחידות הנופש. חלקה של החברה בזכויות אלה הינו כ-75%, בכפוף לזכויות לכ-10% מרווחי הפרויקט להן זכאי שותף עמו התקשרה מרינה הרצליה בהסכם לשיתוף פעולה (לפרטים בענין זה ראה סעיף 6.10.1.3.ג 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-4,060 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, פועלת מרינה הרצליה לשינוי התב"ע בסמכות ועדה מחוזית לצורך הגדלה נוספת של זכויות הבניה במקרקעין, כשאינן כל וודאות כי הדבר יעלה בידה. 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 (כתברות בקבוצת הרכישה) את הזכויות לשטחי המסחר בפרויקטים. נכון למועד זה, השלימו החברה ורג'נסי רכישה זכויות בפרויקטים איינשטיין 35, איינשטיין 33ב' (אשר נמצא בבניה), איינשטיין 33א' ואיינשטיין 36א'⁴. יצוין כי נכון למועד זה הופסק המו"מ (עליו דיווחה החברה בעבר) למכירת שטחי המסחר של הקבוצה במתחם איינשטיין. נכון למועד זה, בכוונת החברה להמשיך לפעול להשבת שטחי המסחר במתחם זה ולהשכירם אחרי השלמת הבניה.

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. 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 בדוח תיאור עסקי התאגיד.

לפרטים נוספים אודות תחום הפעילות ראה סעיף 6.11 לדוח תיאור עסקי התאגיד. לעניין הערכת שווי מהותית מאוד בפרויקט איינשטיין 36א' שצורפה לדוח זה, ראה סעיף 3.2 להלן.

ו. 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. לפרטים נוספים אודות התחום ראה סעיף 6.12 לדוח תיאור עסקי תאגיד.

⁴ כמו כן לחברה זכויות בכשליש יחידת דיור בפרויקט איינשטיין 33ב' ובכ-6 יחידות דיור בפרויקט איינשטיין 33א', אותן פועלת החברה למכור והן אינן מהוות חלק מתחום זה.

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

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 ליום 31 במרץ 2018, היקפי פעילות החברה (במאוחד) בתחום זה הינם כדלקמן:

סוג הנכס	יחידות/מ"ר
יחידות דיור (זכויות קיימות)	כ-650 יחידות ⁵
משרדים (זכויות קיימות)	80,000 מ"ר
יחידות דיור/תעסוקה/מסחר (זכויות עתידיות שיכול ותתווספנה לפרויקטים) *	כ-880 יחידות, כ-5,000 מ"ר תעסוקה וכ-1,100 מ"ר מסחר
יחידות דיור/ תעסוקה/ מסחר בפרויקט בת ים **	כ-77 יחידות וכ-2,439 מ"ר תעסוקה וכ-360 מ"ר מסחר (חלקה הצפוי של החברה בפרויקט, ככל שיתממש) ⁶

* יודגש כי הנתונים לגבי יחידות דיור/תעסוקה/מסחר שיכול ויתווספו לפרויקטים מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך"), אשר התממשותו בפועל מותנית ב:
 (1) אישור התב"עות השונות אותן מקדמת החברה בפרויקטים סלמה, איינשטיין 33א, איינשטיין 35 ו- איינשטיין 36א⁷; (2) אישור תוספת של 50 יחידות דיור בפרויקט סומייל (אישור שהינו בסמכות ועדה מקומית)⁸; (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 הקמת 33 יחידות דיור נוספות על אלו 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 יחול 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.

** יצוין כי הזכויות שעתידות להיכלל בפרויקט בת ים מהוות אף הן מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, שכן, כמפורט בסעיף 6.7.6.4 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד, נכון למועד זה טרם הושלמה העסקה במסגרתה עתידה רג'נסי לרכוש, יחד עם שותפים, את מקרקעי הפרויקט מעיריית בת ים, כאשר הרכישה האמורה מותנית באישור התב"ע אשר תאפשר את בניית היחידות שהוזכרו בטבלה שלעיל על ידי הוועדה המחוזית לתכנון ובניה וכן בקבלת אישור שר הפנים למכירה, שטרם התקבלו נכון למועד זה ואין כל וודאות כי יתקבלו.

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. יצוין כי 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 משויכים לתחום המפורט בסעיף 1.1(ה) לעיל], כשנכון למועד זה, הכוונה לפעול להשבתם ולהשכירם לאחר השלמת הבניה.

⁵ מתוכן כ- 200 יחידות דיור יוחדו לבעלי קרקע קיימים שהחברה צירפה לקבוצות הרכישה בפרויקט איינשטיין 35, איינשטיין 33 א' ואיינשטיין 33ב'.
⁶ יצוין כי בדוח תיאור עסקי התאגיד שצורף לדו"ח התקופתי ניתנו בהקשר זה אודות פרויקט בת ים נתוניו הכוללים של הפרויקט ולא רק חלקה הצפוי של החברה בפרויקט (ככל וזה יתממש, כשאין כל וודאות לכך).
⁷ לפרטים ראה סעיפים 6.7.2.4.1.4, 6.7.2.4.1.6, 6.7.2.4.1.7 ו-6.7.6.1.1 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.
⁸ לפרטים ראה סעיף 6.7.2.4.1.1 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.

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

שם הפרויקט	עלות המלאי בספרי החברה ליום 31.03.2018 ⁹	סה"כ הכנסות נטו (רווח גולמי) להן זכאית החברה ליום 31.03.2018 חוזים חתומים	סה"כ הכנסות נטו (רווח גולמי) שהוכרו בגין חוזים חתומים נכון ליום 31.03.2018	סה"כ הכנסות נטו (רווח גולמי) שטרם הוכרו בגין חוזים חתומים נכון ליום 31.03.2018	סה"כ הכנסות נטו (רווח גולמי) שהתקבלו בגין חוזים חתומים נכון ליום 31.03.2018	סה"כ הכנסות נטו (רווח גולמי) אשר צפויות להתקבל בחברה בגין יתרת הזכויות שטרם נמכרו נכון ליום 31.03.2018	סה"כ רווח גולמי כולל של הפרויקט (יחידות מכורות ולא מכורות)
סומייל (קרקע)	כ- 146 מיליון ש"ח	כ- 91 מיליון ש"ח	כ- 91 מיליון ש"ח ¹⁰	-	כ- 83 מיליון ש"ח	כ- 84 מיליון ש"ח (*)	כ-175 מיליון ש"ח
סומייל (ייעוץ)	-	כ-62 מיליון ש"ח (מתוכם כ-41 מיליון ש"ח בהתאם לאבני הדרך שהתקיימו עד כה) ¹¹	כ-16 מיליון ש"ח	כ-25 מיליון ש"ח	כ-29 מיליון ש"ח	כ-36 מיליון ש"ח	כ-98 מיליון ש"ח
רסיטל	כ-46 מיליון ש"ח	כ-118 מיליון ש"ח	כ-68 מיליון ש"ח	כ-50 מיליון ש"ח	כ-81 מיליון ש"ח	כ-27 מיליון ש"ח	כ-145 מיליון ש"ח
נתניה	כ-17 מיליון ש"ח	כ-16.5 מיליון ש"ח	כ-16.5 מיליון ש"ח	-	כ-16.1 מיליון ש"ח	כ-0.2 מיליון ש"ח	כ-16.7 מיליון ש"ח
כוכב הצפון, תל אביב	לחברה אין זכויות בפרויקט מלבד זכאותה לקבלת דמי סיחור	כ-29 מיליון ש"ח	כ-14 מיליון ש"ח	כ-15 מיליון ש"ח	כ-10.3 מיליון ש"ח	-	כ-29 מיליון ש"ח
הגוש הגדול (מבנן 1)	לחברה אין זכויות בפרויקט מלבד זכאותה לקבלת דמי סיחור	כ-15.7 מיליון ש"ח	כ-12.6 מיליון ש"ח	כ-3.1 מיליון ש"ח	כ-12.6 מיליון ש"ח	-	כ-15.7 מיליון ש"ח
איינשטיין 33א' (הזכויות לשטחי הדירות בלבד)	כ-1 מיליון ש"ח ¹²	-	-	-	-	כ-18 מיליון ש"ח	כ-18 מיליון ש"ח ¹³
איינשטיין 35 (קרקע, הזכויות לשטחי הדירות בלבד)	כ-0.6 מיליון ש"ח	כ-4.6 מיליון ש"ח	כ-2.3 מיליון ש"ח	כ-2.3 מיליון ש"ח	כ-4.6 מיליון ש"ח	-	כ-4.6 מיליון ש"ח

⁹ בנתונים להלן לא נכלל סך של כ-13 מיליון ש"ח מלאי בגין זכויות נוספות למגורים של החברה בפרויקט איינשטיין 35 וסך של כ-3 מיליון ש"ח מלאי בגין זכויות נוספות למגורים של החברה בפרויקט איינשטיין 33 א'.

¹⁰ 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 חישובי 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.

¹¹ בהתאם להסכמי הייעוץ שנחתמו, דמי הייעוץ אשר חברת הבת של החברה, קבוצת חגי' סומייל יעוץ בע"מ (להלן: "סומייל ייעוץ") 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 01-042813-2018) 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 ייעוץ כתוצאה מההתקשרויות בהסכמים האמורים. יובהר כי הערכותיה הנוכחיות של החברה באשר לדמי הייעוץ מותנות בהתממשות אומדני העלויות הנמצאים כיום בידי החברה, בהם יכול ויחול שינוי, לרבות שינוי מהותי. בנוסף לכך, הערכותיה הקיימות של החברה ביחס לדמי הייעוץ להם היא עשויה להיות זכאית מכוח זכויות שטרם נמכרו בפרויקט מותנית גם בשמירת מחירי המכירה הקיימים כיום בפרויקט. עוד יובהר כי עיתוי קבלת תקבולי הייעוץ תלוי גם בהסכמות שיושגו בעניין זה עם הבנק שילוה את הפרויקט.

¹² בחודש ינואר 2018 השלימה רגיסי את רכישת הזכויות בפרויקט איינשטיין 33א'.
¹³ סה"כ הכנסות נטו מתייחסות להכנסות מהזכויות הקיימות במקרקעין ללא תוספת הכנסות אפשרית אם וככל ותתווספה זכויות נוספות לפרויקט, בהתאם לתוכנית שהופקדה.

20-מיליון ש"ח (ראה ה"ש 14)	-	-	כ-1.7 מיליון ש"ח	כ-5.1 מיליון ש"ח	כ-6.8 מיליון ש"ח	-	איינשטיין 35 (ניהול) ¹⁴
כ-522 מיליון ש"ח	כ-165 מיליון ש"ח	כ-236 מיליון ש"ח	כ-97 מיליון ש"ח	כ-226 מיליון ש"ח	כ-344 מיליון ש"ח	סה"כ	

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

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, ושבהם 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, בבתי-ים ובסלמה (בהם טרם החל השיווק, כשביחס לפרויקט סלמה טרם אושרה התב"ע לשינוי והגדלת הזכויות ולגבי פרויקט בת ים טרם הושלמה רכישתו, כשאין כל וודאות כי תושלם) וכן רווח הצפוי לנבוע לחברה מהחזקותיה ביחידות דיור עתידיות במתחם איינשטיין, אם וככל ואלו אכן תוקנינה לה - עוד לעניין זה ראה 6.7 ו-6.11 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.

נכון למועד זה עיקר מלאי הדירות של החברה הינו יתרת הדירות שנותרו לשיווק בסומייל. 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 ורכישות של משקיעים וחלקן הינם בגלל סוג הדירות שנותרו במלאי, שהינן דירות יקרות יחסית מה שגוזר שיווק איטי יותר.

יובהר כי יתרת דמי הארגון/ניהול שנכון למועד זה טרם התקבלה בחברה צפויה להיות משולמת בהתאם להסכמה שתושג עם הבנקים שמעמידים מימון לפרויקטים השונים ובהתאם לאבני הדרך השונות שנקבעו בהסכמי הרכישה השונים (ככל שנקבעו).

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

א. בכל הנוגע להערכות החברה בדבר הרווח הגולמי שינבע לה משיווק יתרת זכויותיה שטרם נמכרו בפרויקטים שצוינו לעיל - ההערכות האמורות מתבססות על ניסיונה של החברה ובעיקר תנאי ההתקשרויות בהן התקשרו עד כה חברי קבוצת הרכישה לרכישת זכויות אחרות בפרויקטים אלו וכן על נתונים שונים

¹⁴ יצוין כי סך דמי הניהול להם זכאית החברה עד להשלמת הפרויקט, בהתאם להסכמים שנחתמו עד כה, הינו כ-20 מיליון ש"ח, ואולם, נכון למועד זה, התקיימו אבני דרך המזכות את החברה בסך של 6.8 מיליון ש"ח מתוכם בלבד. עם זאת, במידה ותאושר הגדלת זכויות בפרויקט (כשאין כל וודאות לכך, כמפורט בסעיף 6.7.2.4.1.6 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד) עשוי סכום זה לגדול לסך של כ-49 מיליון ש"ח.

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. התממשות הערכות החברה ביחס לרווח הנוסף הצפוי לחברה מפרויקט סומייל ומפרויקט איינשטיין 35 (דמי ניהול) מותנית בכך כי אכן יתקבלו כלל האישורים הנדרשים לתוספת זכויות בפרויקט סומייל ואינשטיין 35; כי תתווספנה זכויות לפרויקט סומייל בגין פיננסיים המבוצעים במתחם סומייל (המפורטות בתב"ע) וכן בהתאם להוראת שעה המאפשרת הגדלת זכויות בסמכות ועדה מקומית בלבד (חוק "כחלון"); כי לא יחל שינוי במחירי המכירה אותם צופה החברה לקבל מתוספת זכויות אלו; וכי לא יחול שינוי בשווי הדירות שתשויכנה (ככל שתשויכנה) לבעלי הזכויות הקיימות במקרקעי פרויקט אינשטיין 35. 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 שייתכן 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 הפיננסיים בפרויקט (ושעלותם תהיה בהתאם לסכומים המצויינים בהם), הערכת החברה ביחס להיטלי ההשבחה והפיתוח וכן על תנאי השוק המוכרים לחברה לצורך הערכת העלויות הצפויות של פרויקט סומייל. כמו כן, יודגש לענין זה כי טרם נחתם הסכם הבנייה של פרויקט סומייל. בנוסף היות וחלק מדמי יעוץ וניהול אלו יתקבלו גם מתוך המימון הבנקאי של חברי קבוצה, אזי אי התקשרות חברי קבוצת הרכישה בהסכמי מימון בפרויקט; אי עמידת חברי קבוצת הרכישה בהסכמי המימון שיחתמו, ככל שיחתמו, בקשר עם הפרויקט (לרבות אי העמדת הון עצמי נדרש) או התקיימות איזו מהעילות לפירעון מיידי שתקבענה בהסכמי המימון שתוביל, ככל שתוביל, לבקשה לפרוע את ההלוואות שהועמדו באופן מיידי, יכול וידחו את קבלת דמי היעוץ על ידי סומייל ייעוץ. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

להלן פרטים אודות השיווק שנעשה בפרויקטים בתחום קבוצות 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	
						הסכמי מכר שנחתמו בתקופה:
9	22	-	-	-	-	מגורים (הסכמי מכר)
635	2,176	-	-	-	-	מגורים (במ"ר)
-	322	-	-	-	-	שטחי מסחר (הסכמי)
-	1	-	-	-	-	שטחי מסחר (במ"ר)
						הכנסות נטו למ"ר קרקע בחוזים שנחתמו בתקופה:
17	17	-	-	-	-	תמורת קרקע בלבד (לא יעוץ) למגורים (אלפי ש"ח למ"ר)
-	33	-	-	-	-	תמורת קרקע בלבד לשטחי המסחר (אלפי ש"ח למ"ר)

נכון ליום 31 במרץ 2018 לחברה נותרו זכויות במקרקעין ל-49 יחידות דיור בפרוייקט סומייל (לא כולל 28 יחידות שיכול ויתוספו בהתאם להקלות שבס).

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

נכון ליום 31 במרץ 2018 לחברה נותרו זכויות במקרקעין לכ-4,500 מ"ר משרדים (כ-4 קומות) בפרוייקט רסיטל.

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

נכון ליום 31 במרץ 2018 לחברה נותרו זכויות במקרקעין ל-6 יחידות דיור בפרויקט איינשטיין 33א' (וזאת בנוסף לזכויות לשטחי המסחר בפרויקט, בהם מחזיקה החברה), כאשר ייתכן כי לחברה תתווספנה זכויות ליחידות מגורים נוספות בפרויקט, בהיקף מהותי, כמפורט בסעיף 6.7.2.4.1.4 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.

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

נכון ליום 31 במרץ 2018 לחברה 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.

1.3 נתונים כספיים

1.3.1 מצב כספי

בהתאם לכללים חשבונאיים מקובלים, הסיווג בין נכסים והתחייבויות המיוחסים לפרויקטים היזמים של החברה (שהינם עיקר נכסי והתחייבויות החברה), בין זמן ארוך לזמן קצר, מוצגים בהתאם לתקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה בפעילות הייזום והבניה, העולה על שנה ויכולה להימשך כ-4 שנים. לפיכך הנכסים שאמורים להתממש בתוך המחזור התפעולי של החברה וההתחייבויות המיוחסות להם מסווגים כנכסים או כהתחייבויות לזמן קצר בהתאמה ולא בהתאם למועד הפרעון של התחייבויות שיכול לעלות על שנה. בהתאם, התחייבויות החברה (לרבות

אגרות חוב ואשראי בנקאי), המיוחסות לפעילות הייזום והבניה, מסווגות במאזן החברה כהתחייבויות לזמן קצר על פי המחזור התפעולי כאמור לעיל העולה על שנה, ללא התחשבות במועדי הפרעון שלהן (לפי להסכמים שנחתמו לגביהן), שחלקם בפועל הינו מעל לשנה.

הסברי החברה	ליום 31 בדצמבר (מבוקר)	ליום 31 במרץ (בלתי מבוקר)		
		2017	2018	
אלפי ש"ח				
עיקר השינוי בתקופת הדוח בהשוואה לדצמבר 2017 נובע מ:				
<p>א. 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 והשלמת רכישת הקרקע בפרויקט איינשטיין 33א' וכתוצאה מכך סווג לנדל"ן להשקעה סך של כ-5 מיליון ש"ח וכ-0.3 מיליון ש"ח אשר סווגו כמלאי.</p> <p>ב. קיטון של כ-25 מיליון ש"ח בפקדונות מוגבלים אשר נובע בעיקר משחרור עודפים של פרויקט הארבעה בסך של כ-19 מיליון ש"ח וקיטון בסומייל בסך של כ-5 מיליון ש"ח בעיקר בגין תשלום למפונים ולחפירה ודיפון.</p> <p>ג. גידול במלאי בניינים בהקמה בסך של כ-13 מיליון ש"ח בעיקר כתוצאה מסיווג מקדמות על חשבון מקרקעין לסעיף המלאי, ראה סעיף א' לעיל.</p> <p>ד. גידול בלקוחות והכנסות לקבל בסך של כ-11 מיליון ש"ח בעיקר כתוצאה מהכרה בהכנסה עבור מכירת זכויות במקרקעין בפרויקט רסיטל והכרה בהכנסה בפרויקט כוכב הצפון.</p> <p>ה. גידול בחייבים ויתרות חובה בסך של כ-15 מיליון ש"ח בעיקר סך של כ-12 מיליון ש"ח בגין תשלומים שבוצעו לקבלן בפרויקט רסיטל (בגין הקומות הנוספות שהתווספו לפרויקט).</p>	892,244	950,830	876,959	נכסים שוטפים
עיקר השינוי מהתקופה המקבילה אשתקד נובע מ:				
<p>א. קיטון במלאי בסך של כ-94 מיליון ש"ח בעיקר בגין הכרה בהכנסה בפרויקט סומייל והארבעה, ומנגד רכישות זכויות במקרקעין בפרויקטים השונים (איינשטיין 36א', 33א', סלמה, רסיטל ויפן).</p> <p>ב. קיטון בנכסים מוחזקים למכירה בסך של כ-27 מיליון ש"ח בגין הכרה בהכנסה בעסקת מכירת חניות בפרויקט הארבעה.</p> <p>ג. קיטון במקדמות על חשבון מקרקעין בסך של כ-5 מיליון ש"ח, ראה סעיף א'.</p> <p>ד. גידול בחייבים ויתרות חובה בסך של כ-58 מיליון ש"ח בעיקר מסיווג של חלק החייבים בגין קרקע בפרויקט סומייל ומתשלומים שבוצעו לקבלן בפרויקט רסיטל.</p>				
עיקר השינוי בתקופת הדוח בהשוואה לדצמבר 2017 נובע מ: גידול בנדל"ן להשקעה בסך של כ-146 מיליון ש"ח אשר נובע בעיקר מגידול בפרויקט איינשטיין 36א' (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), ומגידול בפרויקט איינשטיין 33א' (סך 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).				
<p>בנוסף השינוי מהתקופה המקבילה אשתקד נובע מגידול בהשקעה בחברה בשליטה משותפת בסך של כ-9 מיליון ש"ח אשר נובע בעיקר מרכישת זכויות נוספות במתחם על ידי הד מאסטר מרגינסי והשקעות בתחום התחדשות העירונית.</p>	196,306	176,194	342,463	נכסים בלתי שוטפים
	1,088,550	1,127,024	1,219,422	סך הכל נכסים

<p>השינוי בתקופה בהשוואה לדצמבר 2017 נובע מ:</p> <p>א. קיטון במקדמות מרוכשים והכנסות מראש בסך של כ- 36 מיליון ש"ח בעיקר בגין פרויקט הארבעה בסך של כ- 14 מיליון ש"ח ומסומייל ייעוץ בסך של כ- 20 מיליון ש"ח וזאת כתוצאה מהכרה בהכנסה.</p> <p>ב. קיטון בהלוואה מבעל עניין כתוצאה מפירעון הלוואה בסך של כ- 9 מיליון ש"ח.</p> <p>ג. גידול באשראי לז"ק בסך של כ- 14 מיליון ש"ח כתוצאה מקבלת הלוואה מגוף פיננסי.</p> <p>ד. גידול בזכאים ויתרות זכות בסך של כ- 9 מיליון ש"ח בעיקר בגין הפרשה לבנוס מנכ"ל וגידול בחלקם של שותפים בפרויקטים סומייל והתחדשות עירונית בסך של כ- 4 מיליון ש"ח.</p> <p>עיקר השינוי מהתקופה המקבילה אשתקד נובע מ:</p> <p>א. קיטון באשראי לז"ק בסך של כ- 75 מיליון ש"ח בעיקר בגין פירעון הלוואות לגוף מוסדי.</p> <p>ב. קיטון במקדמות מרוכשים והכנסות מראש בסך של כ- 123 מיליון ש"ח כתוצאה מהכרה בהכנסה בפרויקטים סומייל והארבעה.</p> <p>ג. קיטון בחלויות שוטפות אג"ח בסך של כ- 55 מיליון ש"ח נובע בעיקר מפרעונות אג"חים.</p> <p>ד. קיטון בהתחייבויות מוחזקות למכירה בסך של כ- 21 מיליון ש"ח בגין הכרה בהכנסה מעסקה למכירת חניות בפרויקט הארבעה.</p> <p>ה. גידול בזכאים ויתרות זכות בסך של כ- 54 מיליון ש"ח נובע בעיקר מסומייל בגין חלק השותפים ומפרויקט הארבעה בגין הפרשה למס הכנסה.</p>	617,585	820,793	592,577	התחייבויות שוטפות
<p>הסעיף כולל אגרות חוב לזמן ארוך, הלוואות לבנקים ומיסים נדחים לשלם. השינוי ביתרה ליום 31 במרץ 2018 בהשוואה לדצמבר 2017 נובע בעיקרו מגידול בסך של כ- 68 מיליון ש"ח בגין הלוואה שהתקבלה ממוסד פיננסי בסך של כ- 70 מיליון ש"ח וגידול במיסים הנדחים כתוצאה מרווחי שיערוך בסך של כ- 14 מיליון ש"ח.</p>	125,870	68,699	209,613	התחייבויות לא שוטפות
השינוי נובע מהרווח בתקופה.	319,046	212,285	390,614	הון מיוחס לבעלי המניות של החברה
	26,049	25,247	26,618	הון מיוחס לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה
	1,088,550	1,127,024	1,219,422	סך הכל התחייבויות והון

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

הסברי החברה	לשנה שהסתיימה		לתקופה של שלושה חודשים
	ביום 31 בדצמבר (מבוקר)	שהסתיימה ביום 31 במרץ (בלתי מבוקר)	
	2017	2017	2018
	אלפי ש"ח		
הכנסות ממכירת והפעלת נכסים ודמי ניהול	150,513	27,558	52,311
הכנסות ממכירת זכויות במקרקעין לחברי קבוצה, מדמי סיחור וניהול	284,932	10,087	8,264
עלות ממכירת והפעלת נכסים	(101,905)	(24,293)	(21,128)
עלות ההכנסות מדמי סיחור בתקופת הדוח מיוחסת בעיקר לעלות המכר מיעוץ פרוייקט סומייל וזאת ברובה בגין חלק השותפים בפרויקט.	(170,214)	-	(6,065)
הכנסות ממכירת והפעלת נכסים ודמי ניהול	163,326	13,352	33,382
עליית הערך לתקופה הנוכחית נובעת בעקבות רווחי שערך בהתאם להערכת שווי בעיקר בפרוייקט 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.	24,235	4,571	73,269
הוצאות הפרסום והשיווק בתקופה נובעות בעיקר מהוצאות פרסום בגין הפרוייקטים של החברה. בתקופה המקבילה כללו הוצאות המכירה והשיווק הוצאה מאסיבית על קידום פרוייקט סומייל.	(3,946)	(1,454)	(839)
הוצאות הנהלה וכלליות כוללות הוצאות שכר ונלוות, הוצאות אחזקת משרד, יעוץ מקצועי וכו'. הגידול בתקופת הדוח למול התקופה אשתקד נובע מגידול בבונוס המנכ"ל אשר נגזר מהרווח של החברה.	(24,842)	(6,030)	(9,793)
הכנסות שנבעו לרגיסי כתוצאה מהכנסות על שלטי פרסום.	857	-	243
רווח מפעולות רגילות	159,630	10,439	96,262
הוצאות אחרות נובעות כתוצאה ממכירת חברה מאוחדת בתחום התחדשות העירונית.	738	-	(360)
הוצאות המימון נטו בתקופה ובתקופה אשתקד, הינן בעיקר בגין ריבית והפחתות נכיון אגרות החוב, ומימון שלא ניתן היה להונו בפרוייקטים השונים. גידול בייחס לתקופה המקבילה אשתקד הינו בעיקר בגין פרוייקטים סומייל ורגיסי.	(4,610)	(564)	(1,977)
הסעיף מורכב מחלק החברה בהפסדי הד מאסטר ומנגד מחלק החברה ברווחי חברת ח.א. הוריזון מרקטינג בע"מ (להלן: "הוריזון"), אשר עוסקת בתיווך עסקאות יד שניה בעיקר בפרוייקטים של החברה (החברה מחזיקה ב-50% מהזכויות בה).	1,255	(193)	(378)
הוצאות המיסים נובעות מהפרשה למס בגין רווחי החברה לתקופה הנוכחית והוצאות מיסים שוטפים.	(42,008)	(2,743)	(21,600)
רווח נקי לתקופה	115,005	6,939	71,947
רווח כולל אחר	-	-	-
רווח נקי וכולל לתקופה	115,005	6,939	71,947
רווח לבעלי המניות	114,877	6,988	71,568

				של החברה
	128	(49)	379	רווח (הפסד) לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה
	2.29	0.14	1.43	רווח (הפסד) בסיסי למניה

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 הראשון 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-389,170 אלפי ש"ח.

הממוצע החודשי לרבעון הראשון 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-153,127 אלפי ש"ח.

יתרות הלקוחות והספקים של החברה אינן מהותיות.

תזרימי מזומנים

הסברי החברה	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
		2017	2017	
		אלפי ש"ח		
התזרים השלילי בתקופה נובע בעיקר מירידה במקדמות מרוכשים והכנסות מראש וזאת כתוצאה מהכרה בהכנסה בפרוייקטים רסיטל ודמי יעוץ בסומייל ועליה בלקוחות כתוצאה ממכירות במהלך התקופה.	1,432	(113,894)	(41,396)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
התזרים השלילי בתקופה נובע בעיקר מהשקעה בנדל"ן להשקעה בפרוייקט איינשטיין 33א'.	(15,675)	(37,311)	(30,360)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
עיקר השינוי בתזרים מפעילות מימון בתקופה נובע מקבלת יתרת ההלוואה ממוסד פיננסי במהלך הרבעון הראשון של 2018.	30,544	132,682	72,240	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

1.3.4 אשראי מהותי

האשראי המהותי של הקבוצה, כפי שהיה נכון ליום 31 במרץ 2018, הינו כמפורט בסעיף 6.20.8 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד, בשינויים כדלקמן:

פדיון חלקי של אגרות החוב (סדרה ו')

ביום 30 באפריל 2018, פרעה החברה (בהתאם לתנאי הסדרה) 20,000,000 אגרות חוב (סדרה ו').

הסבר לגבי עמידתה החברה באמת המידה הפיננסית	אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרתה	ההלוואה
<p>בהתייחס להתנייה המפורטת בס"ק א', הרי שבהתאם לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2018, ההון העצמי המאוחד של החברה ללא זכויות המיעוט מסתכם לסך של כ-391 מיליון ש"ח ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-71 מיליון ש"ח. ההון העצמי המתוקן הינו בסך של כ-462 מיליון ש"ח.</p> <p>בהתייחס להתנייה המפורטת בס"ק ב', ההון העצמי המאוחד כולל זכויות מיעוט הינו כ-417 מיליון ש"ח, וההון העצמי המתוקן (כולל זכויות מיעוט) הינו בסך של כ-488 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד הינו בסך של כ-1,219 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקן למאזן הינו בשיעור של כ-40%.</p> <p>לאור כך עומדת החברה בהתניות המפורטות לעיל.</p>	<p>א. ההון העצמי המתוקן של החברה (כהגדרת מונח זה להלן) לא יפחת מסך של 140 מיליון ש"ח וההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, לא יפחת מסך של 100 מיליון ש"ח;</p> <p>"ההון העצמי המתוקן של החברה" - ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת הלוואות הבעלים (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 חגי' ו/או עידו חגי', 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 המתוקן של החברה (כהגדרת מונח זה לעיל, כשלעניין בדיקה זאת בלבד, ועל אף האמור בהגדרה לעיל, ההון העצמי המתוקן כולל את זכויות המיעוט) לסך מאזן, לא יפחת מ-15%.</p> <p>"מאזן" לעניין סעיף זה בלבד - סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה המבוקרים/הסקורים, לפי העניין.</p> <p>לפרטים נוספים ראה סעיף 5.5.1 לדו"ח הדירקטוריון שצורף לדו"ח התקופתי.</p>	<p>אגרות החוב (סדרה ה') של החברה</p>
<p>בהתייחס להתניות המפורטות בנוגע לחברה:</p> <p>בהתייחס להתנייה המפורטת בס"ק א', ההון העצמי המאוחד של החברה כולל זכויות המיעוט, ליום 31 במרץ 2018, מסתכם לסך של כ-417 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-71 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקן הינו כאמור בסך של כ-488 מיליון ש"ח.</p> <p>סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-1,219 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקן למאזן הינו בשיעור של כ-40%.</p> <p>לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק א'.</p> <p>בהתייחס להתנייה המפורטת בס"ק ב', הרי שבהמשך לאמור לעיל, ההון העצמי המתוקן ליום 31 במרץ הינו בסך של כ-462 מיליון ש"ח (לא כולל זכויות מיעוט). כמו כן ההון העצמי המאוחד של החברה על פי דוחותיה הכספיים ליום 31 במרץ 2018, לא כולל זכויות מיעוט, עומד על כ-391 מיליון ש"ח.</p> <p>לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ב'.</p> <p>בהתייחס להתניות המפורטות בנוגע לרגינסי:</p> <p>בהתייחס להתנייה שבסעיף א' הרי שבהתאם לדוחות הכספיים של רגינסי ליום 31 במרץ 2018, ההון העצמי המאוחד של רגינסי ללא זכויות המיעוט מסתכם לסך של כ-92 מיליון ש"ח, הלוואות הבעלים שהעמידה החברה לרגינסי עומדת על כ-117 מיליון ש"ח (וביחד 209 מיליון ש"ח).</p> <p>לאור כך עומדת רגינסי בהתניה המפורטת בס"ק א'.</p> <p>בהתייחס להתנייה שבסעיף ב', הרי שדמי הסיחור שטרם הוכרו ברגינסי הינם בסך של כ-67 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי של רגינסי (כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2018 בתוספת הלוואות בעלים מהחברה הינו בסך של כ-236 מיליון ש"ח וההון העצמי המתוקן הינו בסך של כ-303 מיליון ש"ח. סך מאזן של רגינסי הינו בסך של כ-393 מיליון ש"ח. בהתאם לכך יחס הון עצמי למאזן הינו בשיעור של כ-77%. לאור כך עומדת רגינסי בהתניה המפורטת בס"ק ב' לעיל.</p> <p>בהתייחס להתניה לסעיף ג', ויבהר כי ההון העצמי המתוקן של רגינסי הינו בסך 303 מיליון ש"ח. לאור כך למועד הדוח רגינסי עומדת בהתניה המפורטת בס"ק ג'.</p>	<p>א. יחס ההון העצמי המתוקן 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 המתוקן 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 חגי' ו/או עידו חגי', במישרין ו/או באמצעות תאגידים בשליטתם.</p> <p>"דמי סיחור" - רווח שצפוי לנבוע לחברה (במאוחד) ממכירת זכויות במקרקעי 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 המתוקן 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 שרגינסי תעמוד בהתניות שלהלן:</p> <p>א. ההון העצמי המאוחד של רגינסי (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, בתוספת הלוואות בעלים שתעמיד החברה לרגינסי לא יפחת מסך של 45 מיליון ש"ח;</p> <p>ב. עד למועד פירעון 50% מקרן אגרות החוב (סדרה ו') של החברה שהונפקו במסגרת דו"ח ההצעה, יחס ההון העצמי המתוקן של רגינסי (כהגדרתו להלן) לסך מאזן רגינסי, כהגדרתו להלן (להלן: "יחס הון למאזן של רגינסי"), לא יפחת מ-40%; לאחר פירעון 50% מקרן אגרות החוב (סדרה ו') של החברה כאמור לעיל ועד למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ו'), יחס הון למאזן של רגינסי לא יפחת מ-30%. להסרת ספק מובהר, כי לעניין סעיף זה לא תובאנה בחשבון אגרות חוב שיופקו על ידי החברה במסגרת הרחבות של סדרת אגרות החוב, ככל שתבוצענה.</p> <p>"ההון העצמי המתוקן של רגינסי" לענין סעיף זה בלבד - ההון העצמי המאוחד של רגינסי (כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת הלוואות בעלים שתעמיד החברה לרגינסי ובתוספת דמי סיחור רגינסי (כהגדרתם להלן).</p> <p>"דמי סיחור רגינסי" - דמי סיחור ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון (להלן ביחד בהגדרה זו: "דמי סיחור") אותם זכאית ותהא זכאית רגינסי לקבל מחברי קבוצת הרכישה, אותן מארגנת רגינסי ו/או תאגידים בשליטתה, על פי הסכמי הצטרפות או מכר (לפי העניין) חתומים ביחס לפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט, וזאת למעט דמי סיחור אשר כבר הוכרו בדוחותיה הכספיים של רגינסי.</p> <p>"מאזן רגינסי" לעניין סעיף זה בלבד - סך כל הנכסים של רגינסי בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של רגינסי, המבוקרים/הסקורים, לפי העניין.</p> <p>ג. ההון העצמי המתוקן של רגינסי לא יפחת מ-100 מיליון ש"ח או מסכום המהווה 130% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ו') של החברה (כפי שתהא מעת לעת), לפי הנמוך מבניהם.</p> <p>לפרטים נוספים ראה סעיף 5.5.2 לדו"ח הדירקטוריון שצורף לדו"ח התקופתי.</p>	<p>אגרות החוב (סדרה ו') של החברה</p>

<p>ההון העצמי המתוקנן של החברה כולל זכויות מיעוט, ליום 31 במרץ 2018, מסתכם לסך של כ-417 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-71 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן הינו כאמור בסך של כ-488 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-1,219 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (אך כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-40%.</p> <p>ההון העצמי המתוקנן ליום 31 במרץ 2018 (לא כולל זכויות מיעוט) הינו בסך של כ-462 מיליון ש"ח. כמו כן ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים ליום 31 במרץ 2018, עומד על סך של כ-391 מיליון ש"ח.</p> <p>לאור כך עומדת החברה בהתניית 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%.</p> <p>ב. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן) לא יפחת מסך של 160 מיליון ש"ח עד למועד הפרעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ז') וההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, בתוספת הלוואות בעלים (כהגדרתן לעיל), לא יפחתו מסך של 140 מיליון ש"ח.</p> <p>"מאזן" - סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה המבוקרים/הסקורים, לפי העניין.</p> <p>"ההון העצמי המתוקנן של החברה" - ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות הבעלים) (כהגדרתו להלן) ובתוספת דמי סיחור (כהגדרתם להלן).</p> <p>"הלוואות הבעלים" - הלוואות בעלים שתועמדה לחברה (ככל שתועמדה) מעת לעת על ידי יצחק חגי' ו/או עידו חגי', במישרין ו/או באמצעות תאגידים בשליטתם.</p> <p>"דמי סיחור" - רווח 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>לפרטים נוספים ראה סעיף 5.5.3 לדו"ח הדירקטוריון שצורף לדו"ח התקופתי.</p>	<p>אגרות החוב (סדרה ז') של החברה</p>
<p>לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2018, ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) מסתכם לסך של כ-488 מיליון ש"ח, ההון העצמי המאוחד של החברה ללא זכויות המיעוט מסתכם לסך של כ-391 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-1,219 מיליון ש"ח, כך שיחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך מאזן הינו בשיעור של כ-40%. לאור האמור, עומדת החברה בכלל היחסים הפיננסיים שתוארו.</p>	<p>(1) ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן), לא יפחת מסך של 240 מיליון ש"ח.</p> <p>(2) ההון העצמי המאוחד של החברה, לא כולל זכויות מיעוט, בתוספת הלוואות בעלים, לא יפחת מ-180 מיליון ש"ח.</p> <p>(3) 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" - פירושה 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. החברה תרמה בתקופת הדו"ח סכום שאינו מהותי לחברה.
- 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.
- 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 בכתב לחברי ועדת הביקורת והדירקטוריון ביום 21 בדצמבר 2017 בנושא סקר מעילות והונאות בחברה.
- 2.5 הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים**
- בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה, חברי ועדת הביקורת של החברה מכהנים גם כוועדה לבחינת הדוחות הכספיים של החברה כמשמעות המונח על פי תקנות החברות (הוראות ותנאים לעניין הליך אישור הדוחות הכספיים), התש"ע-2010 (להלן: "הוועדה"). הוועדה מונה שלושה חברים: מר מנשה ארנון, יו"ר הוועדה (דח"צ ובעל מומחיות חשבונאית ופיננסית), הגב' לימור בלדב (דח"צית) ומר דורון רוזנבלום (דירקטור בלתי תלוי ובעל מומחיות חשבונאית ופיננסית). לפרטים אודותיהם ראה תקנה 26 לדוח פרטים נוספים אודות החברה אשר צורף לדו"ח התקופתי.

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 הדיסקטוריון של החברה שצורף לדו"ח התקופתי.

3.2 גילוי בדבר הערכות שווי

בעקבות אישור הועדה המקומית לתכנון ובניה במהלך הרבעון הראשון לשנת 2018 להפקיד את התוכנית במתחמי איינשטיין (אשר החברה בעלת חלק מהזכויות בהם), כאמור לעיל, ביצעה החברה הערכות שווי ליום 31 במרץ 2018 לזכויותיה (המוחזקות על ידי תאגידים בשליטה, לרבות בשרשור) בפרויקטים איינשטיין 33א, איינשטיין 35 ואיינשטיין 36א.

איינשטיין 33

בפרויקט איינשטיין 33א, הערכת השווי בוצעה לכלל זכויותיה של חברה בת של רגינסי בפרויקט, הן אלו המיועדות למסחר והן אלו המיועדות למגורים. הערכת השווי שימשה הן כבסיס לפיצול של עלויות זכויות המקרקעין בפרויקט המיוחסות למגורים (שסווגו במלואן כמלאי) לבין עלויות זכויות המקרקעין בפרויקט המיוחסות למסחר (שסווגו במלואן כנדל"ן להשקעה, אותו החברה משערכת), והן לצורך שערך זכויות המסחר העתידיות. יצוין כי שטחי המסחר מסווגים כנדל"ן להשקעה וזאת לאור כוונת רגינסי למכור את זכויותיה בשטחי המגורים ומאיך להשכיר את שטחי המסחר. כפועל יוצא מהערכת השווי האמורה, חל במסגרת דוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2018, המצורפים לדו"ח זה, גידול בסך של כ-8.5 מיליון ש"ח ברכיב הנדל"ן להשקעה (הזכויות לשטחי המסחר) הנכלל בפרויקט.

יובהר כי בהתאם לעמדה משפטית מספר 105-23, שפורסמה על ידי סגל רשות ניירות ערך (וכפי שעודכנה בחודש יולי 2014) (להלן: "עמדת הרשות"), הערכת השווי האמורה נחשבת להערכת שווי מהותית. להלן פרטיה העיקריים של הערכת השווי:

מגרש ממ-2 במבנן 3, חלק מבניין מס' 33א', ע"פ תב"ע 1/1111 א' – ב.מ.9. חלקה 32 בגוש 6885, ברחוב איינשטיין, "הגוש הגדול", תל אביב.	זיהוי נושא ההערכה
31 במרץ 2018	עיתוי ההערכה
53,189,557 ש"ח (השווי שניתן לשטחי המסחר בלבד - המסווגים כנדל"ן להשקעה - הנכללים בפרויקט)	שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי
62,000,000 ש"ח (השווי שניתן לשטחי המסחר בלבד - המסווגים כנדל"ן להשקעה - הנכללים בפרויקט)	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה
סגל דוד ומנור - שמאות מקרקעין בע"מ (להלן: "השמאי") סגל דוד - רשום בפנקס שמאי המקרקעין משנת 1993, בוגר החוג ללימודי תעודה בשמאות מקרקעין וניהול נכסים, אוניברסיטת תל אביב (1990), בוגר הפקולטה למדעי החברה	זיהוי המעריך ואפיוניו, לרבות השכלה, ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או

<p>אוניברסיטת תל אביב (1985), חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל. בעל חברה פרטית לשמאות מקרקעין.</p> <p>מנור סגל - מבצע שומות מקרקעין החל משנת 2006 במשרד "דוד סגל שמאות מקרקעין בע"מ", רשום בפנקס שמאי המקרקעין משנת 2015, בוגר התכנית ללימודי שמאות מקרקעין, הטכניון (השלוחה בת"א), תואר ראשון בכלכלה וניהול, האוניברסיטה הפתוחה. מצטיין נשיא. בוגר קורס הכשרת בוררים מטעם מרכז פישר ואוניברסיטת בר-אילן. חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל.</p> <p>השמאי הינו בעל ידע וניסיון רלוונטי לביצוע הערכות שווי לנכס הנדון והוא הצהיר כי ביצע בעבר הערכות שווי לנכסים דומים ואף לנכסים ששוים גבוה יותר והוא מכין חוות דעת לתשקיפים ודוחות כספים של חברות ציבוריות (כגון הכשרת הישוב לישראל, ביג מרכזי קניות, מגה אור החזקות, בנק דיסקונט ובנק הפועלים) בהיקף שלא פוחת משווי הנכס דנן. יצוין כי בכתב השיפוי שניתן לשמאים מצוין, בין היתר, כי החברה תשפה את השמאים בגין כל נזק או הוצאה שיגרמו לשמאים כתוצאה מכל תביעה או דרישה שתוגש נגדם בקשר לחוות הדעת ובלבד שלא נגרמו כתוצאה ממעשים או מחדלים שנעשו ברשלנות או במזיד, בכפוף להשתתפות עצמית בסכום השווה לפי 3 משכר הטרחה ששולם להם על ידי החברה בגין חוות הדעת, למעט בגין טעות שאירעה עקב חומר חסר ו/או מטעה שהועבר לשמאים על ידי החברה.</p>	<p>העולים על היקפים אלה ותלות במזמין ההערכה, ולרבות התייחסות להסכמי שיפוי עם מעריך השווי</p>
<p>גישת ההשוואה וגישת החילוץ</p>	<p>מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו</p>
<p><u>שטחי המסחר</u></p> <p>הובאו בחשבון 7 נתוני השוואה למסחר מרחוב איינשטיין, בסמוך לנכס הנדון. הובא בחשבון בחוות הדעת : 26,000 ש"ח למ"ר מבונה למסחר</p> <p><u>שטחי המגורים</u></p> <p>הובאו בחשבון 26 נתוני השוואה למגורים כולל מרחוב איינשטיין ומרחוב לוי אשכול, בסמוך לנכס הנדון. הובא בחשבון בחוות הדעת : 16,000 ש"ח למ"ר מבונה למגורים. הנכס הנדון מהווה קרקע ריקה הכוללת זכויות למסחר ולמגורים.</p>	<p>ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה, בהתאם למודל ההערכה, לרבות שיעור היוון, שיעור הצמיחה, אחוז ערך הגרט מסך השווי שנקבע בהערכה, סטית תקן, מחירים ששימשו בסיס להשוואה, מספר בסיס ההשוואה.</p>

איינשטיין 36'

נכון ליום 31 במרץ 2018, מחזיקה החברה (באמצעות חברה בת בבעלותה) בכ-82% מהזכויות בפרויקט איינשטיין 36' (רכישתן של כ-39% מהזכויות הושלמה במהלך הרבעון הראשון של שנת 2018 (להלן: "הרכישה הנוספת"). החזקות החברה קודם להשלמת הרכישה הנוספת (החזקה של כ-42.7% מהזכויות במקרקעין) (להלן: "ההחזקה הקודמת"), סווגו ע"י החברה כנדל"ן להשקעה. לצורך כך ביצעה החברה הערכת שווי ליום 31 במרץ 2018 לכלל זכויותיה (כ-82%) של חברת הבת של החברה בפרויקט, הן אלו המיועדות למסחר והן אלו המיועדות למגורים. הערכת השווי שימשה הן כבסיס לפיצול של הזכויות הנוספות במקרקעין אשר נרכשו ברכישה הנוספת, והן לצורך חישוב השווי ההוגן של זכויות ההחזקה הקודמת שסווגה כאמור כנדל"ן להשקעה. כפועל יוצא מהערכת השווי האמורה, חל במסגרת דוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2018, המצורפים לדו"ח זה, גידול בשווי הזכויות שתוארו לעיל, המסווגות כנדל"ן להשקעה, בסך של כ-59.5 מיליון ש"ח.

יובהר כי הערכת השווי ליום 31 במרץ 2018 האמורה לעיל, נחשבת, בהתאם לעמדת הרשות, כהערכת שווי מהותית מאוד (ולפיכך היא מצורפת לדו"ח זה). להלן פרטיה העיקריים של הערכת השווי:

<p>מגרש מ-5 במבנן 4, חלק מבניין מס' 36א', ע"פ תב"ע 1/1111 א/1 – ב.מ.9/. חלקה 48 בגוש 6884, ברחוב איינשטיין, "הגוש הגדול", תל אביב.</p>	<p>זיהוי נושא ההערכה</p>
<p>31 במרץ 2018</p>	<p>עיתוי ההערכה</p>
<p>57,647,029 ש"ח (מתוך זה רכיב נדל"ן להשקעה הינו 42,802,404 ש"ח)</p>	<p>שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי</p>
<p>158,700,000 ש"ח (מתוך זה רכיב נדל"ן להשקעה הינו 102,215,000 ש"ח)</p>	<p>שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה</p>
<p>סגל דוד ומנור - שמאות מקרקעין בע"מ (להלן: "השמאי") סגל דוד - רשום בפנקס שמאי המקרקעין משנת 1993, בוגר החוג ללימודי תעודה בשמאות מקרקעין וניהול נכסים, אוניברסיטת תל אביב (1990), בוגר הפקולטה למדעי החברה אוניברסיטת תל אביב (1985), חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל. בעל חברה פרטית לשמאות מקרקעין. מנור סגל - מבצע שומות מקרקעין החל משנת 2006 במשרד "דוד סגל שמאות מקרקעין בע"מ", רשום בפנקס שמאי המקרקעין משנת 2015, בוגר התכנית ללימודי שמאות מקרקעין, הטכניון (השלוחה בת"א), תואר ראשון בכלכלה וניהול, האוניברסיטה הפתוחה. מצטיין נשיא. בוגר קורס הכשרת בוררים מטעם מרכז פישר ואוניברסיטת בר-אילן. חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל. השמאי הינו בעל ידע וניסיון רלוונטי לביצוע הערכות שווי לנכס הנדון והוא הצהיר כי ביצע בעבר הערכות שווי לנכסים דומים ואף לנכסים ששוים גבוה יותר והוא מכין חוות דעת לתשקיפים ודוחות כספים של חברות ציבוריות (כגון הכשרת הישוב לישראל, ביג מרכזי קניות, מגה אור החזקות, בנק דיסקונט ובנק הפועלים) בהיקף שלא פוחת משווי הנכס דנן. יצוין כי בכתב השיפוי שניתן לשמאים מצוין, בין היתר, כי החברה תשפה את השמאים בגין כל נזק או הוצאה שיגרמו לשמאים כתוצאה מכל תביעה או דרישה שתוגש נגדם בקשר לחוות הדעת ובלבד שלא נגרמו כתוצאה ממעשים או מחדלים שנעשו ברשלנות או במוזיד, בכפוף להשתתפות עצמית בסכום השווה לפי 3 משכר הטרחה ששולם להם על ידי החברה בגין חוות הדעת, למעט בגין טעות שאירעה עקב חומר חסר ו/או מטעה שהועבר לשמאים על ידי החברה.</p>	<p>זיהוי המעריך ואפיוניו, לרבות השכלה, ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידי מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה ותלות במזמין ההערכה, ולרבות התייחסות להסכמי שיפוי עם מעריך השווי</p>
<p>גישת השוואה וגישת החילוץ</p>	<p>מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו</p>
<p><u>שטחי המסחר</u> הובאו בחשבון 7 נתוני השוואה למסחר מרחוב איינשטיין, בסמוך לנכס הנדון. הובא בחשבון בחוות הדעת: 26,000 ש"ח למ"ר מבונה למסחר <u>שטחי המגורים</u> הובאו בחשבון 26 נתוני השוואה למגורים כולל מרחוב איינשטיין ומרחוב לוי אשכול, בסמוך לנכס הנדון. הובא בחשבון בחוות הדעת: 16,000 ש"ח למ"ר מבונה למגורים. הנכס הנדון מהווה קרקע ריקה הכוללת זכויות למסחר ולמגורים.</p>	<p>ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה, בהתאם למודל ההערכה, לרבות שיעור היוון, שיעור הצמיחה, אחוז ערך הגרט מסך השווי שנקבע בהערכה, סטית תקן, מחירים ששימשו בסיס להשוואה, מספר בסיס השוואה.</p>

- 3.3 **אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תקופת הדוח** - לפרטים ראה ביאור 5 לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2018 המצורפים לדוח זה וכן :
- 3.3.1 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.
- 3.3.2 ביום 2 במרץ 2018, התקשרה קבוצת חגי' מרינה הרצליה בע"מ, שכ-75% ממניותיה הרגילות מוחזקות על ידי רגינסי 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 סעיף 6.10.1.3 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.
- 3.3.3 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 המופקדת"). בהתאם לתוכנית המופקדת (ככל שתאושר בנוסחה הקיים, כשאינן כל וודאות כי התוכנית המופקדת תאושר בנסוחה הקיים ו/או באשר למועד בו תאושר), תתאפשר הקמת פרויקט של ניתן יהיה להקים על המקרקעין 4 בניינים הכוללים כ-215 יחידות דיור (חלק החברה כ-200 יחידות דיור והיתר בניהול החברה), 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. זכויות הבנייה הכלולות בתוכנית המופקדת (חלק החברה) הן כ-20,000 מ"ר ברוטו למגורים (כולל שטחי שירות), כ-1,100 מ"ר ברוטו למסחר וכ-5,000 מ"ר ברוטו לתעסוקה (משרדים או מלונאות וכד'). לפרטים נוספים ראה סעיף 6.7.6.1 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.
- 3.3.4 ביום 14 במרץ 2018, אישרה הועדה המקומית לתכנון ובניה בתל-אביב, את הפקדתה של התוכנית אותה קידמו החברה ורגינסי בקשר למתחמי איינשטיין 35 ו-36א' (בהם פועלת החברה) ולמתחם 33א' (בו פועלת חברת רגינסי). לפרטים נוספים ראה סעיפים 6.7.2 ו-6.11 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 עתידה להתקשר עם השותף בהסכם לרכישת (ללא תמורה) אופציה בה מחזיק 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 וחלקה 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.
- 3.3.6 ביום 24 בינואר 2018, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה התקשרות במסגרתה תשכור ח.א. הורייזן מרקטינג בע"מ (ש-50% מהונה מוחזקים על ידי החברה) משרדים בצפון תל אביב מתחברת 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.
- 3.3.7 לפרטים אודות אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה של התקשרות, במסגרתה התחייבו האחים יצחק ועידו חגי' (בעלי השליטה בחברה) לשפות את רגינסי בנסיבות מסוימות הנוגעות לבניתו המשותפת של פרויקט

6.7.2.4.2.2 כוכב הצפון המאורגן על ידי רגינסי יחד עם פרויקט פרטי שאורגן על ידי האחים חגיגי, ראה סעיף 6.7.2.4.2.2 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 מידי מיום 27 במאי 2018, מס' 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 חגיגי (מבעלי השליטה בחברה, המכהן כמנכ"ל ודירקטור בחברה), וחברת אורקס השקעות ויזמות בע"מ¹⁵ (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. החברה פנתה ליועציה המשפטיים על מנת שילמדו תביעה זו ועקב סמיכות מועד הגשת התביעה למועד פרסום דוחותיה הכספיים של החברה, בשלב ראשוני זה וטרם שהספיקו ללמוד את מסמכי התביעה, אין באפשרות של יועציה המשפטיים של החברה לאמוד את השפעתה של תביעה זו על דוחותיה הכספיים של החברה. 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.

¹⁵ חברה שבעלי השליטה בה שהינם שותפים עסקיים של האחים יצחק ועידו חגיגי, בעלי השליטה בחברה.

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' ו-ז') של החברה, אשר נחשבות מהותיות (כהגדרת המונח בתקנה 10(ב)(13)(א) לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים) ראה סעיף 5 לדו"ח הדירקטוריון שצורף לדו"ח התקופתי. לפרטים אודות השינויים המהותיים שאירעו בסדרות אגרות החוב של החברה בתקופת הדוח ראה סעיף 1.3.4 לעיל.

למיטב ידיעת החברה, במהלך תקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2018 ונכון למועד פרסום דו"ח זה, החברה עמדה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות שנחתם על ידה בקשר לאגרות החוב (סדרה, ה' ו' ו-ז') של החברה, לא התקיימו תנאים המקימים עילות להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי או למימוש בטוחות ולא התקבלה בחברה הודעה כלשהי מאיזה מנאמני אגרות החוב בדבר אי עמידתה בתנאי שטר הנאמנות.

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

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

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

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

התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב של החברה:

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 דו"חותיה הכספיים ליום 31 במרץ 2018 של רג'נסי, שהינה תאגיד מדווח (כהגדרת המונח בחוק החברות), אשר פורסמו ביום 29 במאי 2018, מסי' אסמכתא: 2018-01-044184.

ב. למידע אודות פרויקט איינשטיין 35, שלטובתו העמידה החברה הלוואת בעלים [מתוך תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה ז') של החברה] לקבוצת חגי' נכסים מניבים 35 בע"מ, חברה בת של החברה (להלן: "חברת הבת"), אשר שימשה את חברת הבת לרכישת 21% מהזכויות במקרקעי הפרויקט ואשר שועבדה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') של החברה, ראה סעיף 6.7.2.4.1.6 וסעיף 6.11.6.3 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד. יתרת הלוואת הבעלים המשועבדת ליום 31 במרץ 2018 הינה בסך של כ-111 מיליון ש"ח (כולל ריבית צבורה).

יובהר כי החברה ביצעה הערכת שווי ליום 31 במרץ 2018 לזכויות בפרויקט איינשטיין 35 המיועדות למסחר, ולפיה שווי הזכויות האמורות עלה בכ-17 מיליון ש"ח ביחס להערכת השווי הקודמת שנעשתה לזכויות האמורות. עם זאת, היות ורק כ-33% מהזכויות האמורות מסווגות כנדל"ן להשקעה, עליית הערך שנשרמה בדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה הסתכמה לסך של כ-5.7 מיליון ש"ח בלבד.

יצוין כי למעט כמפורט לעיל, לא חלו בתקופה הדוח שינויים בפרויקט איינשטיין 35 ביחס למתואר בדוח תיאור עסקי תאגיד ליום 31 בדצמבר 2017 למעט נתונים אשר מובאים בטבלאות להלן:

עלויות שהושקעו בפרויקט

להלן יובאו נתונים אודות עלויות שטחי המסחר בפרויקט איינשטיין 35, אשר כ-66% מסווגות כמלאי ו-כ-33% מהן מסווגות כנדל"ן להשקעה.

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	-	-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
-	4,735	4,735	-	-	-	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
-	525	525	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה
115	5,523	6,670	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
9,446	90,079	91,496	-	-	-	סה"כ עלות מצטברת
-	2,313	7,640	-	-	-	שערוך בגין הנכס
9,446	90,079	99,136	-	-	-	סה"כ בספרים

להלן יובאו נתונים אודות עלויות שטחי המגורים בפרויקט איינשטיין 35, אשר מסווגות כמלאי.

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	-	-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
-	709	708	-	-	-	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
-	6	6	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה
18	905	1,124	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
1,487	13,545	13,738	-	-	-	סה"כ עלות מצטברת
1,487	13,545	13,738	-	-	-	סה"כ עלות מצטברת בספרים

יצויין 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 ליח"ד בפרויקט אם וככל והוספתן לפרויקט תאושרנה (כשאינן כל וודאות לכך), וכן יתרת מלאי לא מהותית ומיוחסת לזכות ליחידה קיימת אשר טרם נגרע במלואה מהספרים.

להלן יובאו תמצית נתוני הכספים של חברת הבת ליום 31 במרץ 2018 :

I. דוחות על המצב הכספי של חברת הבת:

מאזן	ליום 31 במרץ		ליום 31 בדצמבר
	2017	2018	2017
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
	אלפי ש"ח		
<u>נכסים שוטפים</u>			
פיקדונות מוגבלים ומיועדים	18	6,219	5,794
חייבים ויתרות חובה	4,173	4,175	4,174
מלאי ותשלומים על חשבון מלאי בניינים בהקמה	70,629	74,741	73,599
	87,237	85,135	83,567
<u>נכסים בלתי שוטפים</u>			
נדל"ן להשקעה בהקמה ומקדמות בגין נדל"ן להשקעה	27,859	38,133	* -
מסים נדחים	79	-	91
	27,938	38,133	32,429
	115,175	123,268	115,996
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
הלוואה מחברת בעלת שליטה	115,757	110,936	109,414
מקדמות מרוכשים והכנסות מראש	-	2,995	2,562
זכאים ויתרות זכות	-	319	324
	115,757	114,250	112,300
<u>התחייבויות בלתי שוטפות</u>			
התחייבויות מסים נדחים	-	1,673	541
	-	1,673	541
<u>הון (גרעון בהון)</u>			
הון מניות (*)	-	-	-
יתרת עודפים (הפסדים)	(582)	7,345	3,155
סה"כ הון (גרעון בהון)	(582)	7,345	3,155
	115,175	123,268	115,996

(*) - פחות מ-1 אלפי ש"ח

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2017	2017	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
2,851	-	144	הכנסות
(624)	-	(28)	עלות ההכנסות
2,227	-	116	רווח גולמי
2,313	(323)	5,327	עליית (ירידת) ערך נדליין להשקעה
(77)	-	-	הוצאות מכירה ושיווק
-	(22)	(1)	הוצאות הנהלה וכלליות
4,463	(345)	5,442	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
(8)	-	(2)	הוצאות מימון
4,455	(345)	5,440	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(984)	79	(1,250)	מסים על ההכנסה
3,471	(266)	4,190	רווח נקי (הפסד) לתקופה

III. תזרימי מזומנים של חברת הבת :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2017	2018
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
3,471	(266)	4,190
450	(79)	1,223
(2,313)	-	(5,327)
6,126	1,100	1,538
(4,155)	(12,398)	(1)
2,562	-	433
324	-	(5)
6,465	(11,643)	2,051
(65,815)	(66,972)	(1,142)
(59,350)	(78,615)	909
(5,794)	(18)	(425)
(26,876)	(24,756)	(468)
(32,670)	(24,774)	(893)
92,020	103,389	(16)
92,020	103,389	(16)
-	-	-
-	-	-
-	-	-

תזרימי מזומנים - מפעילות שוטפת :

רווח נקי (הפסד) לתקופה

התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים
לפעילות שוטפת :

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים :

שינוי במסים נדחים

שינוי בשווי הוגן של נדליין להשקעה בהקמה

ריבית לחברה בעלת שליטה

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות :

ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה

עליה בהכנסות מראש

עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות)
שוטפת לפני עלייה במלאי בניינים בהקמה, נטו

עליה במלאי בניינים בהקמה, נטו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות)
שוטפת

תזרימי מזומנים - מפעילות השקעה :

שינוי בפיקדונות מוגבלים ומיועדים

השקעה ומקדמות על חשבון נדליין להשקעה

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים - מפעילות מימון :

קבלת הלוואה מחברה בעלת שליטה, נטו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות)
מימון

שינוי במזומנים ושווי מזומנים לתקופה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

IV. דוח על השינויים בהון העצמי:

סה"כ	עודפים אלפי ש"ח	הון מניות (*)	
(316)	(316)	-	יתרה ליום 1 בינואר 2017 (מבוקר)
3,471	3,471	-	רווח נקי לשנה
3,155	3,155	-	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017 (מבוקר)

סה"כ	עודפים (יתרת הפסד) אלפי ש"ח	הון מניות (*)	
(316)	(316)	-	יתרה ליום 1 בינואר 2017 (מבוקר)
(266)	(266)	-	הפסד לתקופה
(582)	(582)	-	יתרה ליום 31 במרץ 2017 (בלתי מבוקר)

סה"כ	עודפים אלפי ש"ח	הון מניות (*)	
3,155	3,155	-	יתרה ליום 1 בינואר 2018 (מבוקר)
4,190	4,190	-	רווח נקי לתקופה
7,345	7,345	-	יתרה ליום 31 במרץ 2018 (בלתי מבוקר)

(*) - פחות מ 1 אלפי ש"ח

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

6. להלן עדכונים ביחס לפרוייקטים מהותיים מאוד ו/או פרויקטים המהווים תחום פעילות נפרד, בהם קיים לחברה מלאי, נכון ליום 31 במרץ 2018:

6.1 נתונים לגבי פרויקט רסיטל (מבוצע באמצעות רג'נסי) - תחום קבוצות הרכישה

א. עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט

שנת 2016	שנת 2017	שנת 2018 (שנת הדיווח)				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
עלויות שהושקעו: (באלפי ש"ח)						
13,596	10,593	8,346	-	-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
2,362	7,217	6,614	-	-	-	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות
16,772	38,611	30,899	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה
825	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
33,555	56,421	45,859	-	-	-	סה"כ עלות מצטברת
33,555	56,421	45,859	-	-	-	סה"כ עלות מצטברת בספרים
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה:						
-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
52,297	-	-	-	-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
68,720	19,886	13,687	-	-	-	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
121,017	19,886	13,687				סה"כ עלות שנותרה להשלמה
שיעור השלמה כספי כ-22% ל-31 קומות.	שיעור השלמה כספי כ-66% ל-31 קומות.	שיעור השלמה הנדסי כ-69% 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.				
פברואר 2018	מחצית ראשונה 2019	מחצית ראשונה 2019	-	-	-	מועד השלמה צפוי

* כמפורט בסעיף 6.7.1.1 ב. לדוח תיאור עסקי התאגיד, החברה מעמידה מעת לעת לטובת פיתוחם של הפרוייקטים 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 הפרוייקט וזאת עד למועד בו ניתן ליווי לפרוייקט על ידי תאגיד פיננסי (הימנו בדרך כלל נפרע המימון האמור, בהתאם להסכמות המושגות עם הבנק המלווה לעניין זה).

בענין זה יצוין כי נכון ליום 31 במרץ 2018, העמידה החברה לטובת בניית הקומות שהתווספו לפרויקט רסיטל (שביחס אליהן טרם הועמד מימון על ידי בנק מלווה) ובשם חברי הקבוצה מימון ביניים בסך של כ-12 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 בפרוייקט ראו סעיף 1.2.1.3 לעיל.

6.2 פרויקט סומייל בתל אביב- תחום קבוצות הרכישה

א. עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט

שנת 2016	שנת 2017	שנת 2018 (שנת הדיווח)				(נתונים לגבי חלק החברה בפרויקט בלבד - חלק החברה בזכויות לדירות מגורים ושטחי המסחר בפרויקט) ¹⁶
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
עלויות שהושקעו: (באלפי ש"ח)						
102,765	84,930	84,930	-	-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
2,286	15,200	15,782	-	-	-	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות
23,554	15,636	16,932	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה
41,832	23,121	24,351	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
170,437	138,887	141,995	-	-	-	סה"כ עלות מצטברת
170,437	138,887	141,995	-	-	-	סה"כ עלות מצטברת בספרים
עלויות שטרם הושקעו ושיושקעו						
-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
48,039	22,059	23,253	-	-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
108,545	98,340	98,340	-	-	-	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
156,584	120,399	120,593	-	-	-	עלויות נוספות שטרם הושקעו לא כולל מימון (אומדן)
הקבוצה טרם התקשרה עם בנק מממן אולם התקשרה עם בנק מממן	הקבוצה טרם התקשרה עם בנק מממן אולם התקשרה עם בנק מממן	הקבוצה טרם התקשרה עם בנק מממן אולם התקשרה עם בנק מממן	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
313,168	240,798	242,186	-	-	-	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
0%	1%/2%	3%/4%	-	-	-	שיעור השלמה (הנדסי/כספי) (לא כולל קרקע) (%)
2020	2023	2023	-	-	-	מועד השלמה צפוי
<p>יודגש, כי העלויות מתייחסות לזכויות ליחידות שטרם נחתמו הסכמי מכר לגביהן על ידי חגיג' סומייל נכון ליום 31 במרץ 2018, ולפיכך עם המשך הליך השיווק בפרויקט תופחתנה העלויות האמורות כן יובהר כי הערכות החברה ביחס למועד השלמה הצפוי והעלויות שטרם הושקעו, מסתמכות בין היתר על ההסכמים השונים שנחתמו בקשר עם הפיננסיים בפרויקט; הערכת החברה ביחס להיטלי ההשבחה והפיתוח (המסתמכות בין היתר על סמך שומות שהתקבלו מהועדה המקומית ו/או שמאי מכריע בגין התב"עות החלות על המקרקעין ושומות נגדיות ביחס אליהם, ועל תנאי ההתקשרות המקובלים עם קבלנים מבצעים ויועצים בתחום הנדל"ן במהלך השנים האחרונות). עם זאת, יודגש כי הערכה זו מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, המבוססת על האומדנים</p>						

¹⁶ הנתונים המפורטים בטבלה לעיל מתייחסים להיקף דירות כולל בפרויקט בשיעור של כ-230 דירות. החברה צופה לתוספת של 30 דירות מכח הקלת שבס (הנכללת בהיקף דירות של 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) אותם מבקשת החברה לקבל מכח זכויות לפיצוי בגין הפיננסיים ותוספת זכויות מכח חוק "כחלון" כמפורט לעיל.

השונים של החברה לגבי העלויות הצפויות בפרויקט ולכן אינה וודאית, וזאת בשל מספר סיבות: (א) בימים אלה מתנהלים הליכי ערעור 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 תוספת זכויות בניה בפרויקט, אשר יכול ויתווספו בהתאם לחוק כחלון וכפיצוי בגין הפיננסיים.

* כמפורט בסעיף 1.1.6.7.1.1. 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).

בענין זה יצוין כי נכון ליום 31 במרץ 2018, העמידה החברה לטובת קידום פרויקט סומייל (שביחס אליהן טרם הועמד מימון על ידי בנק מלווה) ובשם חברי הקבוצה מימון ביניים בסך של כ-58 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 בפרוייקט ראו סעיף 1.2.1.3 לעיל.

6.3 נתונים לגבי פרויקט שד"ל (המהווה תחום פעילות נפרד)

להלן מידע אודות חלקה של החברה (באמצעות רגיסי, המחזיקה ב-50% מהזכויות בהד מאסטר) בזכויות שבמתחם שד"ל.

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

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

א. עלויות שהושקעו בפרויקט

שנת 2016	שנת 2017	שנת 2018				הנתונים מורכבים מחלקה (50%) של החברה, בשרשור, בעלויות הד מאסטר
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח)						
34,121	34,654	34,654	-	-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
3,187	3,187	3,187	-	-	-	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות
5,797	6,406	6,525	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה
3,509	4,564	4,832	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
(653)	692	498	-	-	-	שיערוך בגין הנכס
45,961	49,502	49,696	-	-	-	סה"כ עלות מצטברת בגין המקרקעין (נכון למועד זה החברה פועלת להגדלה משמעותית של זכויות הבניה בפרויקט ולפיכך אין לה הערכה לגבי העלויות הנדרשות מעבר לעלויות המקרקעין)
45,961	49,502	49,696	-	-	-	סה"כ עלות מצטברת בספרים

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

ב. שיווק

החברה טרם החלה בשיווק הפרויקט.

6.4 נתונים לגבי פרויקט המרינה בהרצליה (החלק המיוחס למלאי) (מהווה תחום פעילות נפרד)

א. עלויות שהושקעו בפרויקט

להלן נתונים אודות העלויות המתייחסות לזכויות בפרויקט המרינה המסווגת כמלאי (שטרם החל שיווקו וטרם הוסדר היקף הזכויות בו, כמפורט בסעיף 6.10 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד). חלק החברה, בשרשור, בעלויות שתפורטנה להלן - 75%.

שנת 2016	שנת 2017	שנת 2018 (שנת הדיווח)				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח)						
64,528	64,528	64,528	-	-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
3,931	3,931	3,931	-	-	-	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות
295	1,153	1,192	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה
3,021	3,822	4,622	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
71,775	73,434	74,273	-	-	-	סה"כ עלות מצטברת
71,775	73,434	74,273	-	-	-	סה"כ עלות מצטברת בספרים

ב. שיווק

טרם הוחל בשיווק הפרויקט.

6.5 נתונים לגבי הזכויות למסחר בפרויקט איינשטיין 33א' (מהוות 100% מהזכויות לשטחי המסחר

בפרויקט). חלק החברה בעלויות שתפורטנה להלן - 100%

א. עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט

שנת 2016	שנת 2017	שנת 2018 (שנת הדיווח)				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח)						
3,623	3,623	49,596	-	-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
-	-	3,042	-	-	-	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות
-	-	424	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה
-	95	128	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
3,623	3,718	8,578	-	-	-	סה"כ עלות מצטברת
-	-	62,000	-	-	-	שערך בגין נכס
3,623	3,718	62,000	-	-	-	סה"כ עלות מצטברת בספרים
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה (באלפי ש"ח)						
-	-	560	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	38	-	-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	23,970	-	-	-	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	8,699	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
		31,540				סה"כ עלות שנתורה להשלמה
-	-	0%	-	-	-	שיעור השלמה (הנדסי/כספי) (לא כולל קרקע) (%)
-	-	טרם ידוע	-	-	-	מועד השלמה צפוי

* יובהר כי הטבלה שלעיל כוללת הן את העלויות המתייחסות לזכויות במסחר בפרויקט איינשטיין 33א' המסווגות כמלאי והן את העלויות המתייחסות לזכויות במסחר בפרויקט איינשטיין 33א' המסווגות כנדל"ן להשקעה. כמו כן השינוי בנתונים ביחס לדוח תיאור עסקי תאגיד ליום 31 בדצמבר 2017 נובע מהשלמת הרכישה של הזכויות למקרקעין בפרויקט.

ב. שיווק

טרם הוחל בשיווק הפרויקט.

6.6 נתונים לגבי פרויקט איינשטיין 33ב' (זכויות לשטחי מסחר אשר מהוות כ-66% מהזכויות לשטחי המסחר

בפרויקט). חלק החברה בעלויות שתפורטנה להלן - 100%

א. עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט

שנת 2016	שנת 2017	שנת 2018 (שנת הדיווח)				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח)						
11,760	12,699	12,699	-	-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
2,090	680	680	-	-	-	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות
3,760	9,819	10,947	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה
1,695	3,382	3,525	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
19,305	26,580	27,851	-	-	-	סה"כ עלות מצטברת
19,305	26,580	27,851	-	-	-	סה"כ עלות מצטברת בספרים
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה (באלפי ש"ח)						
-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	-	-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
9,539	3,480	2,400	-	-	-	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
3,374	1,687	1,133	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
12,913	5,167	3,533	-	-	-	סה"כ עלות שנתרה 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 (הנדסי/כספי) (לא כולל קרקע) (%)
חציון שני 2018	חציון שני 2018	חציון שני 2018	-	-	-	מועד השלמה צפוי

ב. שיווק

שיווק זכויות במקרקעין למגורים בפרויקט זה הסתיים (למעט ביחס להחזקת רגיסי בשליש דירה).

6.7 נתונים לגבי הזכויות למסחר בפרויקט איינשטיין 36א' (מהוות 82% מהזכויות לשטחי המסחר

בפרויקט). חלק החברה בעלויות שתפורטנה להלן - 100%

א. עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט

שנת 2016	שנת 2017	שנת 2018 (שנת הדיווח)				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח)						
17,934	17,934	31,516	-	-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
1,606	1,606	2,123	-	-	-	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות
-	-	1,103	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה
5,443	9,635	* 7,860	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
24,983	32,285	42,602	-	-	-	סה"כ עלות מצטברת
(5,383)	(7,536)	(1,708)	-	-	-	שערוך בגין הנכס
22,600	24,749	40,894	-	-	-	סה"כ עלות מצטברת בספרים

* בהתאם לתוכנית שאושרה להפקדה בועדה המקומית כאמור בסעיף 3.3.4 לעיל, קיבלה החברה זכויות למגורים וכנגד הפחתה בשטחי המסחר. במועד השלמת הרכישה הנוספת כמפורט בסעיף 3.2 לעיל בוצע ייחוס מחדש של הוצאות מימון מצטברות ולפיכך ישנה ירידה בהוצאות אלה ביחס למספרי השוואה לשנת 2017 לעומת היתרה ברבעון הראשון לשנת 2018.

ב. שיווק

טרם הוחל בשיווק הפרויקט

יודגש, כי סכום העלויות הצפויות בפרויקטים השונים כפי שתוארו בטבלאות שלעיל מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך והוא כולל את העלויות על מלוא הזכויות בהן היא מחזיקה נכון למועד זה בכל פרויקט (כמפורט לעיל, החברה פועלת נכון למועד זה באופן שוטף לשיווק יתרת זכויותיה בפרויקטים רסיטל וחלק המגורים באיינשטיין 33 א'), על הערכותיה הקיימות של החברה ביחס לעלויות הבניה והוצאות אחרות בהתאם למידע הקיים בידה נכון למועד זה ועל נתוני דוח שמאי/טיוטת דוח שמאי שהוכן (במקרים בהם הוכן) לצורך התקשרות חברי הקבוצה בכל פרויקט עם בנק מממן לאותו פרויקט. עם זאת, בנתונים האמורים יכול ויחולו שינויים, לרבות שינויים מהותיים, וזאת בהתאם לעלות בפועל של הפיננסיים והיטלי ההשבחה בפרויקט סומייל 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	
						עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח)
3	3	1	-	-	-	מספר חוזים שנחתמו בתקופה
411	387	113	-	-	-	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ"ר)
33,240	30,931	30,188	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו

נכון ליום 31 במרץ 2018 לחברה נותרו זכויות במקרקעין ל-6 יחידות דיור בפרוייקטים בתחום התחדשות עירונית.

30 במאי, 2018

תאריך אישור הדוחות הכספיים

צבי גרינוולד
יו"ר הדירקטוריון

עידו חגיגי
מנכ"ל

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

תמצית דוחות כספיים מאוחדים ביניים

ליום 31 במרץ 2018

(בלתי מבוקרים)

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

תמצית דוחות כספיים מאוחדים ביניים

ליום 31 במרץ 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
6-7	תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים
8-10	תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים
11-16	באורים 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
 E-mail: 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 קבוצת חג'י' ייזום נדל"ן בע"מ החברה וחברות מאוחדות (להלן - "הקבוצה") הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2018 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכת ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מברורים, 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

30 במאי, 2018

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		
	2017	2017	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
78,351	43,526	78,835	נכסים שוטפים
8,154	3,080	7,633	מזומנים ושווי מזומנים
60,799	55,461	35,844	פיקדונות בנאמנות
19,028	56,115	30,456	פיקדונות מוגבלים ומיועדים
64,401	21,799	79,530	לקוחות והכנסות לקבל
29,359	5,237	-	חייבים ויתרות חובה
632,152	739,099	644,661	מקדמות על חשבון זכויות במקרקעין
			מלאי ותשלומים על חשבון מלאי בניינים בהקמה
892,244	924,317	876,959	
-	26,513	-	נכסים המוחזקים למכירה
100,648	90,458	246,157	נכסים בלתי שוטפים
7,521	7,251	7,614	נדל"ן להשקעה בהקמה ומקדמות בגין נדל"ן להשקעה
2,531	2,485	2,531	הלוואה לשותפים
1,420	1,420	1,420	מלאי מקרקעין, נטו
15,947	18,455	18,473	השקעה בזכויות עתידיות במקרקעין
51,689	44,415	52,781	רכוש קבוע, נטו
8,519	5,384	7,024	השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
8,031	6,326	6,463	חייבים אחרים
			מסים נדחים
196,306	176,194	342,463	
1,088,550	1,127,024	1,219,422	

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 2017 (מבוקר)	ליום 31 במרץ		
	2017	2018	
	אלפי ש"ח		
96,590	184,827	110,300	התחייבויות שוטפות
277,855	330,912	276,195	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
2,218	1,807	1,599	חלויית שוטפות של אגרות חוב
130,479	217,429	94,166	ספקים ונותני שירותים
10,407	9,995	1,562	מקדמות מרוכשים והכנסות מראש
100,036	54,823	108,755	צדדים קשורים
			זכאים ויתרות זכות
617,585	799,793	592,577	
-	21,000	-	התחייבויות המתייחסות לנכסים המוחזקים למכירה
65,449	4,993	133,498	התחייבויות בלתי שוטפות
55,831	54,567	57,763	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים ואחרים
4,590	9,139	18,352	אגרות חוב
			התחייבויות מסים נדחים
125,870	68,699	209,613	
505	505	505	הון
173,657	173,657	173,657	הון מניות
-	1,128	-	קרנות הון ופרמיה על מניות
4,324	4,324	4,324	תשלום מבוסס מניות
140,560	32,671	212,128	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה
			יתרת עודפים
319,046	212,285	390,614	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
26,049	25,247	26,618	זכויות שאינן מקנות שליטה
345,095	237,532	417,232	סה"כ הון
1,088,550	1,127,024	1,219,422	

30 במאי, 2018

ארתור לשינסקי
סמנכ"ל הכספים

עידו חגיגי
מנכ"ל

צבי גרינוולד
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

תמצית דוחות על רווח או הפסד ורווח כולל אחר ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2017	2018	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
<u>אלפי ש"ח</u>			
435,445	37,645	60,575	הכנסות
(272,119)	(24,293)	(27,193)	עלות ההכנסות
163,326	13,352	33,382	רווח גולמי
24,235	4,571	73,269	עליית ערך נדל"ן להשקעה הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות הכנסות אחרות, נטו
(3,946)	(1,454)	(839)	
(24,842)	(6,030)	(9,793)	
857	-	243	
159,630	10,439	96,262	רווח מפעולות רגילות
738	-	(360)	רווח (הפסד) מממוש השקעות
160,368	10,439	95,902	רווח לפני מימון
(6,762)	(1,214)	(2,565)	הוצאות מימון
2,152	650	588	הכנסות מימון
155,758	9,875	93,925	רווח לאחר מימון
1,255	(193)	(378)	חלק החברה ברווחי (בהפסדי) חברה בשליטה משותפת
157,013	9,682	93,547	רווח לפני מסים על ההכנסה
(42,008)	(2,743)	(21,600)	מסים על ההכנסה
115,005	6,939	71,947	רווח נקי לתקופה
-	-	-	רווח כולל אחר
115,005	6,939	71,947	רווח נקי וכולל לתקופה
114,877	6,988	71,568	<u>רווח נקי וכולל לתקופה המיוחס ל:</u>
128	(49)	379	בעלי המניות של החברה
			זכויות שאינן מקנות שליטה
115,005	6,939	71,947	
2.29	0.14	1.43	<u>רווח בסיסי למניה המיוחס לבעלי המניות</u> <u>הרגילות של החברה (בש"ח)</u>

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	-	-	-	-	-	-	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)

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)
483	-	483	-	-	483	-	-	תשלום מבוסס מניות
125	125	-	-	-	-	-	-	הלוואה מזכויות שאינן מקנות שליטה
6,939	(49)	6,988	6,988	-	-	-	-	רווח נקי וכולל לשנה
237,532	25,247	212,285	32,671	4,324	1,128	173,657	505	יתרה ליום 31 במרץ 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	תשלום מבוסס מניות	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)
190	190	-	-	-	-	-	-	הלוואה מזכויות שאינן מקנות שליטה
71,947	379	71,568	71,568	-	-	-	-	רווח נקי וכולל לתקופה
417,232	26,618	390,614	212,128	4,324	-	173,657	505	יתרה ליום 31 במרץ 2018 (בלתי 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 2017 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2017	2018
	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים - מפעילות שוטפת :

115,005 6,939 **71,947**

רווח נקי לתקופה
התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים
לפעילות שוטפת:

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים :

225	60	47
(6,197)	57	15,330
(24,235)	(4,571)	(73,269)
(1,255)	193	378
(2,022)	(78)	(246)
6,267	907	662
1,524	320	272
(645)	483	-
712	(360)	251
(358)	(89)	(93)

פחת והפחתות
שינוי במסים נדחים
שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה
חלק החברה בהפסדי (ברווחי) חברות בשליטה
משותפת
שערך הלוואות לחבר בשליטה משותפת
שערך הלוואות לזמן ארוך מבנקים ומוסדות
פיננסיים
שערך אגרות חוב
תשלום מבוסס מניות
ריבית לצדדים קשורים
ריבית מהלוואה לשותפים

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות :

54,485	(2,360)	(11,428)
(32,879)	9,723	(15,129)
-	(44)	-
1,057	646	(619)
(61,842)	63,370	(36,313)
41,236	(4,651)	8,670

ירידה (עליה) בלקוחות והכנסות לקבל
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
עליה באופציות לרכישת זכויות במקרקעין
עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
עליה (ירידה) במקדמות מרוכשים והכנסות מראש
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות

91,078 70,545 **(39,540)**

מזומנים נטו מפעילות שוטפת (לפעילות שוטפת) לפני
עליה במלאי בניינים ותשלומים על חשבון זכויות
במקרקעין

(89,646) (184,439) **(1,856)**

עליה במלאי בניינים ותשלומים על חשבון זכויות
במקרקעין

1,432 (113,894) **(41,396)**

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 31 במרץ		
	2017	2018	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח	
(7,193)	(2,119)	521	תזרימי מזומנים - מפעילות השקעה:
(31,441)	(26,103)	24,955	מימוש (השקעה) פיקדונות בנאמנות
(631)	(453)	(2,573)	שינוי בפיקדונות מוגבלים ומיועדים, נטו
(33,870)	(5,589)	(53,534)	רכישת רכוש קבוע
66,125	-	-	השקעה ומקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
3,003	-	-	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
1,300	-	-	תמורה ממימוש השקעות בחברה כלולה
-	(2,662)	-	תמורה ממימוש השקעה בחברה בת - נספח ג'
(9,809)	(362)	(1,224)	השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(3,159)	(24)	1,495	מתן הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(15,675)	(37,312)	(30,360)	ירידה (עליה) בחייבים אחרים לזמן ארוך, נטו
			מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
			תזרימי מזומנים - מפעילות מימון:
113,795	113,795	-	הנפקת אגרות חוב
(69,668)	(16,670)	-	פירעון אגרות חוב
-	-	(8,857)	פירעון הלוואות מצדדים קשורים
126,186	78,571	81,097	קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
(139,769)	(59,014)	-	פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
-	16,000	-	קבלת הלוואה מבעלי שליטה
30,544	132,682	72,240	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
16,301	(18,524)	484	שינוי במזומנים ושווי מזומנים לתקופה
62,050	62,050	78,351	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה
78,351	43,526	78,835	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 31 במרץ	
	2017	2018
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח

נספח א' - פעולות שלא במזומן

-	372	-
2,183	-	-

השקעות בנדל"ן להשקעה

מיון מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה

נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור:
ריבית

28,336	5,613	534
--------	-------	-----

מזומנים שהתקבלו במשך התקופה עבור:
ריבית

36	25	-
----	----	---

נספח ג' - רווח מממוש השקעה בחברת בת

הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)

1,300	-	-
-------	---	---

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

באור 1 - כללי

א. תיאור כללי של החברה ופעילותה

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה") הינה חברה תושבת ישראל. ניירות הערך של החברה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב. תחומי הפעילות של החברה הינם ארגון קבוצות רכישה, נדל"ן יזמי, 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 31 במרץ 2018 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן: "דוחות כספיים מאוחדים ביניים"). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 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 (*)	
3.514	221.35	ליום 31 במרץ 2018
3.632	220.91	ליום 31 במרץ 2017
3.467	221.35	ליום 31 בדצמבר 2017
		שיעור השינוי באחוזים:
1.35	0.0	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2018
(5.54)	0.1	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2017
(9.83)	0.3	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

באור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית

א. תמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ערוכים בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34 דיווח כספי לתקופות ביניים, וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל - 1970.

המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים עקבית לזו שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

בעת הכנת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים, נדרשת ההנהלה להפעיל שיקול דעת ולהסתייע באומדנים, הערכות והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. השינויים באומדנים החשבונאיים 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.

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. ליישום התקן לא הייתה השפעה על הדוחות הכספיים של הקבוצה.

תיקונים ל IAS40 נדל"ן להשקעה - העברות של נדל"ן להשקעה

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

באור 3 - מגזרי פעילות

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

חברות הקבוצה פועלות 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

באורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 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							
60,575	(73)	385	-	-	73	17,331	42,859
105,812	124	53,921	19,745	(12)	(124)	5,490	26,668
(9,910)							
(1,977)							
(378)							
93,547							
(21,600)							
71,947							

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 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							
37,645	(95)	979	5,877	-	95	26,579	4,210
16,469	81	(**) 5,514	(**) 5,076	-	(81)	2,769	3,110
(6,030)							
(564)							
(193)							
9,682							
(2,743)							
6,939							

הכנסות
תוצאות המגזר
הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
הוצאות מימון, נטו
חלק החברה בהפסדי חברה 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.
(**) סווג מחדש

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

באור 3 - מגזרי פעילות (המשך)

א. 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
183,615	(1,592)	25,616	6	(29)	1,592	7,420	150,602
(23,247)							
(4,610)							
1,255							
157,013							
(42,008)							
115,005							

הכנסות

תוצאות המגזר

הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
הוצאות מימון, נטו
חלק החברה בהפסדי חברה בשליטה
משותפת

רווח לפני מסים על ההכנסה
מסים על ההכנסה

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
באורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

באור 4 - מכשירים פיננסיים

שווי הוגן בהשוואה לערך בספרים

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

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
	2017	2018
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
334,536	391,743	339,666
356,613	409,275	359,600

אגרות חוב וריבית לשלם

ערך בספרים

שווי הוגן לפי מחיר בורסה

באור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תאריך המאזן

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 פיננסי 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.

החברה תעביר למסחר מקדמות על חשבון הסך המקסימאלי, שתורכבה מתשלום סך של 4 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדין) ששולם למסחר במועד חתימת התוספת ומנשיאה במס הרכישה בו אמור לשאת המסחר בגין המקרקעין. ככול ולא ייחתמו הסכמים לפינוי המקרקעין עם כלל בעלי הזכויות ו/או הגורמים המצויים כיום במקרקעין עד חלוף 4 חודשים ממועד חתימת התוספת (להלן: "ההסכמים" ו-"המועד הקובע", בהתאמה), סכום המקדמות יהפוך להלוואה של החברה למסחר, שתהא בתוקף החל ממועד חתימת התוספת ועד לתום תקופה בת 12 חודשים ממועד חתימת התוספת ותישא ריבית שנתית בשיעור של 8%. בנוסף, במקרה כאמור החברה תוכל לפעול להגיע בעצמה להסכמה עם אותם בעלי זכויות/גורמים, ובמקרה זה העלויות בהן תישאנה החברה בשל הסכמה זו תופחתנה מזכאות המסחר.

עד ליום 31 במרץ 2018, שולם סך של כ-20.37 מיליון ש"ח במסגרת ההסכם כאמור, המוצגים בדוח על המצב הכספי כמקדמות על חשבון מלאי.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

באור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תאריך המאזן (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 ברבעון הראשון לשנת 2018 מסתכם 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 דיקפרי, במסגרתו עתיד מר דיקפרי 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 קבוצה 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, וייתרו הצדדים על דרישותיהם ההדדיות הנוגעות לנושא הפינויים במתחם סומייל צפון, אשר עיקריהן פורטו בדו"ח הקודם. 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 דה 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: "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. החברה פנתה ליועצה המשפטיים על מנת שילמדו תביעה זו ועקב סמיכות מועד הגשת התביעה למועד פרסום דוחותיה הכספיים של החברה, בשלב ראשוני זה וטרם שהספיקו ללמוד את מסמכי התביעה, אין באפשרות של יועצה המשפטיים של החברה לאמוד את השפעתה של תביעה זו על דוחותיה הכספיים של החברה. 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.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

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

ליום 31 במרץ 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 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 של חברת קבוצת חג'י ייזום נדל"ן בע"מ (להלן - "החברה") ליום 31 במרץ 2018 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

קדרון ושות'
רואי חשבון

עמית, חלפון
רואי חשבון

30 במאי, 2018

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		
	2017	2018	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
48,818	37,738	61,311	<u>נכסים שוטפים</u>
2,621	4,996	3,014	מזומנים ושווי מזומנים
429	961	-	מזומנים מוגבלים ומיועדים
990	6,898	612	לקוחות והכנסות לקבל
10,089	11,079	9,860	חייבים ויתרות חובה
447,729	462,085	473,308	מלאי בניינים בהקמה
			הלוואות לחברות מוחזקות
510,676	523,757	548,105	
-	9,995	-	<u>נכסים המוחזקים למכירה</u>
21,982	20,033	22,132	<u>נכסים בלתי שוטפים</u>
764	1,181	2,968	נדל"ן להשקעה בהקמה
195,815	79,652	229,311	רכוש קבוע, נטו
			נכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים לחברות מוחזקות
218,561	100,866	254,411	
729,237	634,618	802,516	

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 31 במרץ	
2017	2017	2018
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

			התחייבויות שוטפות
3,773	3,962	15,450	אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות מתאגידים בנקאיים
244,804	297,881	243,100	ומוסדות פיננסיים
9,262	18,513	417	חלויות שוטפות של אגרות חוב
809	494	280	צדדים קשורים
569	751	564	ספקים ונותני שירותים
19,118	44,463	25,762	מקדמות מרוכשים והכנסות מראש
17,550	-	-	זכאים ויתרות זכות
			הלוואות מחברות מוחזקות
295,885	366,064	285,573	

-	10,500	-	התחייבויות המתייחסות לנכסים המוחזקים למכירה
---	--------	---	---

45,406	4,992	63,730	התחייבויות בלתי שוטפות
55,831	38,071	57,763	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
10,959	-	2,674	אגרות חוב
2,110	2,706	2,162	עודף התחייבויות על נכסים המיוחסים לחברות מוחזקות
114,306	45,769	126,329	מסים נדחים

505	505	505	הון
173,657	173,657	173,657	הון מניות
-	1,128	-	קרנות הון ופרמיה על מניות
4,324	4,324	4,324	תשלום מבוסס מניות
140,560	32,671	212,128	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה
319,046	212,285	390,614	יתרת עודפים
729,237	634,618	802,516	סה"כ הון

ארתור לשינסקי	עידו חגיגי	צבי גרינוולד	30 במאי, 2018
סמנכ"ל הכספים	מנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2017	2017	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
19,242 (6,352)	7,702 (2,774)	3,091 (549)	הכנסות מדמי סיחור ודמי ניהול עלות הכנסות
12,890	4,928	2,542	רווח גולמי
11,861 (965) (12,880)	5,154 (103) (3,472)	(55) (129) (6,887)	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות
10,906	6,507	(4,529)	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
(21,452) 20,495 59	(4,841) 4,110 19	(6,147) 4,815 -	הוצאות מימון הכנסות מימון מחברות מוחזקות הכנסות מימון
(898)	(712)	(1,332)	הוצאות מימון, נטו
10,008 108,064	5,795 2,372	(5,861) 77,481	רווח לאחר הוצאות מימון, נטו חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
118,072 (3,195)	8,167 (1,179)	71,620 (52)	רווח לפני מסים על ההכנסה מסים על ההכנסה
114,877	6,988	71,568	רווח נקי לשנה
-	-	-	רווח (הפסד) כולל אחר:
114,877	6,988	71,568	רווח נקי וכולל לשנה 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	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2017	2017	2018
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:</u>
114,877	6,988	71,568	רווח נקי לשנה התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת של החברה:
			<u>התאמות לסעיפי רווח או הפסד של החברה:</u>
221	56	41	פחת והפחתות
(306)	290	52	שינוי במסים נדחים
(645)	483	-	תשלום מבוסס מניות
(11,861)	(5,154)	55	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה
741	158	-	דיבידנד מחברות בנות
(108,064)	(2,372)	(77,481)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
			ריבית והפרשי הצמדה מהלוואות לחברות מוחזקות,
(20,495)	(4,272)	(4,388)	נטו
(40)	(486)	61	ריבית הלוואה מבעלי עניין, נטו
147	183	1	שערך הלוואות מבנקים ומוסדות פיננסיים
1,268	257	228	שערך אגרות חוב
			<u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:</u>
555	(87)	429	ירידה (עליה) בלקוחות והכנסות לקבל
4,171	2,694	378	ירידה בחייבים ויתרות חובה
(12)	(327)	(529)	ירידה בספקים ונותני שירותים
(21,451)	(16,159)	(5)	ירידה במקדמות מרוכשים והכנסות מראש
(9,007)	15,897	6,595	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
			מזומנים לפעילות שוטפת לפני עלייה במלאי בניינים
(49,901)	(1,851)	(2,995)	בהקמה
			ירידה במלאי בניינים בהקמה
3,395	2,405	229	
			מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות)
(46,506)	554	(2,766)	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 31 במרץ	
2017	2017	2018
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים - מפעילות השקעה:

4,516	2,141	(393)
(159)	(134)	(2,245)
(1,619)	19,828	(205)
36,000	-	-
(85,222)	(138,526)	(3,041)
(46,484)	(116,691)	(5,884)

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

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים - מפעילות מימון:

113,795	113,795	-
(36,328)	-	-
-	16,000	-
41,885	167	30,000
(15,000)	(13,543)	-
-	-	(8,857)

הנפקת אגרות חוב, נטו
פירעון אגרות חוב
קבלת הלוואה מצדדים קשורים ובעלי עניין
קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות
פיננסיים
פירעון הלוואה מתאגידים בנקאיים ומוסדות
פיננסיים
החזר הלוואה לחברה של בעל עניין

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

11,362	282	12,493
37,456	37,456	48,818
48,818	37,738	61,311

שינוי במזומנים ושווי מזומנים לתקופה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת לתקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף לתקופה

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 31 במרץ	
2017	2017	2018
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

נספח א' - פעולות שלא במזומן

-	-	35,700
-	200	-

דיבידנד שהתקבל מחברה בת

השקעות בנדל"ן להשקעה בהקמה

נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים מפעילות
שוטפת
מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור:

20,315	749	534
36	21	-

ריבית

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 31 במרץ 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 ואירועים לאחר תאריך המאזן

ראה באור 5 לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 31 במרץ 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 הביקורת או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק מידה סבירה של ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

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

דוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנתיימה ביום 31.12.2017 (להלן - "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31.03.2018 היא אפקטיבית.

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

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

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

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של קבוצת חגיג ייזום נדל"ן בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון הראשון לשנת 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 התקופתי לתקופה שנסתיימה ביום 31.12.2017 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.

להלן הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38(ג)(ד) 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 הראשון 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 התקופתי לתקופה שנסתיימה ביום 31.12.2017 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.