

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

דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2020

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דו"ח הדירקטוריון של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2020, בהתאם לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 (להלן: "תקנות דו"חות תקופתיים ומיידיים").

היקפו של דו"ח זה הינו מצומצם והוא נערך תחת ההנחה שבידי המעיין בו מצוי גם הדו"ח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2019, אשר דווח על ידי החברה ביום 16 במרץ 2020 (מס' 022072-01-2020) ואשר מובא בדו"ח זה בדרך של הפנייה (להלן: "הדו"ח התקופתי" או "הדו"ח התקופתי לשנת 2019").

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

הונו ותזרימי המזומנים שלו

1. תיאור תמציתי של החברה וסביבתה העסקית:

1.1. פעילות החברה נכון למועד זה

נכון למועד זה, עוסקת החברה, במישרין ובאמצעות חברות בנות (להלן ביחד: "הקבוצה"), לרבות מלון רג'יסי ירושלים בע"מ (להלן: "רג'יסי"), ב-6 תחומי פעילות המפורטים בסעיפים 6.7-6.12 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד שצורף לדו"ח התקופתי (להלן: "דו"ח תיאור עסקי התאגיד").

1.2. הסביבה העסקית

משבר הקורונה

התפשטות מגפת הקורונה במדינות רבות בעולם, ובכללן ישראל, גרמה למשבר כלכלי בארץ. במסגרת ההתמודדות עם מגפת הקורונה, הותקנו על ידי ממשלת ישראל תקנות לשעת חירום, אשר בין היתר, הטילו מגבלות על פעילות המגזר העסקי, הציבורי והפרטי אשר בעקבותיהן נוצרה פגיעה עזה במרבית ענפי המשק (לרבות בענף הנדל"ן בו פועלת החברה). במקביל, שוקי ההון בעולם, כמו גם בישראל, הגיבו בקיצוניות למשבר ונרשמו ירידות שערים חדות, לרבות במניותיה ואגרות החוב של החברה.

עם זאת, מדיניות הבידוד שהונהגה על ידי הממשלה החל מחודש מרץ 2020 נתנה את אותותיה וכבר לאחר חג הפסח שחל בחודש אפריל 2020 חלה ירידה משמעותית בכמות הנדבקים במדינת ישראל, כאשר נכון למועד זה מספר המחלימים מנגיף הקורונה גבוה באופן משמעותי ממספר החולים הפעילים (עם זאת, לאחרונה, לאור הסרת המגבלות וגידול מהותי במספר הנדבקים החדשים, התעורר חשש מהתפרצות גל שני של המגיפה).

עם הירידה המשמעותית בשיעור התחלואה מאמצע חודש אפריל 2020, החל המשק בחזרה הדרגתית לשגרה, באופן שיצמצם למינימום את סכנת ההדבקה ובו בזמן יתאפשר למשק לשוב לנורמה. נכון למועד זה, מרבית ההגבלות שהיו קיימות כבר הוסרו, נפתחו מרבית מרכזי הבילוי והקניונים, אושרה רחצה בחופי הים, מוסדות החינוך והגנים חזרו לפעילות מלאה וכן צומצמו באופן מהותי מגבלות ההתכנסויות שהוטלו עם התפרצות המגפה בחודש מרץ 2020.

עם זאת, נכון למועד פרסום הדו"ח, ההתמודדות עם המגיפה עדיין נמשכת והשלכותיה הכלכליות ניכרות. השלכות אלו באות לידי ביטוי בנושא שאלת שרידותם של עסקים רבים, בירידה בפעילות העסקית, בגידול חד

בשיעורי אבטלה ובהשפעות כלכליות נוספות, כאשר נכון למועד פרסום הדו"ח טרם ידוע מלוא היקפן ו/או משך הזמן בו יידרש להמשיך ולהתמודד עימן.

באשר לחברה, הרי שלמעט בנושא שיווק יחידות הקבוצה, שמטבע הדברים כמעט ונעצר בתקופת הסגר, יתר נדבכי פעילותה של החברה לא הושפעו עד כה באופן מהותי מהמשבר האמור, כפי שיפורט להלן:

העסקת עובדים

ענף הבנייה, אליו משתייכת החברה, הוכרז עם פרוץ המשבר כענף חיוני למשק בשל היותו מנוע צמיחה מרכזי, ובשל כך הוא הוחרג ממרבית ההגבלות אשר הוטלו על ענפי המשק השונים. בהתאם, המשיכה החברה לאורך כל התקופה לפעול במתכונת כמעט מלאה, תוך דרישה מעובדיה להקפיד על ההנחיות הנדרשות על פי משרד הבריאות. כאמור, בשל השתייכותה של החברה לענף החיוני, מרבית עובדי החברה המשיכו בשגרת עבודתם וזאת למעט מספר עובדים מצומצם (בעיקר אנשי שיווק של החברה) אשר הוצאו לחל"ת מתוך הבנה שעצם עיסוקם של אותם עובדים אשר מצריך מהם מפגש קרוב עם לקוחות לא התאפשר. עם זאת, לאור העובדה שמרבית עובדי החברה המשיכו בעבודתם הרגילה בתקופת משבר הקורונה, הרי שעלויות העסקת עובדים בתקופה זו (ויתר העלויות השוטפות בהן נושאת החברה) צומצמו בהיקפים זניחים בלבד. נכון למועד פרסום דו"ח זה, בשל הירידה בהיקף התחלואה וההקלות בהגבלות, מרבית עובדי החברה (לרבות עובדי השיווק) הוחזרו מחל"ת והחברה החלה בחזרה הדרגתית לשגרה מלאה.

תכנון ופיתוח פרויקטים

לאורך כל החודשים האחרונים המשיכה החברה בפעילותה השוטפת. באף אחד מן הפרויקטים בהם פועלת החברה לא הופסקו הליכי התכנון, הבניה והפיתוח בשל מגפת הקורונה וקצב התקדמות הפרויקטים בן התכנוני נותר ללא שינוי ביחס לפעילות החברה טרם פרוץ משבר הקורונה, כאשר בכלל זה התקבל בתקופה האמורה אישור עיריית תל אביב לתוכנית עיצוב שהינו תנאי הכרחי הוצאת היתר בנייה לפרויקטים בהם מחזיקה החברה ברחוב איינשטיין בצפון ת"א (איינשטיין 35, איינשטיין 36 א', איינשטיין 33 א').

שיווק

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2020 וטרם פרוץ משבר הקורונה שווקו כ-13 יחידות למגורים בפרויקט סלמה MOMA, 2 יחידות למגורים בפרויקט התחדשות עירונית וכן 4 יחידות למגורים בפרויקט סומייל. כמו כן ובהמשך לאמור בסעיף 6.11.6.2 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד, בחודש פברואר 2020, התקשרו רג'נסי (חברת הבת של החברה) ושותפיה לבעלות בשטחי המסחר והחניות בפרויקט אינשטיין 33 ב' בהסכם עם צד ג' למכירת כלל זכויותיהם בשטחי המסחר והחניות בפרויקט. בתמורה לכך שילם הרוכש סך כולל של כ- 89 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כשחלקה של החברה בתמורה הינו כ-61 מיליון ש"ח.

החל ממועד פרוץ משבר הקורונה ועד לאחרונה לא שווקו זכויות כלשהן בפרויקטים השונים של החברה, כמתאפיין בענף בכללותו, לרבות נוכח היעדר יכולת של לקוחות להגיע למשרדי המכירות ונוכח חוסר הוודאות הכלכלי שאחז בקרב רבים. עם זאת, עם חזרתו ההדרגתית של המשק לפעילות, חתמה החברה על הסכם מכר אחד והתקשרה ב-3 הסכמי הצטרפות לא מחייבים בפרויקט MOMA.

בנוסף, בימים האחרונים, לאור הסרת מגבלות התנועה, החלה החברה בקמפיין מכירות חדש של פרויקט MOMA והיא חזרה לשווק באופן רגיל את יתר הפרויקטים שלה.

איתור הזדמנויות עסקיות

כחלק מפעילותה, החברה פועלת לאיתור הזדמנויות עסקיות גם בתקופה זו. בהתאם, ניצלה החברה הזדמנות בעקבות משבר הקורונה והתקשרה בחודש מאי בהסכם עם צד ג' לרכישת מגרש בשכונת בבלי בתל אביב עליו נכון למועד זה, לפי ידיעת החברה ניתן לבנות כ-190 יחידות דיור במגדל בן 44 קומות מעל קומת הכניסה, כאשר

בכפוף להקלות שבס וכחלון ניתן יהיה להקים בפרויקט כ-60 יחידות נוספות. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.3.3.1 להלן.

מימון חדש

ביום 19 במאי 2020 קיבלה קבוצת חגי' ייעוץ וניהול פרויקטים בע"מ, חברת הבת של החברה (להלן: "חגי' ייעוץ וניהול"), אישור עקרוני (לאחר אישור ועדת אשראי של הבנק) ממוסד בנקאי להעמדת מסגרת אשראי בסך של 112 מיליון ש"ח אשר אם וככל ותועמד לחגי' ייעוץ וניהול, תועמד כנגד שעבוד זכויות חגי' ייעוץ וניהול במקרקעי פרויקט אינשטיין 36' והעמדת ערבות על ידי החברה. הלוואה זו, אם וככל ותועמד, תשמש לפרעון ההלוואה שנטלו החברה, חגי' ייעוץ וניהול וקבוצת חגי' מרינה הרצליה בע"מ (חברת בת נוספת של החברה), מגוף מוסדי (להלן: "הגוף המוסדי"), בתחילת שנת 2018, אשר כנגדה משועבדים נכון להיום הן מקרקעי פרויקט אינשטיין 36', הן מקרקעי פרויקט המרינה והן זכויות החברה במגרש סומייל 122. ההלוואה החדשה צפויה לשאת ריבית הנמוכה משיעור הריבית אותו נושאת ההלוואה הקיימת.

עוד יצוין כי ביום 14 ביוני 2020 קיבלה החברה אישור עקרוני מהגוף המוסדי, לנטילת הלוואה חדשה, בסך של כ-43 מיליון ש"ח, וזאת כנגד השעבודים הקיימים כיום לטובת הגוף המוסדי בפרויקט המרינה הרצליה ובתוספת שעבוד יתרת 2 הדירות בנתניה שנותרו לחברה במלאי.

כמו כן ביום 19 במאי 2020 קיבלה קבוצת חגי' מגדלי בבלי 3 בע"מ, חברה בת של החברה, אישור עקרוני (לאחר אישור ועדת אשראי של הבנק) ממוסד בנקאי להעמדת מסגרת אשראי בסך של כ-159 מיליון ש"ח (המיועדת לתשלום יתרת תמורת הזכויות במקרקעי פרויקט בבלי) כנגד שעבוד מקרקעי פרויקט בבלי והעמדת ערבות על ידי החברה.

נכון ליום 31 במרץ 2020 לחברה יתרת מזומנים בגובה של כ-115.5 מיליון ש"ח.

יודגש כי המידע שהובא לעיל ביחס לאישורים העקרוניים שהתקבלו למתן אשראי לחברות הבת של החברה הינו מידע צופה פני עתיד, כמשמעות המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך"), אשר התממשותו מותנית בהסכמים מחייבים עם המוסד הבנקאי והגוף המוסדי אשר אישרו עקרונית את 3 ההלוואות שתוארו לעיל.

פעילות החברה בתחום המסחר, בתחום המלונאות ובתחום המסעדות

יצוין כי אמנם ענפי המלונאות, המסחר והמסעדות נמנים על הענפים שספגו את הפגיעה המשמעותית ביותר במשבר הקורונה, אולם נכסיה של החברה בתחום המלונאות והמסחר (הן במסגרת פרויקט שד"ל והן במסגרת פרויקטי אינשטיין) נמצאים נכון למועד זה בשלב התכנון בלבד, כך שלמשבר הקורונה לא היתה כל השפעה עליהם. ביחס לפעילות בתחום המסעדות (במסגרת מסעדת סרפינה תל אביב ובמסגרת הטרקלין העסקי בפרויקט הארבעה), אמנם זו הושפעה מהותית כתוצאה מהמגבלות שהושתו בתקופת הקורונה, אולם פעילות זו הינה זניחה בהיקפיה ביחס לכלל פעילות החברה.

הכנסות/רווח צפוי לחברה מאירועים שאירעו בתקופת הדוח ולאחריו

על אף משבר הקורונה שהביא לעצירת הליכי השיווק בפרויקטים השונים של החברה, אירעו לאחרונה מספר התפתחויות חיוביות אשר חלקן באו לידי ביטוי בתוצאות הפעילות של החברה ברבעון הראשון של שנת 2020 וחלקן יבואו לידי ביטוי בתוצאות הפעילות של החברה ברבעון השני של שנת 2020:

1. כאמור לעיל, החברה הכירה ברווח גולמי של כ-32 מיליון ש"ח כתוצאה ממכירת שטחי המסחר באינשטיין 33 ב' במהלך הרבעון הראשון של שנת 2020.
2. בעקבות אישור התב"ע במתחם אינשטיין בחודש ינואר 2020, הכירה קבוצת חגי' ניהול נכסים מניבים בדמי ניהול בגובה של כ-10 מיליון ש"ח להם היא זכאית על פי אבני הדרך.

3. במהלך הרבעון הראשון הכירה החברה ברווחי שיערוך בסך של כ-9 מיליון ש"ח מהזכויות במקרקעין מסווגות כנדל"ן להשקעה במתחם איינשטיין.
4. בהמשך לאמור בסעיף 6.8.2.3.1 לדוח תיאור עסקי התאגיד, במהלך חודש מאי 2020 נחתם הסכם בין הזוכה במכרז סומייל 122 לבין הכונס שמונה למגרש בפרויקט סומייל 122. בעקבות ההסכם האמור, צפויה החברה למכור את זכויותיה הקיימות במגרש זה לזוכה במכרז ולהכיר ברווח בסך של כ-21 מיליון ש"ח ממכירה זו, וזאת במהלך הרבעון השני לשנת 2020. בנוסף, יצוין כי לאור העובדה שהחברה לא זכתה בהליך ההתמחרות האמור, מרבית הוראות הסכם הקומבינציה עליו חתמה החברה באמצעות חברה בת (ועליו דיווחה החברה ביום 29 באוגוסט 2019, מס' אסמכתא 2019-01-089977) הפכו ללא רלבנטיות, למעט ההסכמה הקיימת בין הצדדים ואשר נוגעות למחיר לפיו נסגרה ההתמחרות, ואשר מכוחה זכאית חברת הבת לקבל מאותו גורם עמו נחתם הסכם הקומבינציה סך של כ-7 מיליון ש"ח (אשר כלול ברווח של כ-21 מיליון ש"ח המצוין לעיל).

השפעה אפשרית של המשך המשבר על פעילות החברה

על אף האמור לעיל, משבר הקורונה הינו אירוע משתנה אשר אינו בשליטת החברה. התמשכות המשבר האמור, לרבות הצעדים הננקטים על-ידי הרשויות השונות לשם ההתמודדות עימו, עלולה להביא להאטה כלכלית, אשר עלולה להשפיע על כלל נדבכי פעילות החברה ותוצאותיה הכספיות, לרבות (בין היתר) ביחס להיבטים הבאים: קיטון בביקושים ליחידות המשווקות על ידי החברה ולירידת מחירי המכירה, ובנוסף עלולה להביא לאי עמידת חלק מהרוכשים בהתחייבויותיהם כלפי החברה; הקשחת תנאים לקבלת משכנתאות; השפעה על איתנותם הפיננסית של קבלני הביצוע ויתר נותני השירותים של החברה; השפעה על תנאי מימון קיימים ואו עתידיים; זמינות עובדים ובהם עובדים זרים ועובדים מהרשות הפלסטינאית, עלויות חומרי הגלם, ביטוחים, עלויות מימון ועוד. כל אלה עלולים להשפיע באופן שלילי על הכנסות ועלויות הפרויקטים השונים של החברה ולהביא להתארכות המועדים הצפויים להשלמתם, באופן שעלול לפגוע לרעה ברווחיות החברה.

יצוין כי הנהלת החברה בוחנת באופן שוטף את השלכות משבר הקורונה על מצב נזילותה (כאשר לעניין זה נלקחו בחשבון בתזרים החברה הארכה אפשרית של שיווק הזכויות בחברה כתוצאה ממשבר הקורונה) ועמידתה בכלל התחייבויותיה, כאשר לענין זה יצוין כי נכון למועד פרסום דו"ח זה, עומדים בפני החברה, מלבד המזומנים הקיימים בקופתה, כלל המקורות שצוינו בסעיף 1.2.3 לדוח הדירקטוריון שצורף לדו"ח התקופתי וכן כלים נוספים.

בעניין המקורות שהוזכרו בסעיף 1.2.3 לדוח הדירקטוריון האמור, החברה מבקשת להוסיף כדלקמן:

1. לחברה מספר נכסים בשווי מהותי, שחלקם משועבדים כנגד הלוואה שיתרתה נמוכה ביחס לשוויים וחלקם כלל אינם משועבדים. כך לדוגמא, שווי שטחי המסחר של החברה בפרויקט איינשטיין 33א', על פי הערכת שווי שבוצעה ברבעון הראשון של שנת 2019, הינו כ-71 מיליון ש"ח. שטחי המסחר האמורים אינם משועבדים ואין לחברה כל מימון כנגדם. לאור האמור, ככל ויידרש, לחברה יכולת למכרם או לחלופין ליטול מימון שיובטח בשעבוד על אותם שטחי מסחר, כאשר על פי הערכות החברה וניסיונה, במקרה כאמור תוכל החברה לקבל לקבל מימון בשיעור של בין 50% ל-70% משווי שטחי המסחר.
- כמו כן, שווי הפרוייקט בשד"ל, על פי הערכת שווי שבוצעה ברבעון השלישי של שנת 2019, הינו כ-225 מיליון ש"ח. הנכס האמור משועבד כיום לטובת בנק בישראל, אשר העמיד להד מאסטר בע"מ, שהינה חברת הפרוייקט (ושבה מחזיקה החברה, בשרשר, ב-50% מהזכויות) מסגרת אשראי בסך של כ-45 מיליון ש"ח, מתוכה נוצל עד כה אשראי בסך של כ-31.2 מיליון ש"ח. להערכת החברה, ככל ויידרש, תוכל הד מאסטר בע"מ להגדיל את המימון האמור עד לגובה של כ-65% משווי הנכס וזאת בכפוף להסכמת השותף בפרוייקט. בעת הגדלת מימון זה, ככל שיוגדל, תפעל רגיסי להגיע להסכמות עם הבנק ולפיהן סכום המימון הנוסף יוכל להימשך ע"י בעלי המניות של הד מאסטר בע"מ.

בנוסף, בהמשך לנאמר לעיל לענין אישור עקרוני שהתקבל ממוסד בנקאי להעמדת אשראי לחגי' יעוץ וניהול, חברת הבת של החברה, כנגד שעבוד מקרקעי פרויקט אינשטיין 36א', הרי שבכפוף לחתימת הסכם מחייב עם אותו מוסד בנקאי, ישוחררו מקרקעי פרויקט המרינה מהשעבוד הרשום עליהם כיום לטובת הגוף המוסדי. במקרה כאמור לחברה תהיה אפשרות לשעבדם כנגד קבלת מימון חדש, כאשר על פי הערכות החברה וניסיונה, במקרה כאמור תוכל החברה לקבל מימון בשיעור של 50%-70% משווי מקרקעי פרויקט המרינה.

2. החברה התקשרה בעבר בעסקת תשואה בנוגע למכירת שטחי המסחר והגלריה במגדל הצפוני בפרויקט הארבעה בתל אביב, לצד ג'1. על פי ההסכם שנחתם, התמורה בגין שטחי המסחר והגלריה תשקף שיעור תשואה שנתית ברוטו של 8% מהסכמי השכירות שייחתמו בקשר עם הנכסים הנמכרים (בכפוף לאמור לענין זה בהסכם שנחתם בין הצדדים), כאשר הן זהות השוכרים והן תנאי הסכמי השכירות יהיו בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם. לחברה צפויה הכנסות של כ-25-30 מיליון ש"ח מהעסקה האמורה. עם זאת יודגש, למען הסר ספק, כי אין כל וודאות כי החברה תצליח להשכיר את השטחים הנמכרים שטרם הושכרו נכון למועד זה במחירי ההשכרה ששררו ערב משבר הקורונה, ולפיכך ייתכן וההכנסות שינבעו לחברה ממכירת שטחי המסחר והגלריה יהיו נמוכות יותר.

3. כמפורט בסעיף 6.7.6.2 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד, החברה ושותפיה בפרויקט בת ים מנהלים משא ומתן עם צד ג' למכירת זכויות למגורים ומשרדים בפרויקט, כאשר ככל ויחתם הסכם מחייב על פי ההצעה שהתקבלה (כאשר אין כל וודאות לכך), צפוי לנבוע לחברה רווח לפני מס של כ-30 מיליון ש"ח ממכירת הזכויות כאמור.

ביחס לכלל המקורות הכספיים הפוטנציאליים שצוינו בסעיפים 1-3 לעיל ויכולת ההסתמכות עליהם, יצוין כי נכון למועד זה לא מוטלות מגבלות אפקטיביות אשר ימנעו מהחברה לעשות שימוש במרבית הכספים האמורים שיתקבלו בחברות הבנות של החברה, ככל ויתקבלו (כאשר בין היתר נבחנו לענין קביעה זו המגבלות המוטלות על רגיסי, המחזיקה בפרויקטים המפורטים בסעיפים 1 ו-3, מכוח שטר הנאמנות שנחתם עם נאמן אגרות החוב (סדרה ו') של החברה, שלטובת מחזיקיהן משועבדות החזקות החברה ברגיסי).

יודגש כי המידע שניתן בסעיפים 1-3 לעיל, אודות שיעור המימון אותו מעריכה החברה שתוכל ליטול כנגד שעבוד הנכסים שצוינו בסעיפים האמורים, אודות ההסכמות אליהן תשאף החברה להגיע עם הבנק בפרויקט שד"ל למשיכת סכום המימון הנוסף שיועמד (ככל שיועמד) על ידו לפרויקט על ידי בעלי המניות של הד מאסטר בע"מ, אודות התקשרות חגי' יעוץ וניהול בהסכם מימון מחייב שיביא לשחרור משעבוד של מקרקעי פרויקט המרינה ואודות הרווח שצפוי לחברה ממכירת חלקה במקרקעי פרויקט בת ים, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר התממשותו בפועל מותנית בהתקשרות החברה (במאחד) בפועל בהסכמים עם הבנקים המלווים ורוכשי הזכויות שצוינו לעיל, אשר יישאו את התנאים המוערכים נכון למועד זה על ידי החברה (על בסיס ניסיונה או הצעות שקיבלה, לפי הענין), ואולם אין כל וודאות כי אלו יהיו פני הדברים בפועל.

כן יודגש כי הערכות החברה על השפעתו האפשרית של משבר הקורונה על עסקיה ותוצאות פעילותה הינן הערכות סובייקטיביות בלבד והינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. התוצאות וההשפעות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל, שכן משבר הקורונה הינו אירוע דינאמי המאופיין באי וודאות רבה בין היתר בקשר להמשך התפשטות הנגיף ומשך הזמן שיידרש לשם חזרה מלאה לשגרה ולפיכך החברה אינה יכולה להעריך את השפעתו העתידית על פעילותה. להערכת החברה, היה והתפשטות נגיף הקורונה תתרחש פעם נוספת או ככל והחזרה לשגרה תהיה איטית, הרי שעלולות להיות לכך השפעות שליליות מהותיות על הכלכלה המקומית ועל תחומי פעילותה של החברה.

היקף שטחי המסחר והגלריה במגדל הצפוני הינם כ-446 מ"ר וכ-537 מ"ר, בהתאמה, כאשר נכון למועד זה, מתוך השטחים הנ"ל הושכרו כ-100 מ"ר שטחי מסחר.

על אף האמור, החברה מעריכה, כי לאור איתנותה הפיננסית, הבאה לידי ביטוי בסך המזומנים ושווה מזומנים שברשותה, שיער מינוף נמוך יחסית, היכולת לגייס מימון בתנאים נוחים (לרבות כנגד שעבוד חלק מנכסיה שנכון למועד זה אינם משועבדים כלל או משועבדים לטובת הבטחת מימון בהיקף נמוך מהותית משויים) פוחת היקף החשיפה של עסקי החברה למשבר.

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

1.3.1. להלן יובא עדכון אודות פרויקטים מהותיים לחברה נכון ליום 31 במרץ 2020:

שם הפרויקט	שימושים	תחום פעילות	היקף זכויות קיימות (חלק החברה) במ"ד ²			היקף זכויות נוספות צמיות שטרם אושרו (חלק החברה) במ"ד	יתרה בספיים (במיליוני ש"ח) לפי סיוגן בדוחות			הפנייה לסניף רלוונטי בדוח תיאור עסקי התאגיד	רווח גלמי במיליוני ש"ח מזכויות שסוגו כמלאי/ רכוש קבוע	רווחי שערך במיליוני ש"ח שהוכרו בדוחותיה של החברה עד ליום 31 במרץ 2020 מזכויות שסוגו כנדל"ץ להשקעה	אומדן רווח מזכויות שטרם אושרו
			מלאי	נדל"ץ להשקעה	רכוש קבוע		מלאי	נדל"ץ להשקעה	רכוש קבוע				
שד"ע ³	מגורים	השקעה בהד מאסטר	2,684	3,416	-	14	39	-	6.9	לאור השלב הראשוני בו נמצא הפרויקט אין ביכולת החברה בשלב זה להעריך את רווחיות הפרויקט.	20	-	
	מלוונאות		1,394	6,806	-	2	25	-					
	מסחר		31	318	-	2	10	-					
מרינה הרצליה ⁴	יחידות נופש ומלוונאות	מרינה הרצליה	8,653	-	1,772 ⁵	82	-	17	6.10	לאור השלב התכנוני בו נמצא הפרויקט אין ביכולת החברה בשלב זה להעריך את רווחיות הפרויקט.	-	-	
	מסחר		-	-	-	-	-	-					
איינשטיין א'33	מסחר	שטחי המסחר במתחם איינשטיין	-	4,400	-	-	70.8	-	6.11.6.1	-	14	-	
	מגורים	קבוצת רכישה	1,025 ⁶	-	-	3	-						
איינשטיין 35	מסחר	שטחי המסחר במתחם איינשטיין	6,000	3,000	-	68	42.4	-	6.11.6.3	לאור השלב הראשוני בו נמצא הפרויקט אין ביכולת החברה בשלב זה להעריך את רווחיות הפרויקט.	8	-	
	מגורים	קבוצת רכישה	8	-	-	15	-						
	דמי ניהול	דמי ניהול	7.5	7.5	7.5	7.5	7.5	7.5					
איינשטיין א'36	מסחר	שטחי המסחר במתחם איינשטיין	-	3,280	-	-	54.7	-	6.11.6.4	-	4.5	-	

- 2 וזאת למעט ביחס לפרויקט מרינה בו מחזיקה החברה בשרשור כ- 75% ואף על פי כן הטבלה כוללת התייחסות למלוא הזכויות בפרויקט וזאת לאור העובדה שהחברה מאחדת בדוחותיה הכספיים את נתוני הפרויקט במלואם.
- 3 כלל הנתונים אודות פרויקט שד"ע למוצגים בדוחותיה הכספיים של החברה כנתון בודד תחת סעיף: "השקעה בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני", וזאת לאור העובדה כי החברה מחזיקה בחברת הד מאסטר בשיעור של 50%.
- 4 הנתונים אודות היקף הזכויות הקיימות בפרויקט ותוספת הזכויות הצפויה לא כוללים שטחי מרתפים וחניות.
- 5 כולל שטחי שירות הנלווים למלון.
- 6 מדובר בזכויות ל- 8 יחידות דוור שהיו קיימות לחברה בפרויקט טרם אישור התביע מחודש ינואר 2020 וטרם שוקו. יודגש כי הנתון האמור אינו כולל זכויות למגורים נוספות בפרויקט אשר תתווספה לחברה כתוצאה מאישור התביע ואשר היקפן המדויק יקבע בהתאם למנגנון המפורט בסעיף 6.7.2.4.1.2 (ב) לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.
- 7 מדובר ברווח שצפי להערכת החברה משיווק זכויות שהיו קיימות לחברה טרם אישור התביע, וטרם שוקו, בסך של כ- 17 מיליון ש"ח, ומרווח נוסף בסך של כ- 3 מיליון ש"ח ממכירת זכויות כאמור שכבר בוצעה. יודגש כי הרווח האמור אינו לוקח בחשבון רווח שצפוי לחברה משיווק זכויות למגורים שתתווספה לחברה בפרויקט כתוצאה מאישור התביע בחודש ינואר 2020, שכן כאמור לעיל בשלב זה אין ביכולת החברה להעריך את היקף הזכויות האמורות ו/או את הרווח שינבע לה ממכירתן.
- 8 נכון למועד זה, כבר שוקו על ידי החברה מלוא הזכויות שהיו קיימות לה בפרויקט טרם אישור התביע מחודש ינואר 2020. ביחס לזכויות למגורים שהתווספו לחברה בפרויקט לאחר אישור התביע, נכון למועד זה לא ידוע מה יהיה היקפן המדויק והוא ייקבע בהתאם למנגנון המפורט בסעיף 6.7.2.4.1.3 (ב) לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.
- 9 מדובר ברווח ממכירת זכויות שכבר בוצעה והחברה טרם הכירה בו. יודגש כי הרווח האמור אינו לוקח בחשבון רווח שצפוי לחברה משיווק זכויות למגורים שתתווספה לחברה בפרויקט כתוצאה מאישור התביע בחודש ינואר 2020, שכן כאמור לעיל בשלב זה אין ביכולת החברה להעריך את היקף הזכויות האמורות ו/או את הרווח שינבע לה ממכירתן.
- 10 מתוך סכום זה זכאית החברה לכ- 5 מיליון ש"ח על פי אבני הדרך המפורטים בסעיף 6.7.2.4.1.3 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

שם הפריקט	שימושים	תחום פעילות	היקף זכויות קיימות (חלק החברה) במ"ד ²			היקף זכויות נוספות צמורות שטרם אושרו (חלק החברה) במ"ד	יתרה בספיים (במיליוני ש"ח) לפי סיוגן בדוחות			המנייה לסניף רלוונטי בדוח תיאור עסקי התאגיד	רווח גלמי במיליוני ש"ח מזכויות שטונו כמלאי/ רכוש קבוע		רווחי שערך במיליוני ש"ח שהוכרו בדוחותיה של החברה עד ליום 31 במרץ 2020 מזכויות שטונו כנדל"ן להשקעה	אומדן רווח מזכויות שטרם אושרו
			מלאי	נדל"ן להשקעה	רכוש קבוע		מלאי	נדל"ן להשקעה	רכוש קבוע		הוכר	טרם הוכר		
	מגורים	קבוצת רכישה	8,815	9,569	-	17	71.5	-	6.7.2.4.1.5	-	62.6	-	לאור השלב התכנוני בו נמצא הפריקט אין ביכולת החברה בשלב זה להעריך את רווחיות הפריקט.	
בת-ים	מגורים מסחר	קבוצות רכישה	8,200	-	(500)	31	-	-	6.7.6.2	-	-	לאור השלב התכנוני בו נמצא הפריקט אין ביכולת החברה בשלב זה להעריך את רווחיות הפריקט.		
	360		-	-	אין ביכולת החברה להעריך									
יפן-סרון	מגורים	יוזמי	11,712	-	1,457	35	-	-	6.8.3.3	-	-	לאור השלב התכנוני בו נמצא הפריקט אין ביכולת החברה בשלב זה להעריך את רווחיות הפריקט.		
סלמה (**)	מגורים	קבוצת רכישה	12,897	-	-	11,123	-	-	6.7.2.4.1.4 6.7.2.3-ו	-	-	לחברה אין יכולת בשלב ראשוני זה לאמוד את גובהם או עצם קבלתם של דמי הייעוץ תלויים בעלותו הסופית של הפריקט ובהמשך תוקפו של הסכם הייעוץ ויתכן כי בסופו של דבר לא תהא זכאית החברה לדמי ייעוץ כלשהם בפריקט.		
	מסחר		1,036	-	-									
	מלונאות		14	-	-									
	דמי ניהול		1	5	1									
	דמי ייעוץ		לר	לר										
סומייל	מגורים	קבוצת רכישה	8,121	-	6,150	134	-	-	6.7.2.4.1.1 6.7.2.3-ו	15	85	-	החברה צפה כי ככל ותתווספנה לפריקט זכויות לכ-45 יחידות דיור נוספות, יבצע לה רווח גולמי נוסף של כ-70 מיליון ש"ח בגין מכירת הזכויות הנ"ל.	

11
12
13
14
15

יתרת המלאי בדוחות מיוחסת אף לשטחי המגורים, מסחר ומלונאות שטרם נגרעו ממלאי החברה בספרים. מתוך הסכום האמור סך של כ-13 מיליון ש"ח התקבלו על ידי החברה כתמורה מיחידות מכורות, אך טרם נגרעו דרך עלות המכר בדוחות. מתוכו סך של כ-44 מיליון ש"ח בגין יחידות שנמכרו והחברה טרם הכירה בו כהכנסה בדוחותיה הכספיים.

מתוכו סך של כ-2 מיליון ש"ח בגין שטחי מסחר שנמכרו והחברה טרם הכירה בו כהכנסה בדוחותיה הכספיים.

נכון ליום 31 במרץ 2020 מכרה החברה שטחי מלונאות בהיקף של כ-5,000 מ"ר. הרווח הגולמי מהעסקה הנ"ל הינו כ-21 מיליון ש"ח אך החברה טרם הכירה ברווח זה בדוחותיה הכספיים.

הרווח הגולמי ממכירת הזכויות במקרקעין בפריקט סומייל אינו זהה לעודף התמורה ממכירת הזכויות במקרקעין על עלות רכישתן, אלא מחושב בהתאם לשווי ההוגן של הזכויות במקרקעין שנמכרו וזאת לעומת עלות הזכויות שנמכרו. חישוב השווי ההוגן ששימש לחישוב הרווח הגולמי שצוין בסעיף זה בוצע בהתאם להערכת שווי המקרקעין שהתקבלה משמאי חיצוני בלתי תלוי. באשר לרווח הצפוי לחברה מדמי הייעוץ, החברה החלה להכיר ברווח מרכיב זה בהתאם למדיניותה הרגילה בקשר להכרה ממתן שירותים מפריקטיים של קבוצת רכישה.

שם הפרויקט	שימושים	תחום פעילות	היקף זכויות קיימות (חלק החברה) במ"ד ²		היקף זכויות נוספות צמיות שטרם אושרו (חלק החברה) במ"ד	יתרה בספיים (במיליוני ש"ח) לפי סיוגן בדוחות		הפנייה לסניף רלוונטי בדוח תיאור עסקי התאגיד	רווח גלמי במיליוני ש"ח מזכויות שסוגו כמלאי רכוש קבוע		רווחי שערך במיליוני ש"ח שהוכרו בדוחותיה של החברה עד ליום 31 במרץ 2020 מזכויות שסוגו כנדל"ץ להשקעה	אומדן רווח מזכויות שטרם אושרו
			מלאי	נדל"ץ להשקעה		מלאי	נדל"ץ להשקעה		הוכר	טרם הוכר		
	דמי ייעוץ ¹⁶		ל.ר		ל.ר	ל.ר			36	17 66	-	-

(*) 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). יובהר כי בחישוב הרווח הגולמי הצפי בפרויקט סומייל מזכויות קיימות, נכלל הרווח הצפי בגין תוספת של 28 דירות, אותה ציפה החברה לקבל בפרויקט מכח הקלת שבס, כאשר, להערכת החברה, גם אם בסופו של דבר לא תתקבל ההקלה האמורה, לא צפי שינוי מהותי ברווח הגולמי הצפי משיווק יתרת הזכויות שטרם שוקו בפרויקט, שכן ההקלה האמורה מתבססת על חלוקת השטחים הקיימים ע"פ התב"ע בכמות דירות קטנה יותר.

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

16 בהתאם להסכמי הייעוץ שנחתמו, דמי הייעוץ אשר חברת הבת של החברה, קבוצת חגי סומייל יעוץ בע"מ (להלן: "חגי'ג' ייעוץ"), תהא זכאית להם בגין יחידות שנמכרו (ואשר תשלומם לחגי'ג' ייעוץ יתבצע, ככל שיתבצע, בהתאם לאבני הדרך שנקבעו בהסכם הייעוץ), מותנים בעלות הסופית של היחידות שנמכרו לחברי הקבוצה (כולל הערכה של עלות בנייתן), כך, שככל שעלויות היחידות בפועל תהיינה גבוהות יותר, יופחתו דמי הייעוץ. עם זאת, היות ובהתאם להסכם הייעוץ סכום הייעוץ בא להבטיח את עלות היחידה של חברי הקבוצה עד לגובה סכום הייעוץ הכולל בלבד, החשיפה המקסימאלית של סומייל יעוץ היא כי לא ינבעו לה דמי ייעוץ כתוצאה מההתקשרויות בהסכמים האמורים. יובהר כי הערכותיה הנוכחיות של החברה באשר לדמי הייעוץ מותנות בהתממשות אומדני העלויות הנמצאים כיום בידי החברה, בהם יכול ויחול שינוי, לרבות שינוי מהותי. בנוסף לכך, הערכותיה הקיימות של החברה ביחס לדמי הייעוץ להם היא עשויה להיות זכאית מכוח זכויות שטרם נמכרו בפרויקט מותנית גם בשמירת מחירי המכירה הקיימים כיום בפרויקט ולכך שהסכם הייעוץ לא יבוטל ואולם גם במצב זה החברה מעריכה שלא תהיה לכך השפעה מהותית על הרווח של החברה בפרויקט (וזאת ככל ותתקבל הצעת החברה לתיקון הסכם הייעוץ באופן שתואר בסעיף 6.7.2.4.1.1 לדוח תיאור עסקי התאגיד). לפרטים אודות ההסכמות שהושגו עם הבנק המממן לעניין שעבוד דמי הייעוץ, עיתוי שחרורם ואפשרות השבתם על ידי חגי'ג' ייעוץ ראה סעיף 6.7.2.4.1.1 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

17 מתוכם סכום של כ- 33 מיליון ש"ח בגין יחידות שנמכרו, כאשר על פי אבני הדרך שהתקיימו עד כה זכאית החברה מתוכם לסכום של כ- 9 מיליון ש"ח.

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 (לרבות זכויות שטרם התווספו לפרויקטים) - ההערכות האמורות מתבססות על ניסיונה של החברה ובעיקר תנאי ההתקשרויות בהן התקשרו עד כה חברי קבוצת הרכישה לרכישת זכויות אחרות בפרויקטים אלו וכן על נתונים שונים הנמצאים כיום בידי החברה (בעניין מחירי המכירה הצפויים והעלויות הצפויות לבניית פרויקטים אלו), לרבות דו"חות שמאי וכי יתקבלו כלל האישורים הנדרשים לתוספת זכויות בפרויקט סומייל; כי תתווספנה זכויות לפרויקט סומייל בגין פינאיים המבוצעים במתחם סומייל (המפורטות בתב"ע) וכן בהתאם להוראת שעה המאפשרת הגדלת זכויות בסמכות ועדה מקומית בלבד (חוק "כחלון"); כי לא יחול שינוי במחירי המכירה אותם צופה החברה לקבל, לרבות מתוספת זכויות אלו (ובמידה ופרויקט סומייל יעבור למתווה יזמי- כי מחירי המכירה יהיו גבוהים מאלה שנלקחו בחשבון במתווה הקבוצה); וכי לא יחול שינוי בשווי הדירות שתשויכנה (ככל שתשויכנה) לבעלי הזכויות הקיימות במקרקעי פרויקט אינשטיין 35 (אשר משוויין נגזר היקף דמי הניהול). 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 ובפרט לאור משבר הקורונה) וכן בכך שהעלויות אותן צופה החברה לא ישתנו, ובפרט ככול ופרויקט סומייל יעבור למתווה יזמי, הערכות אלא של החברה ביחס לעלויות הפרויקט יכולות להשתנות בשל עיכובים בהשלמת הפרויקט, חריגות בניה, עלויות מימון, עליה במדד תשומות הבניה וכו'. בנוסף, מותנים הנתונים האמורים באישורי כל התב"עות הנדרשות וקבלת כל האישורים וההיתרים הנדרשים להגדלת הזכויות ובניית הפרויקטים במועדים הנחזים לכך על ידי החברה, בהתקשרות בהסכמי הליווי הרלבנטיים, בהשלמת מכירת הזכויות בפועל ובכך שלא יחולו עיכובים בבניית הפרויקטים כך שתתממשה הערכות החברה ביחס למשך הזמן הצפוי לבנית הפרויקטים השונים. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.
- ב. התממשות הערכות החברה ביחס לרווח הגולמי הצפוי להתקבל מהתקשרויות אשר כבר נחתמו בפרויקטים השונים מותנית בעמידת הרוכשים בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים שנחתמו עימם. בנוסף, ככול ופרויקט סומייל יעבור למתווה יזמי, הערכות החברה ביחס לרווח הגולמי הצפוי לה עשויות שלא להתממש וזאת כתוצאה מגידול בעלויות הפרויקט, לרבות בשל עיכובים בהשלמת הפרויקט, חריגות בניה, עלויות מימון, עליה במדד תשומות הבניה וכו'.
- ג. הערכות החברה ביחס להיקף הזכויות הנוספות בפרויקט מרינה הרצליה, כפופות לאישור התוכנית אותה מקדמת החברה בוועדה המקומית לתכנון ובניה בהרצליה (כאשר ייתכן כי תידרש לכך גם הסכמת הוועדה המחוזית לתכנון ובניה), ולפיכך ייתכן כי יחול שינוי בהיקף הזכויות הנוספות, לרבות שינוי מהותי.
- ד. הערכות החברה ביחס להיקף הזכויות הנוספות בפרויקט יפו (חלקה 3) ובפרויקט בת ים, כפופות לאישור היתר הבניה (הכולל הקלות) על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה (הכולל הקלות), ובכפוף שלא יוגשו התנגדויות בנושא, ולפיכך ייתכן כי יחול שינוי בהיקף הזכויות הנוספות בפרויקטים אלו, לרבות שינוי מהותי.
- ה. 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 הפינאיים בפרויקט (ושעלותם תהיה בהתאם לסכומים המצוינים בהם), הערכת החברה ביחס להיטלי השבחה והפיתוח, תנאי השוק המוכרים לחברה לצורך הערכת העלויות הצפויות של פרויקט סומייל ובכך שהסכם הייעוץ לא יבוטל וככול וכן יבוטל – באשר לאופן בו ישפיע הדבר על דמי הייעוץ המגיעים לחברה ואחריותה בגין חריגות בפרויקט. כמו כן, יודגש לעניין זה כי טרם נחתם הסכם הבנייה של פרויקט סומייל. כמו כן, אי עמידת חברי קבוצת הרכישה בהסכמי המימון שנחתמו ויחתמו, בקשר עם הפרויקט או התקיימות איזו מהעילות לפירעון מיידי שנקבעו בהסכמי המימון שתוביל, ככל שתוביל, לבקשה לפרוע את ההלוואות שהועמדו לחברי הקבוצה באופן

מיידי, יכול וידחו את קבלת דמי הייעוץ על ידי ח'ג' סומייל ייעוץ. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

יודגש כי היה ופרויקט סומייל יעבור למתווה יזמי, דמי הייעוץ להם זכאית החברה מחברי קבוצה קיימים יהוו חלק מהסכומים אותם יידרשו לשלם חברי הקבוצה לחברה, כאשר רווחיות הפרויקט כולו תהא כפופה להתממשות הערכות החברה ביחס להכנסות החברה בגין הזכויות שטרם נמכרו על ידי החברה עד כה ולגידול בעלויות הפרויקט, לרבות בשל עיכובים בהשלמת הפרויקט, חריגות בניה, עלויות מימון, עליה במדד תשומות הבניה וכו'.

1.3.2. תחום פעילות ארגון קבוצות הרכישה

1.3.2.1 נכון למועד הדו"ח, החברה ורג'נסי מארגנות 7 פרויקטים שונים למגורים, מסחר ומלונאות, שפרטיהם יובאו להלן:

שם הפרויקט	סטטוס שיווק	סטטוס בנייה
כוכב הצפון	הושלם	בבנייה
רמת אביב ג'	הושלם	שלבי סיום בנייה
סלמה	בשיווק	בבנייה
סומייל	בשיווק	בבנייה
איינשטיין 35	הושלם הליך השיווק עבור הזכויות הראשוניות שהיו לחברה. טרם החל השיווק של הזכויות שהתווספו לחברה במסגרת אישור התב"ע.	טרם החלה הבנייה
איינשטיין 33א'	שלבי שיווק סופיים עבור הזכויות הראשוניות שהיו לחברה. טרם החל שיווק של הזכויות שהתווספו לחברה במסגרת אישור התב"ע.	טרם החלה הבנייה
איינשטיין 36א'	טרם החל שיווק של הזכויות שהתווספו לחברה במסגרת אישור התב"ע.	טרם החלה הבנייה

מלבד 7 הפרויקטים האמורים, לחברה נותרו עוד 2 יח"ד לשיווק בפרויקט נתניה וכן כ-235 מ"ר משרדים לשיווק בפרויקט רסיטל. כן יצויין כי בפרויקט בת ים החברה טרם החלה בהליך ארגון קבוצות הרכישה, אך פועלת לקבלת היתר בניה לפרויקט.

1.3.2.2 עדכונים אודות פרויקטים ספציפיים בתחום קבוצות הרכישה

א. פרויקט בת ים

ביום 6 במאי 2020 נכנסה לתוקפה הסכמת התאגיד הבנקאי, שהעמיד הלוואות לרג'נסי ושותפיה בפרויקט בת-ים (כמפורט בסעיף 6.7.6.2 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד), להארכת מועד פרעון של ההלוואות האמורות, בשנה נוספת, עד ליום 17 באפריל 2021. כן הוסכם בין הצדדים כי החל מיום 18 באפריל 2020, תישאנה ההלוואות ריבית שנתית בשיעור של פריים + 2%, אשר תשולם מידי רבעון (כאשר בשנת ההלוואה הראשונה נשאו ההלוואות ריבית שנתית בשיעור פריים + 1.5%). בנוסף, הוחלט ביום 29 במרץ 2020 להאריך את תוקף התב"ע בפרויקט בת ים שהייתה אמורה לפוג בחודש אוגוסט 2020, כך שתהיה בתוקף עד לחודש אוגוסט 2022.

ב. פרויקט רסיטל של רג'נסי

נכון למועד זה, מרבית המשרדים בפרויקט נמסרו לחברי הקבוצה.

ג. פרויקט סומייל בתל אביב

לפרטים אודות קבלת התראה מהבנק המלווה את קבוצת הרכישה בפרויקט סומייל, לפיה היה ולא יוסדרו בתוך זמן קצר ביותר כלל ההפרות של הסכם ההלוואה שנחתם בינו ולבין חברי קבוצת הרכישה בפרויקט (אשר חלקן הינו תולדה של המחלוקות שהתעוררו בין החברה לחלק מחברי הקבוצה), יועמד האשראי שניתן על ידו לחברי קבוצת הרכישה לפירעון מיידי, דבר אשר עלול לגרום עיכוב בקידום פרויקט סומייל, בקבלת

תקבולים הימנו על ידי החברה ובמועד ההכרה בהם, ראה דו"ח מיידי מיום 31 במרץ 2020 (מס' אסמכתא 2020-01-029110). יצויין לענין זה, כי ביום 24 במאי 2020 לאור בקשת החברה ואישורה על ידי נציגות הקבוצה, הסכים הבנק לפנים משורת הדין לעכב בשלב זה כל פעולה בקשר למסגרות האשראי של הפרויקט למשך 60 יום.

ביום 11 ביוני 2020, התקשרה החברה, באמצעות תאגידים בשליטתה, במזכר הבנות מחייב ומותנה לו צורף הסכם מפורט, אשר יחתם עם כל אחד מחברי הקבוצה, כנספח (להלן ביחד: "מזכר ההבנות") עם חברי נציגות קבוצת הרכישה, אשר בהתאם להוראותיו, בכפוף לתנאים המתלים המפורטים להלן, יובא לאישור האסיפה הכללית של חברי הקבוצה מתווה, לפיו ימנו חברי הקבוצה הקיימים מכאן ואילך את החברה לנהל עבורם את הפרויקט עד סופו וליתן להם שירותי בניה להשלמת הפרויקט¹⁸. בהתאם לכך, ניהול הפרויקט והאחריות בגינו יהיו של החברה בלבד, ללא כל התערבות מצד חברי הקבוצה. החברה היא שתתקשר עם כלל הקבלנים והספקים הנדרשים לבניית הפרויקט והיא תשפה את חברי הקבוצה בגין כל תביעה שתופנה כלפיהם בקשר לענייני הפרויקט.

כניסתו לתוקף של המתווה כפופה לתנאים המצטברים הבאים: (1) אישור המתווה על ידי האסיפה הכללית של חברי הקבוצה ברוב של 75% (לא כולל זכויות ההצבעה של החברה), (2) אישור הממונה על חוק המכר למתווה החדש, וזאת עד לתום חודש יוני 2020, (3) הגעת החברה להסכמות עם התאגיד הבנקאי המלווה כעת את הפרויקט (להלן: "הבנק") בקשר עם שינוי המתווה, וזאת עד לסוף חודש אוגוסט 2020; (4) קבלת החלטת ועדה בתנאים להוצאת היתר בניה עד ליום 15 באוגוסט 2020, וקבלת היתר בניה לפרויקט (אשר יכלול את זכויות הבנייה הנוספות אותן ביקשה החברה, אך לא יכלול מבנה ציבור), בתוך 10 חודשים ממועד חתימת מזכר ההבנות.

ככל ויתקיימו התנאים המתלים האמורים, השלמת הפרויקט על ידי החברה תבוצע כמפורט להלן: (א) השלמת הפרויקט תבוצע על ידי החברה, ללא כל מעורבות ואו התערבות של מי מחברי הקבוצה; (ב) תהליך היתר הבנייה יימשך בהתאם לבקשה להיתר הנוכחית שהוגשה על ידי הקבוצה. (ג) הסכום אותו ישלם כל חבר קבוצה לחברה בגין יחידת הדיור לה הוא זכאי יהיה בהתאם לעלותה הסופית של יחידת הדיור האמורה, כפי שהוערכה עת התקשר לראשונה עם החברה, כשהיא צמודה למדד. הסכום האמור ישולם לחברה בשני תשלומים, הראשון בתוך 33 חודשים ממועד מזכר ההבנות והשני טרם המסירה, כאשר להבטחת התשלומים יקבל כל חבר קבוצה, בין היתר, ערבויות חוק מכר בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (לרבות בגין תשלומים שכבר שולמו לחברה על ידי חברי הקבוצה) (ד) מסירת הדירות תבוצע על ידי הקבלן שבחרה הקבוצה, לא יאוחר מחלוף 52 חודשים ממועד קבלת היתר בניה לפרויקט (בתוספת חודשי איחור שהוסכמו), ואולם איחור הקבלן של עד 6 חודשים לא יחייב את החברה בתשלום פיצויים. לאחר חלוף תקופה זו, חברי הקבוצה יהיו זכאים לפיצוי כספי בהתאם לחוק המכר (דירות), וזאת בכפוף לאמור להלן.

במקרה של ביטול מזכר ההבנות כדין, החברה לא תפיק את היתר הבניה ללא הסכמת הנציגות או קבלת החלטה שיפוטית המאפשרת הפקת היתר הבניה ועניין זה נקבע כהפרה יסודית של ההסכם המחייב פיצוי מוסכם. מנגד, הפרת מי מחברי הקבוצה את הוראות ס"ק (א) לעיל או איחור בתשלום התמורה יזכה את

¹⁸ ואילו יתרת הדירות בפרויקט תימכרנה כעסקה יזמית רגילה.

החברה לפיצוי מאתו חבר קבוצה בסכום השווה ל-15% משווי דירתו, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר שיעמוד לחברה בנושא.

ההסכם כולל סעיפים מקובלים בדבר סנקציות להפרת ההסכמים וכן לתשלום פיצויים מוסכמים על ידי שני הצדדים וכן מסדיר כי במקרה של איחור העולה על 18 חודשים במועד המסירה שלעיל, לרבות כל תקופות הדחייה המותרות על פי ההסכם המפורט, יהיה רשאי חבר הקבוצה לבטל את ההסכם, ולהיות זכאי לפיצוי המוסכם כאמור והכל מבלי לגרוע מכל סעד אחר לו הוא זכאי.

יצוין כי להערכתה הראשונית בלבד של החברה, לא צפוי שינוי המתווה להשפיע באופן מהותי על הרווח הגולמי שצפוי לחברה מהפרויקט ואולם מועד ההכרה ברווח האמור וכן מועדי קבלת תזרים חופשי מהפרויקט עשויים להיות מושפעים, לרבות באופן מהותי, משינוי המתווה האמור. יודגש כי המידע האמור מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 אשר התממשותו כפופה לכך שעלויות הפרויקט (כולל העלויות שישותו על החברה כתוצאה משינוי המתווה ובראשן עלויות המימון בהן תידרש לשאת החברה) ומחירי המכירה של יתרת היחידות שנותרו לשיווק בפרויקט (אשר תשווקנה כעסקה יזמית) יהיו בהתאם להערכותיה הנוכחיות של החברה, כאשר אין כל וודאות כי כך יהיה.

ד. פרויקטים ברחוב איינשטיין בתל אביב

ביום 1 באפריל 2020, קיבלה החברה את אישור עיריית תל-אביב לתוכנית העיצוב האדריכלית לפרויקטים בהם מחזיקה החברה ברחוב איינשטיין בצפון תל אביב (איינשטיין 35, 33א' ו-36א'), שהינה תנאי מרכזי להוצאת היתר בנייה לפרויקטים אלה, והחברה מעריכה שהיא תוכל להשלים את יתר התנאים הנדרשים לצורך הוצאת היתר בניה בפרויקטים אלה בחודשים הקרובים.

ה. פרויקט יפו (המתחם הגדול)

בהמשך לאמור בסעיף 6.7.6.1 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד בדבר הסכם האופציה שנחתם ביחס למתחם יפו, בחודש יוני 2020 התקשרה חברת הבת (85%) של החברה, קבוצת חגיגי יפו בע"מ (להלן: "חגיגי יפו") עם בעלי הזכויות אשר הינם צד להסכם האופציה בפרויקט זה (להלן: "בעלי הזכויות"), בתוספת להסכם האופציה (להלן: "התוספת"), וזאת לאור כינוס נכסים שהחלה רשות מיסוי מקרקעין על מקרקעי המתחם בשל חוב של בעלי הזכויות. בהתאם להוראות התוספת, חגיגי יפו תשלם את מלוא חוב בעלי הזכויות למס רכוש אשר עומד על סך של כ-6 מיליון ש"ח, וזאת בכפוף לרישום משכון והתחייבות לרישום משכנתא על זכויותיהם בקרקע. בנוסף, התוספת קובעת כי (א) תקופת האופציה תהיה בת 30 חודשים (במקום 24 חודשים) ממועד כניסתה של האופציה לתוקף, קרי 30 חודשים מחלוף 3 חודשים לאחר ביטול ההסכם של בעלי הזכויות עם צד ג' על ידי בית המשפט; (ב) ככול ויחולו על בעלי הזכויות תשלומי מס שבח ו/או מס רכישה ו/או מע"מ, תשלומים אלה ישולמו על ידי חגיגי יפו; (ג) ככול שהתוכנית החדשה לא תאושר עד חלוף 48 חודשים ממועד חתימת ההסכם, יוארך המועד לאישור התוכנית החדשה ב-36 חודשים מתום חלוף 48 החודשים; (ד) הארכת המועדים הקשורים להגשת התוכנית החדשה ב-36 חודשים נוספים; (ה) הארכת המועד להגשת היתר בניה ל-9 חודשים חלף 6 חודשים ממועד כניסת התוכנית החדשה לתוקף; (ו) הארכת המועדים לקבלת אישור להיתר בניה או קבלת היתר בניה בפועל ב-3 חודשים נוספים; (ז) לחגיגי יפו האפשרות לממש את הסכם האופציה על בסיס התוכניות הקיימות כיום, בכפוף שבעלי הזכויות יקבלו 246 יחידות דיור ובמקרה זה חגיגי יפו לא תידרש לשאת בסך של 13.7 מיליון ש"ח לצורך פינוי הפולשים; (ח) מימוש האופציה יכול להיעשות בדרך של קבוצת רכישה.

1.3.2.3 להלן פרטים אודות השיווק שנעשה בפרויקטים בתחום קבוצות הרכישה בהם עדיין מחזיקה החברה זכויות נכון למועד הדו"ח (לא כולל זכויות לשטחי מסחר באינשטיין אשר מסווגים כתחום פעילות נפרד):

שנת 2018	שנת 2019	שנת 2020 (שנת הדיווח)				שיווק פרויקט סומייל
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
2	12	4	-	-	-	מגורים (הסכמי מכר)
165	1,051	562	-	-	-	מגורים (מ"ר)
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (הסכמי מכר)
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
14,279	13,511	15,402	-	-	-	תמורת קרקע בלבד (ללא יעוץ) למגורים
-	-	-	-	-	-	תמורת קרקע בלבד לשטחי המסחר

נכון ליום 31 במרץ 2020, לחברה נותרו זכויות במקרקעין ל-59 יחידות דיור בפרויקט סומייל (כולל זכויות ל-28 יחידות שעשויות להתווסף לפרויקט בהתאם להקלות שבס, ומבלי שנלקחה בחשבון תוספת זכויות לפרויקט עליה עמלה החברה).

שנת 2018 (*)	שנת 2019	שנת 2020 (שנת הדיווח)				שיווק פרויקט סלמה MOMA
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
1	61	13	-	-	-	מגורים (הסכמי מכר)
59	3,746	917	-	-	-	מגורים (מ"ר)
-	1	-	-	-	-	שטחי מסחר (הסכמי מכר)
-	167	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
-	1	-	-	-	-	שטחי מלונאות (הסכמי מכר)
-	5,006	-	-	-	-	שטחי מלונאות (מ"ר) (מ"ר)
16,180	16,060	15,572	-	-	-	תמורת קרקע בלבד (ללא יעוץ) למגורים
-	21,448	-	-	-	-	תמורת קרקע בלבד לשטחי המסחר
-	7,238	-	-	-	-	תמורת קרקע בלבד לשטחי המלונאות

(*) השיווק החל בסוף הרבעון הרביעי של שנת 2018. נכון ליום 31 במרץ 2020, לחברה נותרו זכויות במקרקעין ל-126 יחידות דיור (כולל 10 יחידות המיועדות לדיור בר השגה) בפרויקט סלמה MOMA ו-1,036 מ"ר מסחר. לאחר מועד הדו"חות הכספיים ועד למועד פרסום חתמה חגי סלמה על הסכם מכר נוסף ועל 3 בקשות הצטרפות.

בנוסף למידע אודות השיווק שהובא לעיל, יצוין כי נכון ליום 31 במרץ 2020: א. בפרויקט איינשטיין 33' נותר לרג'ניסי 8 יחידות דיור לשיווק עבור הזכויות שהיו קיימות לחברה טרם אישור התב"ע. ב. בפרויקט רסיטל שלו התקבל טופס אכלוס בשנת 2019 נותרו לחברה כ- 270 מ"ר משרדים לשיווק. ג. לרג'ניסי נותרו 2 יחידות דיור לשיווק בפרויקט נתניה.

1.3.3. עדכונים אודות תחום הנדל"ן היזמי בישראל

1.3.3.1. בבלי

ביום 3 במאי 2020 התקשרה חברת בת בבעלות מלאה של החברה – קבוצת חגי' מגדלי בבלי 3 בע"מ (להלן: "חגי' **בבלי**"), בשני הסכמים עם א.מ.ת.ש השקעות בע"מ ואלעד ישראל מגורים בע"מ (להלן: "המוכרות") לרכישת מגרש ששטחו הינו 6,281 מ"ר בשכונת בבלי בתל-אביב (להלן: "מגרש 3" או "הממכר")¹⁹. למיטב ידיעת החברה, נכון למועד זה, ניתן לבנות במסגרת הפרויקט שייבנה על מגרש 3 כ-190 יחידות דיור (בהיקף כולל של 25,000 מ"ר שטח עיקרי) במגדל בן 44 קומות מעל קומת כניסה (להלן: "הזכויות הקיימות"), כאשר בכפוף לאישורו של הקלות שכבר הוגשו על ידי המוכרות להגדלת הזכויות במגרש על פי הקלות שבס וכחלון (כשיובהר כי אין כל וודאות כי אלו יאושרו), ניתן יהיה להקים במסגרת הפרויקט האמור כ-60 יחידות דיור נוספות (להלן: "הזכויות הנוספות") וסך כולל של כ-250 יחידות דיור (בהיקף כולל של עד כ-30,000 מ"ר שטח עיקרי).

הפרויקט הינו חלק מפרויקט "פארק בבלי" עליו חלה תכנית תא/1770/א'. תוכנית זו פורסמה למתן תוקף ביום 12 בינואר 2006 ועיקרה פיתוח דרום שכונת בבלי כאזור מגורים משולב בשטחים פתוחים. המתחם בו מצוי מגרש מס' 3 עתיד לכלול בעתיד 6 מגדלים אשר יכללו עד כ-1,180 יחידות דיור. למיטב ידיעת החברה, נכון למועד זה השלימו המוכרות את בנייתו של מגדל 1 במתחם והן מבצעות בימים אלו עבודות בנייה לבניית מגדל 2 במתחם, כאשר שלב השיווק של שני המגדלים האמורים טרם הסתיים. בין הצדדים להסכמי המכר הוסכם כי הם יפעלו לנסח כללי התנהגות בכל הקשור לממשק בין מגרשים 1 ו-2 לבין מגרשים 3 ו-4.

התמורה בגין רכישת מגרש 3, תעמוד על סך של 190 מיליון ש"ח (כמיליון ש"ח בגין כל יחידה מתוך הזכויות הקיימות), בתוספת מע"מ, כאשר החברה התחייבה לשלם חצי מיליון ש"ח נוספים (בתוספת מע"מ) עבור כל יחידה בגין הזכויות הנוספות (גם אם לא תנצלן בפועל) (להלן: "התמורה הנוספת"), כאשר לצורך זה יחידת דיור תחושב לפי שטח עיקרי של 130 מ"ר.

נכון למועד זה, סך של 60 מיליון ש"ח מתוך התמורה הכוללת כבר הועבר על ידי חגי' בבלי למוכרות לאחר שנרשמו הערות אזהרה לטובת חגי' בבלי על זכויות הבעלות של המוכרות בכל החלקות המהוות את מגרש 3 ואילו סך של 130 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ (להלן: "יתרת התמורה") ישולם למוכרות, וזאת לא יאוחר מתום 75 ימים ממועד חתימת הסכמי המכר, קרי, עד ליום 15 ביולי 2020, כנגד קבלת החזקה (המשפטית) בקרקע וקבלת מסמכי ההעברה, ובכפוף להתקיימות התנאים שיפורטו להלן, אשר עשויים להביא להארכת מועד ההשלמה. בכפוף להשלמת העסקה כאמור, התמורה הנוספת תשולם למוכרות בתוך 30 יום ממועד אישור הזכויות הנוספות וזאת בהתאם למנגנון התשלום עליו סוכם בין הצדדים. להבטחת תשלום התמורה הנוספת, רשמה חגי' בבלי לטובת המוכרות הערת אזהרה בגין הימנעות מעשיית עסקה על זכויות חגי' בבלי, עם רישומן על שמה בלשכת רישום המקרקעין. עם השלמתם (וככל ויושלמו) של הסכמי המכר תיכנס חגי' בבלי בנעלי המוכרות לענין מספר הסכמים ובכלל זאת:

¹⁹ יצוין כי על הסכמי המכר האמורים חתמה חברה נוספת (להלן: "רוכשת מגרש 4"), אשר רוכשת מאת המוכרות את מגרש 4 המצוי אף הוא במתחם. רוכשת מגרש 4 וחגי' בבלי חתמו יחד על הסכמי מכר מול המוכרות ואולם הודגש כי התחייבויות חגי' בבלי ורוכשת מגרש 4 אינן יחד ולחוד אלא כל אחת מהן אחראית כלפי המוכרות להתחייבויות הנוגעות לרכישת הממכר הנרכש על ידה. בנוסף נקבע, כי במקרה של הפרת הסכמי המכר על ידי אחד חגי' בבלי או רוכשת מגרש 4 (להלן ביחד: "יחיד הקונה") המקנה למוכרות בין היתר סעד לביטול הסכמי המכר, יהיה יחיד הקונה המקיים, רשאק, אך לא חייב להיכנס בנעלי יחיד הקונה המפר בתוך 21 יום מהמועד בו נתקבלה אצלו הודעה מאת המוכרות בדבר ההפרה כאמור ולחתום עד לאותו מועד על כל הנדרש לשם כך ע"י הסכמי המכר.

- (1) תיכנס חגי' בבלי בנעלי המוכרות לענין זכרון דברים מיום 26 בנובמבר 1987 על תוספותיו ונספחיו שנחתם בין המוכרות ולבין דיור ב.פ. בע"מ (להלן: "דיור") שלטובתה רשומה משכנתא שנייה על הממכר. זיכרון הדברים האמור הינו למעשה הסכם קומבינציית תמורות, ומכוחו תידרש חגי' בבלי לשלם בעתיד לדיור את התמורות הבאות:
- א. 26% מתמורות מכירת 162 יח"ד, כאשר תמורה כאמור לא תכלול את הרכיבים שהוסכמו בזיכרון הדברים.
- ב. 45% מהרווח הצפוי ממכירת 28 יח"ד המכונות בזיכרון הדברים כ-"יחידות האופציונליות", כאשר הזכאות כאמור תומר לחלק מתקבולי המכירות שיתקבלו בגין יחידות אלו;
- ג. סכום נוסף שגובהו טרם נקבע בגין הזכויות הנוספות, עפ"י מנגנון ובשיעורים שיקבעו ע"י הצדדים בהסכמה (ובהעדר הסכמה יפנו לבורר מוסכם ובהיעדר הסכמה בדבר זהותו – תקבע זו בהתאם למנגנון שנקבע לכך בזיכרון הדברים).
- לסכומים שצוינו יתווסף מע"מ כדין. להבטחת ביצוע התשלומים האמורים, תמציא חגי' בבלי במועד ההשלמה ערבות בנקאית לדיור, בסך של כ- 7 מיליון ש"ח, צמודה למדד.
- יצוין כי בהתאם להוראות זיכרון הדברים, ככל שיוחלט שלא תמומש תוספת זכויות כאמור, תהיה דיור רשאית לפנות לבורר שייקבע למי מהצדדים (או לשניהם – ובאילו חלקים) תהא שייכת תוספת הזכויות.
- בנוסף לאמור לעיל, כולל זיכרון הדברים, בין היתר, את ההסכמות הבאות (לשם הנוחות, תוארו ההסכמות כאילו כבר הוסבו לחגי' בבלי):
- א. העברת זכויות חגי' בבלי בממכר או השכרתן לצד ג' תהא כפופה לאישור דיור, אלא אם מדובר במכר כיחידות ו/או מכר שטחים בנויים ומושלמים בהתאם למפרט מאושר.
- ב. היטלי ההשבחה: דיור והמוכרות תישאנה בהיטלי ההשבחה בגין היחידות הקיימות (לרבות היחידות האופציונליות). מאידך, באשר להיטלי ההשבחה בגין הזכויות העתידיות – החברה והמוכרות עתידות לשאת, בחלקים שווים (המוערכים בכ- 27.5% כ"א) מסך היטלי ההשבחה שיוטלו בגין הזכויות העתידיות, כאשר ביתרת ההיטלים (45%) תישא דיור, וזאת בכפוף להסכמה סופית עם דיור בהתאם להוראות ההסכם.
- ג. חשבון הפרויקט ישועבד לטובת דיור בשעבוד שני בדרגה (עד למועד בו תקבל את מלוא החלק המגיע לה מתקבולי/רווחי הפרויקט) ובלבד שדיור תסכים כי לא תפעל למימוש אלא בתיאום ובהסכמת הבנק המלווה (לו יירשם שעבוד ראשון בדרגה על חשבון הפרויקט).
- ד. לבקשת החברה דיור תבטל ו/או תתקן את המשכנתא הרשומה לטובתה על הממכר, וזאת בכפוף לכך שדיור קיבלה את מלוא חלקה בתקבולי המכירות בגין הממכר או לחלופין קיבלה מחגי' בבלי ערבות ביצוע בנקאית אוטונומית, בסכום השווה להערכת התמורה המגיעה והצפויה לדיור בגין מכירת יחידות בממכר, ואשר תהא צמודה למדד. יובהר, כי במסגרת קבלת מימון להקמת הפרויקט במגרש ולצורך רישום משכנתא מדרגה ראשונה לטובת הגורם המממן, תידרש חגי' בבלי להעמיד ערבות זו לטובת דיור.
- ה. כן מסדיר זיכרון הדברים את אופן ההתחשבנות בין הצדדים בפרויקט; מנגנונים שונים שנועדו להבטיח את זכויות דיור בפרויקט; התחייבויות שונות של חגי' בבלי למול דיור ביחס לאופן בניית הפרויקטים (שעלות בנייתם והאחריות בגינם תחול במלואה על חגי' בבלי ו/או הקבלן המבצע, לפי הענין, למעט תשלומים שהוטלו על דיור בזיכרון הדברים); התחייבות להתקשר בביטוחים הנדרשים בקשר עם הפרויקט (כשגם דיור תימנה על מוטבי הפוליסות); אחריות חגי' בבלי בקשר עם החזקת הממכר ובניית הפרויקט (כאשר חגי' בבלי תהא אחראית כלפי דיור לכל נזק שייגרם לה ואשר נוגע לפעולות ו/או מחדלים של חגי' בבלי בקשר עם ההחזקה בממכר ובניית הפרויקט); זכות דיור למנות מפקח לפרויקט מטעמה; והתחייבויות שיפוי הדדיות בגין אי קיום ההתחייבויות על ידי זיכרון הדברים.

(2) תיכנס חגי' בבלי בנעלי המוכרות בהסכמים עם יועצים שונים שנשכרו לתכנון וביצוע הפרויקט, בסכומים מקובלים, אשר עלות ההתקשרות עימם כפי שהצטברה עד כה, בה תידרש לשאת חגי' בבלי, מסתכמת לכ-1.6 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. יובהר כי לחברה תעמוד האפשרות שלא להמשיך בהתקשרות עם מי מהיועצים האמורים והמוכרות תהיינה אחראיות לסיום ההתקשרות עימם.

השלמת רכישת הממכר על פי הסכמי המכר כפופה להתקיימותם של מספר תנאים, בלוחות הזמנים שצוינו בהסכמי המכר ובהתאם למנגנון הקבוע בהם, שהמהותיים שבהם הינם כדלקמן:

(א) קבלת אישור רשות הפיתוח – לטובתה רשומה משכנתא בדרגה ראשונה על מספר חלקות במתחם, הכוללות את הממכר, אשר נועדה להבטיח ביצוע בנייה במקרקעי הפרויקט; ביום 6 במאי 2020 הוגשה על ידי החברה והמוכרות, לרשות הפיתוח, בקשה לאישור העסקה, שלאחריה התקיימה פגישה בין הצדדים, כאשר נכון למועד זה ממתינה החברה לתשובת הרשות בנושא.

(ב) קבלת אישור דיור (כהגדרתה לעיל) ובנק הפועלים בע"מ – נכון למועד זה, רשומה משכנתא בדרגה שניה ללא הגבלה על מספר חלקות הכוללות את הממכר לטובת בנק הפועלים בע"מ ולטובת דיור (כהגדרתה לעיל) וכן רשומים לטובתם מספר שעבודים על זכויות המוכרות. המשכנתא ביחס לבנק הפועלים הינה בגין חוב המוכרות כלפי הבנק והיא צפויה להיות מסולקת/מוחרגת מתוך כספי תמורת הממכר וזאת בהתאם להוראות הסכמי המכר, כאשר הוסכם בין הצדדים כי יתרת החוב לסילוק המשכנתא של בנק הפועלים או החרגתה ותיקונה כאמור לא תעלה על סך של 55 מיליון ש"ח. מנגד, המשכנתא לטובת דיור הינה להבטחת התחייבויות המוכרות כלפי דיור מכוח זיכרון הדברים (כהגדרתו לעיל). המשכנתא האמורה לא תוסר במועד ההשלמה ותיותר רשומה עד לקיום כל התחייבויות חגי' בבלי כלפי דיור. בנוסף, תידרש חגי' בבלי, במידה ותבקש לקבל הלוואה ממוסד פיננסי (להלן: "**הגורם המממן**"), אשר תובטח במשכנתא שתירשם בלשכת רישום המקרקעין על הממכר, לקבל את הסכמת דיור לכך, בהתאם לזיכרון הדברים ועל פי התנאים שיוסכמו בינה ובין הגורם המממן לבין דיור. כמו כן יידרש הגורם המממן לחתום על הסכם בינבנקאי עם דיור, בנק הפועלים בע"מ ותאגידים בנקאיים נוספים שלטובתם רשומות משכנתאות על חלקות וחלקי חלקות המהווים חלק מהממכר וחלק מחלקות מקור למגרשים אחרים שאינם הממכר ועל חלקות נוספות המהוות חלק מפרויקט "פארק בבלי", אשר יסדיר את מערך הזכויות ביניהם ביחס לממכר. נכון למועד זה מתקיים משא ומתן בין כלל הצדדים הרלבנטיים לחתימה על הסכם שיסדיר את קבלת אישור דיור לעסקה, שלאחריו יידרש גם להתקשר בהסכם הבינבנקאי שתואר לעיל.

(ג) קבלת אישור עיריית תל אביב – נכון למועד זה, רשומה הערת אזהרה לטובת עיריית תל אביב בגין הימנעות מעשיית עסקה שנרשמה להבטחת ביצוע התחייבויות כלפי עיריית ת"א מכוח הסכם שנחתם בין המוכרות וצדדים שלישיים לבין העירייה ביום 1 ביולי 2013, אשר נועד להבטיח את ביצוע הפינויים במתחם ופיתוחו, אם כי יודגש כי לצורך בניית הפרויקט במגרש 3, לא נדרש לבצע פינויים כלשהם למעט כמפורט בדיווח החברה מיום 3 במאי 2020, מספר אסמכתא 2020-01-038824 (להלן: "**ההסכם עם העירייה**"). נכון למועד זה, כבר הוגשה על ידי החברה והמוכרות, לעירייה, בקשה להעברת זכויות (בכפוף להערת האזהרה כאמור) ולרישום משכנתא לטובת גוף מממן מטעם החברה, כאשר בהתאם לאמור בבקשה שהוגשה, חגי' בבלי תקבל על עצמה את כל התחייבויות המוכרות כלפי העירייה בהתאם להסכם העירייה וזאת למעט תשלום היטל השבחה וסכומים נוספים שבאחריות לתשלומן תמשכנה לשאת המוכרות. החלטת העירייה בנושא צפויה בתקופה הקרובה.

יובהר כי בנוסף להסכמים שתוארו לעיל, היות ובהתאם לתוכניות הקיימות, למגרש 3 ולמגרש 4 מרתפים אשר בהם חניות, מחסנים, מערכות ומתקנים משותפים וכן קיימים שטחים נוספים אשר משרתים את שני המגרשים, חתמה חגי' בבלי ביום 30 באפריל 2020 על הסכם עם רוכשת מגרש 4, במסגרתו הוסכם, בין היתר, כי הצדדים יפעלו לצורך קבלת מימון משותף לשלב רכישת הקרקע בפרויקט ולצורך בניה משותפת של שטחי המרתפים והשטחים המשותפים

בפרויקט (באמצעות רוכשת מגרש 4, שהינה חברה קבלנית) והכל בתנאים שנקבעו בהסכם האמור (כאשר היה ולא תתאפשר בניה משותפת, תיעשה בניית שני הפרויקטים בנפרד).

1.3.3.2. פרויקט יפן 3

בחודש מאי 2020 החליטה עיריית תל-אביב, על קידום הפרויקט במתווה חדש אשר יכלול הקלת שבס של 30% והקלת כחלון חלקית בסך שטח נוסף של 1,457 מ"ר מעבר לשטחים על פי התוכנית התקפה כיום העומדים על 14,400 מ"ר (10,560 מ"ר עיקרי ו-3,840 מ"ר שטחי שירות), כך שבכפוף לאישור הוועדה המקומית, סך השטחים בפרויקט יהיו 15,875 מ"ר מעל הקרקע. על פי המתווה החדש, ככל ויאושר (כשאינן כל וודאות לכך), צפוי לכלול הפרויקט כ-124 יחידות דיור

1.3.3.3. סומייל 122

לפרטים אודות התמורות אותן צפויה לקבל החברה במסגרת פרויקט זה (ולאור אי זכייתה בו) ראה סעיף 1.2 לעיל.

1.3.4. עדכונים אודות תחום "אחר"

סרפינה תל אביב

בהמשך לאמור בסעיף 6.12.1.2.1 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד, חברת מסעדת אס. אר. אפ. ישראל בע"מ, שהינה חברת הזיכיון למוטג "סרפינה" ואשר בה מחזיקים החברה ומשפחת שבתאי באופן שווה (50% כ"א), מחזיקה בכ-68% מהזכויות בחברת מסעדת אס. אר. אפ. איינשטיין 33 ב' בע"מ (להלן: "סרפינה ת"א"), אשר מפעילה מסעדה הנושאת את שם המוטג במתחם מסחר איינשטיין 33 ב'.

לאור התפרצות נגיף הקורונה וההגבלות הקיימות במשק על תחום המסעדות, פעלה המסעדה החל מיום 15 למרץ 2020, במתכונת של משלוחים ו/או איסוף עצמי והמסעדה היתה סגורה להושבה של לקוחות. כ-50 מעובדי המסעדה שעבדו בה עד התפרצות נגיף הקורונה הוצאו לחופשה ללא תשלום ונותרה כמות מצומצמת של עובדים הנדרשים לצורך הפעלת המסעדה במתכונת האפשרית על פי הנחיות משרד הבריאות. בסוף חודש מאי 2020, עם הסרת המגבלות, נפתחה המסעדה שוב תוך הקפדה על ההנחיות הנדרשות. נכון למועד זה כ-25 עובדים הוחזרו מהחל"ת. בהמשך לאמור בסעיף 1.2 לעיל, יובהר כי תוצאות הפעילות של סרפינה ת"א אינן מהותיות לחברה.

טרקלין עסקים מגדלי הארבעה - מתחם POP AND POPE

נכון ליום 31 במרץ 2020, הופסקה פעילות חלל הכנסים והאירועים שהחלה בנובמבר 2019, וזאת בשל התפרצות נגיף הקורונה והנחיות משרד הבריאות, כאשר מרבית העובדים הוצאו לחל"ת עד להשבת המתחם לפעילות בהתאם להנחיות. נכון למועד פרסום דוח זה, לצורך הערכות לקראת פתיחת המתחם עם צמצום נוסף בהגבלות, הוחזרו מספר עובדי המתחם לעבודה.

ביחס לבר לאונג' הלילי ולמסעדה, בנייתם נמצאת בשלבים סופיים והם צפויים להתחיל לפעול בסמוך להסרת המגבלות הקיימות. נכון למועד זה, נחתם הסכם שכירות עם הגורם החיצוני המיועד להפעיל את בר הלאונג' הלילי, הכולל תשלום שכירות חודשי בגין שכירות הנכס. החברה תשתתף בחלק מהוצאות הבר וכן תשתתף ברווחי והפסדי פעילות הבר, והכל בהתאם למנגנון שנקבע בין הצדדים.

כן יצוין כי בעקבות העובדה כך שניטן תאי בע"מ, שליוותה את הקמת הנכס, סגרה את פעילותה הקולינירית, חתמו הצדדים על הסכם המביא לכדי סיום את מלוא הפעילות המשותפת בין הצדדים, כאשר בתמורה לשירותים שהוענקו על ידי ניטן תאי בע"מ לחברה עד למועד חתימת הסכם זה תשלם החברה סכום לא מהותי. יצוין כי השף מר שחף שבתאי צפוי להמשיך להעניק משירותיו לטרקלין באופן ישיר ועצמאי.

נכון למועד פרסום דוח זה, הושקע במתחם סך של כ-23 מיליון ש"ח וצפויים להיות מושקעים כ-2 מיליון ש"ח נוספים על מנת להשלים את עבודות הגמרים במתחם כולו.

1.4. נתונים כספיים

1.4.1. מצב כספי

בהתאם לכללים חשבונאיים מקובלים, הסיווג בין נכסים והתחייבויות המיוחסים לפרויקטים היזמיים וקבוצות הרכישה של החברה, בין זמן ארוך לזמן קצר, מוצגים בהתאם לתקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה בפעילות הייזום והבניה וקבוצות הרכישה, העולה על שנה ויכולה להימשך כ-4 שנים. לפיכך, הנכסים שאמורים להתממש בתוך המחזור התפעולי של החברה והתחייבויות המיוחסות להם מסווגים כנכסים או כהתחייבויות לזמן קצר, בהתאמה, תוך התחשבות במועדי הפרעון. בהתאם לכך, התחייבויות החברה (לרבות אגרות חוב ואשראי בנקאי), המיוחסות לפעילות הייזום והבניה וקבוצות הרכישה, מסווגות במאזן החברה כהתחייבויות לזמן קצר על פי המחזור התפעולי, כאמור לעיל, מלבד התחייבויות, אשר מסווגות לזמן ארוך תוך התחשבות במועדי הפירעון הצפויים בפועל.

הסברי החברה	ליום 31 בדצמבר (מבוקר)	ליום 31 במרץ (בלתי מבוקר)		
	2019	2019	2020	
אלפי ש"ח				
עיקר השינוי בתקופת הדו"ח בהשוואה לדצמבר 2019 נובע מ:				
א. גידול של כ-18 מיליון ש"ח במזומנים ושווי מזומנים.				
ב. גידול בסך של כ-13 מיליון ש"ח בפקדונות בנאמנות נובע בעיקרו מהמכירות בפרויקט סומייל.				
ג. קיטון בפקדונות מוגבלים ומיועדים בסך של כ-9 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מפרויקט סומייל 122 כתוצאה מהחזר פיקדון משועבד בגין ערבות למכרו (בולא זכתה החברה).				
ד. גידול בלקוחות והכנסות לקבל בסך של כ-37 מיליון ש"ח בעיקר כתוצאה מהכרה בהכנסה מדמי ניהול בפרויקט איינשטיין 35 לאחר אישור התבי"ע בסך של כ-10 מיליון ש"ח וכן כתוצאה ממכירת המסחר בפרויקט איינשטיין 33 בסך של כ-39 מיליון ש"ח, ומנגד קיטון בהכנסות לקבל בגין פרויקט רסיטל.				
ה. קיטון במלאי, נטו בסך של כ-36 מיליון ש"ח בעיקר בעקבות הכרה בהכנסה ממכירת המסחר בפרויקט איינשטיין 33 ומגורים בפרויקט סומייל ומנגד, השקעות נוספות בקידום הפרויקטים.	857,801	821,466	881,878	נכסים שוטפים
עיקר השינוי מול התקופה המקבילה אשתקד נובע מ:				
א. גידול במזומנים ושווי מזומנים בסך של כ-83 מיליון ש"ח.				
ב. גידול בסך של כ-23 מיליון ש"ח בפקדונות בנאמנות הנובע בעיקרו מפרויקט סומייל, ומנגד קיטון כתוצאה מפרויקט רסיטל.				
ג. קיטון בסך של כ-14 מיליון ש"ח בפקדונות מוגבלים ומיועדים אשר נובע בעיקר מפרויקט סלמה לצורך פירעון הלוואה שהתקבלה מתאגיד בנקאי.				
ד. גידול בלקוחות והכנסות לקבל בסך של כ-47 מיליון ש"ח בעיקר בגין הפרויקטים סומייל ואיינשטיין 35 כתוצאה מהכרה בהכנסה וממכירת שטחי המסחר בפרויקט איינשטיין 33, מנגד קיטון בלקוחות והכנסות לקבל מפרויקט רסיטל.				
ה. קיטון בחייבים ויתרות חובה בסך של כ-23 מיליון ש"ח שעיקרו נובע מהחזר תשלומים ששילמה החברה לקבלן בפרויקט רסיטל.				

הסברי החברה	ליום 31 בדצמבר (מבוקר)	ליום 31 במרץ (בלתי מבוקר)		
	2019	2019	2020	
	אלפי ש"ח			
<p>ו. קיטון בסך של כ-6 מיליון ש"ח כתוצאה מפירעון הלוואה שניתנה לשותפים בפרויקט בת.י.</p> <p>ז. קיטון בסך של כ-48 מיליון ש"ח במלאי בעיקר בעקבות הכרה בהכנסה ממכירת משרדים בפרויקט רסיטל ומגורים בפרויקט סומיל ובפרויקטי התחדשות עירונית וכן כתוצאה ממכירת שטחי המסחר בפרויקט איינשטיין 33ב', ומנגד, השקעות נוספות בקידום הפרויקטים.</p>				
<p>עיקר השינוי בתקופת הדו"ח בהשוואה לדצמבר 2019 נובע מ:</p> <p>א. גידול בנדל"ן להשקעה בסך של כ-11 מיליון ש"ח אשר נובע בעיקר מ: (1) גידול מפרויקט איינשטיין 36א' בסך של כ-6 מיליון ש"ח בעקבות שערך הזכויות לשטחי המסחר והמגורים. (2) גידול מפרויקט איינשטיין 33א' בסך של כ-3.5 מיליון ש"ח בעקבות שערך הזכויות לשטחי המסחר. (3) גידול מפרויקט איינשטיין 35 בסך של כ-1.5 מיליון ש"ח בעקבות שערך הזכויות לשטחי המסחר.</p> <p>ב. גידול ברכוש קבוע בסך של כ-5 מיליון ש"ח הנובע בעיקר מהמשך השקעות בטרקלין העסקים בגין עבודות הגמר.</p> <p>עיקר השינוי מול התקופה המקבילה אשתקד נובע מ:</p> <p>א. קיטון בנדל"ן להשקעה בסך של כ-40 מיליון ש"ח אשר נובע בעיקר מ: (1) מיון נדל"ן להשקעה בסך של כ-55 מיליון ש"ח בגין טרקלין העסקים במגדלי הארבעה לרכוש קבוע. ומנגד: (2) גידול מפרויקט איינשטיין 36א' בסך של כ-7 מיליון ש"ח בעיקר בגין שערך הזכויות לשטחי המסחר והמגורים. (3) גידול מפרויקט איינשטיין 33א' בסך של כ-4 מיליון ש"ח בגין שערך הזכויות לשטחי המסחר. (4) גידול מפרויקט איינשטיין 35 בסך של כ-2 מיליון ש"ח בעקבות שערך הזכויות לשטחי המסחר.</p> <p>ב. קיטון במלאי מקרקעין בסך של כ-3 מיליון ש"ח כתוצאה ממכירת זכויות במקרקעין בטבריה.</p> <p>ג. גידול ברכוש קבוע בסך של כ-76 מיליון ש"ח הנובע ממיון נדל"ן להשקעה בסך של כ-55 מיליון ש"ח בגין טרקלין העסקים במגדלי הארבעה לרכוש קבוע וכן מהשקעות בטרקלין העסקים בגין עבודות הגמר.</p> <p>ד. גידול בהשקעות והלוואות לחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני בסך של כ-32 מיליון ש"ח בעיקר כתוצאה מהערכת שווי שבוצעה בפרויקט שד"ל.</p> <p>ו. קיטון בחייבים לזמן ארוך בסך של כ-5 מיליון ש"ח נובע בעיקר מקיזוז יתרת חייבים לזמן ארוך בסכום של כ-4 מיליון ש"ח בעקבות רכישת חלקו של צד ג' בפרויקט בתחום ההתחדשות העירונית (המסווג כמלאי בדוחות הכספיים המאוחדים).</p> <p>ז. גידול בנכסי מיסים נדחים בסך של כ-5 מיליון ש"ח.</p>	444,411	394,869	460,180	נכסים בלתי שוטפים
	1,302,212	1,216,335	1,342,058	סך הכל נכסים
<p>השינוי בתקופה בהשוואה לדצמבר 2019 נובע מ:</p> <p>א. קיטון בסך של כ-27 מיליון ש"ח באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים הנובע בעיקרו מפירעון הלוואה בסך של כ-32 מיליון ש"ח</p>	523,655	522,211	524,219	התחייבויות שוטפות

הסברי החברה	ליום 31	ליום 31 במרץ		
	בדצמבר (מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	2019	2019	2020	
	אלפי ש"ח			
<p>כתוצאה ממכירת שטחי המסחר בפרויקט איינשטיין 33ב', ומנגד קבלת הלוואה בסך של כ-5 מיליון ש"ח לצורך השקעות נוספות בטרקלין העסקים בגין עבודות הגמר.</p> <p>ב. גידול במקדמות מרוכשים והכנסות מראש בסך של כ-12 מיליון ש"ח בעיקר מפרויקט סלמה MOMA כתוצאה מתקבולים מרוכשים עבור מכירת זכויות לדירות במקרקעין.</p> <p>ג. גידול בזכאים ויתרות זכות בסך של כ-16 מיליון ש"ח נובע בעיקר מגידול בהתחייבויות בגין מוסדות (מע"מ ומס הכנסה לשלם).</p> <p>עיקר השינוי מהתקופה המקבילה אשתקד נובע מ:</p> <p>א. קיטון של כ-10 מיליון ש"ח באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים הנובע בעיקרו מנטילת הלוואות לזמן קצר בסך 20 מיליון ש"ח למימון עבודות הגמרים בטרקלין במגדלי הארבעה, ו-27 מיליון ש"ח בגין פרויקט בת ים, בניכוי משכנתאות שנפרעו בפרויקט רסיטל ואיינשטיין 33ב' ו-הלוואה בסך 35 מיליון ש"ח שנפרעה בפרויקט סלמה MOMA.</p> <p>ב. קיטון בחלויות שוטפות של אג"ח בסך של כ-16 מיליון ש"ח בעיקר בגין פרעונות אגרות החוב של החברה.</p> <p>ג. גידול בסך של כ-2 מיליון ש"ח הנובע מחלויות שוטפות בגין חכירות (בעיקר משרדי החברה).</p> <p>ד. גידול במקדמות מרוכשים והכנסות מראש בסך של כ-25 מיליון ש"ח בעיקר בגין מכירות בפרויקט סלמה MOMA.</p>				
<p>השינוי בתקופה בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקרו מ:</p> <p>א. קיטון בסך של כ-8 מיליון ש"ח בהלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים נובע בעיקר בגין פירעון משכנתאות.</p> <p>ב. גידול של כ-39 מיליון ש"ח באגרות חוב בעיקר בגין הרחבת אגרות חוב סדרה ז' בסך של כ-20 מיליון ש"ח והנפקת אגרות חוב סדרה ט' ברבעון השלישי של שנת 2019 בסך של כ-100 מיליון ש"ח, ומנגד פרעונות שוטפים של אגרות חוב.</p> <p>ג. קיטון בהתחייבויות בגין חכירות (בעיקר משרדי החברה) בסך של כ-3 מיליון ש"ח.</p>	254,941	228,340	257,094	התחייבויות בלתי שוטפות
השינוי נובע מהרווח בתקופה.	494,840	439,965	531,357	הון מיוחס לבעלי המניות של החברה
	28,776	25,819	29,388	הון מיוחס לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה
	1,302,212	1,216,335	1,342,058	סך הכל התחייבויות והון

1.4.2 תוצאות הפעילות

הסברי החברה	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ (בלתי מבוקר)	
		2019	2020
		אלפי ש"ח	
ההכנסות העיקריות בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2020 נובעות מ:			
א. הכרה בהכנסה ממכירת זכויות למגורים בפרויקט סומייל.	125,765	32,515	93,286
ב. הכרה בהכנסה מעסקה למכירת זכויות למגורים בפרויקט של החברה בתחום התמ"א.			
ג. הכרה בהכנסה מדמי ניהול בפרויקט איינשטיין 35 להם זכאית החברה על פי אבני הדרך שנקבעו.			
ד. הכרה בהכנסה ממכירת שטחי המסחר בפרויקט איינשטיין 33ב.			
עלות ההכנסות בתקופה הינה בעיקר בגין עלות המלאי שנגרעה מהספרים בגין מכירות זכויות למגורים בפרויקט סומייל, זכויות למגורים בפרויקטים של החברה בתחום התחדשות העירונית וממכירת שטחי המסחר בפרויקט איינשטיין 33ב.	(71,839)	(22,620)	(41,869)
	53,926	9,895	51,417
עליית ערך בפרויקט איינשטיין 36א' בסך של כ-4.5 מיליון ש"ח, בפרויקט איינשטיין 35 בסך של כמיליון ש"ח ובפרויקט איינשטיין 33א' בסך של כ-3.5 מיליון ש"ח.	19,826	22,568	8,830
הוצאות בגין פרסום ושיווק הפרויקטים. הוצאות הפרסום בתקופת הרבעון הראשון לשנת 2020 נובעת בעיקרה מהוצאות תיווך בפרויקט איינשטיין 33ב' וקמפיין שיווקי של פרויקט MOMA.	(4,170)	(1,259)	(1,643)
הוצאות הנהלה וכלליות כוללות הוצאות שר ונלוות, הוצאות פחת בגין אחזקת משרד ורכבים, יעוץ מקצועי וכו'.	(23,079)	(5,806)	(6,805)
הוצאות אחרות נטו בשנת 2019 הינן בעיקר בגין הפרשה לירידת ערך על הלואה שניתנה לשותף בפרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית.	(2,017)	-	-
הסעיף מורכב בעיקרו מחלק החברה ברווחי חברת הד מאסטר אשר בשנת 2019 נובעים בעיקר משערוך עקב אישור תבי"ע חדשה ותוספת זכויות מהותית בפרויקט שד"ל.	31,152	229	239
	75,638	25,627	52,038
הוצאות המימון, נטו בתקופה ובתקופה אשתקד, הינן בעיקר בגין ריבית והפחתות ניכיון אגרות החוב, ומימון שלא ניתן היה להונו בפרויקטים השונים.	(13,530)	(3,884)	(3,699)
הוצאות המיסים נובעות מהפרשה למס בגין רווחי החברה לתקופה השוטפת ועדכון מסים נדחים.	(2,432)	(2,694)	(11,210)
	59,676	19,049	37,129

הסברי החברה	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ (בלתי מבוקר)	
		2019	2020
	2019	2019	2020
	אלפי ש"ח		
	-	-	-
רווח כולל אחר	-	-	-
רווח כולל לתקופה	59,676	19,049	37,129
רווח לבעלי המניות של החברה	56,924	19,094	36,517
רווח (הפסד) לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה	2,752	(45)	612
רווח בסיסי למניה (ש"ח)	1.13	0.38	0.71
רווח מדולל למניה (ש"ח)	1.12	0.38	0.71

1.4.3. נזילות ומקורות מימון מהותיים

- 1.4.3.1. לפרטים אודות מקורות המימון המשמעותיים של החברה ראה סעיף 6.20.6 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.
- 1.4.3.2. במהלך תקופת הדו"ח פרעה רגינסי אשראי בסך של כ-32 מיליון ש"ח שהועמד לה בפרוייקט אינשטיין 33ב'.
- 1.4.3.3. לפרטים אודות אישור דירקטוריון החברה את התקשרותה של חברה נכדה של החברה בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי, במסגרתו יעמיד התאגיד הבנקאי לחברה הנכדה מימון ומסגרות אשראי לטובת ביצוע פרויקט תמ"א 38/2 ברחוב הזוהר 5 בתל-אביב, בסך כולל (אובליגו ומסגרת ערבות חוק מכר לדיירים הקיימים והחדשים) של עד 117 מיליון ש"ח, ראה דיווח מיידי מיום 12 בפברואר 2020, מס' אסמכתא: 2020-01-013033. נכון למועד זה טרם הושלמה המצאת מלוא המסמכים הנדרשים להעמדת האשראי בפועל.
- 1.4.3.4. נכון למועד זה נמצאת החברה בהליך קבלת אשראים בהיקפים מהותיים מתאגיד בנקאי בישראל, כמפורט בסעיף 1.2 לעיל.

1.4.3.5. יתרות אשראי ממוצעות

הממוצע החודשי לרבעון הראשון לשנת 2020 של יתרות האשראי בגין אגרות החוב, האשראי הבנקאי והאשראי שהתקבל מתאגידים פיננסיים, המוצגים בדו"חות הכספיים המצורפים כהתחייבויות לזמן קצר, הסתכם לסך של כ-348,207 אלפי ש"ח.

הממוצע החודשי לרבעון הראשון לשנת 2020 של יתרות האשראי בגין אגרות החוב, האשראי הבנקאי והאשראי שהתקבל מתאגידים פיננסיים, המוצגים בדו"חות הכספיים המצורפים כהתחייבויות לזמן ארוך, הסתכם לסך של כ-217,809 אלפי ש"ח. יתרות הלקוחות והספקים של החברה אינן מהותיות.

1.4.3.6 . תזרימי מזומנים

הסברי החברה	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
		2019	2019	
		אלפי ש"ח		
התזרים החיובי בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2020 נובע בעיקר מרווחי הרבעון; מגידול במקדמות מרוכשים והכנסות מראש בעיקר כתוצאה ממדיניות הכרה בהכנסה בפרויקטים סלמה (MOMA) וסומייל; מגידול בזכאים ויתרות זכות ומיריזה במלאי בגין הכרה בהכנסה בפרויקט סומייל ומכירת שטחי המסחר בפרויקט איינשטיין 33 ב', ומנגד גידול בלקוחות והכנסות לקבל, בעיקר כתוצאה ממכירת שטחי המסחר בפרויקט איינשטיין 33 ב'.	12,259	(27,972)	57,883	מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) שוטפת
התזרים השלילי בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2020 נובע בעיקר מגידול בפקדונות בנאמנות בעיקר כתוצאה ממכירת בפרויקט סומייל ומגידול ברכוש הקבוע כתוצאה מהמשך השקעות בטרקלין העסקים בגין עבודות גמר. מנגד קיטון בפקדונות משועבדים ומוגבלים שנובע בעיקרו מפרויקט סומייל 122 כתוצאה מהחזר פיקדון משועבד בגין ערבות למכרז (בו לא זכתה החברה).	(27,447)	(4,839)	(11,966)	מזומנים נטו לפעילות השקעה
עיקר התזרים מפעילות מימון בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2020 נובע מפירעון הלוואה שהתקבלה בפרויקט איינשטיין 33 ב' בסך של כ-32 מיליון ש"ח, ומנגד קבלת הלוואה בסך 5 מיליון ש"ח לצורך ביצוע גמרים בטרקלין העסקים.	44,159	(3,055)	(28,107)	מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) מימון

1.4.4. עמידת החברה באמות מידה פיננסיות

הלוואה	אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרתה	הסבר לגבי עמידתה החברה באמת המידה הפיננסית
<p>אגרות החוב (סדרה ה') של החברה</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 דו"חותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, לא יפחת מסך של 100 מיליון ש"ח; "ההון העצמי המתוקן של החברה" - ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דו"חותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת הלוואות הבעלים (כהגדרת מונח זה להלן) ובתוספת דמי סיחור (כהגדרת מונח זה להלן).</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 בדו"חותיה 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 לדו"חותיה הכספיים המאוחדים של החברה המבוקרים/הסקורים, לפי העניין.</p> <p>לפרטים נוספים ראה סעיף 4.5.1 לדו"ח הדירקטוריון שצרף לדו"ח התקופתי.</p>	<p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', הרי שבהתאם לדו"חות הכספיים ליום 31 במרץ 2020, ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) מסתכם לסך של כ-531 מיליון ש"ח ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-80 מיליון ש"ח. ההון העצמי המתוקן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו בסך של כ-611 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק א'.</p> <p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ב', ההון העצמי המאוחד (כולל זכויות מיעוט) הינו כ-560 מיליון ש"ח, וההון העצמי המתוקן (כולל זכויות מיעוט) הינו בסך של כ-640 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד הינו בסך של כ-1,342 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן הינו בשיעור של כ-48%.</p> <p>לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ב'.</p>
<p>אגרות החוב (סדרה ו') של החברה</p>	<p>א. יחס ההון העצמי המתוקן של החברה (כהגדרתו להלן, אך לעניין זה כולל זכויות מיעוט) לסך מאזן (כהגדרתו להלן) לא יפחת מ-15%.</p> <p>"מאזן" - סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדו"חותיה 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 דו"חותיה 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 שצפי לנבוע לחברה (במאוחד) ממכירת זכויות במקרקעין ו/או דמי סיחור ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיווק אותם זכאית ותהא זכאית החברה (במאוחד) לקבל מחברי קבוצת הרכישה אותן מארגנת החברה (במאוחד) בפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי החברה (במאוחד) ו/או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכר או הצטרפות (לפי העניין) חתומים, וזאת למעט רווח ו/או תקבולים כאמור אשר כבר הוכרו בדו"חותיה 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 דו"חותיה 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 שרג'נסי תעמוד בהתניות שלהלן:</p> <p>א. ההון העצמי המאוחד של רג'נסי (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דו"חותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, בתוספת הלוואות בעלים שתעמיד החברה לרג'נסי 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 הצעה, יחס ההון העצמי המתוקן של רג'נסי (כהגדרתו להלן) לסך מאזן רג'נסי, כהגדרתו להלן (להלן: "יחס הון למאזן של רג'נסי"), לא יפחת מ-40%; לאחר פירעון 50% מקרן אגרות החוב (סדרה</p>	<p><u>בהתייחס להתניות המפורטות בנוגע לחברה:</u></p> <p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות המיעוט), ליום 31 במרץ 2020, מסתכם לסך של כ-560 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-80 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקן הינו כאמור בסך של כ-640 מיליון ש"ח.</p> <p>סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-1,342 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן הינו בשיעור של כ-48%.</p> <p>לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק א'.</p> <p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ב', הרי שבהמשך לאמור לעיל, ההון העצמי המתוקן ליום 31 במרץ 2020 הינו בסך של כ-611 מיליון ש"ח (לא כולל זכויות מיעוט).</p> <p>כמו כן ההון העצמי המאוחד של החברה על פי דו"חותיה הכספיים ליום 31 במרץ 2020 (לא כולל זכויות מיעוט), עומד על כ-531 מיליון ש"ח.</p> <p>לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ב'.</p> <p><u>בהתייחס להתניות המפורטות בנוגע לרג'נסי:</u></p> <p>בהתייחס להתניה שבסעיף א' הרי שבהתאם לדו"חות הכספיים של רג'נסי ליום 31 במרץ 2020, ההון העצמי המאוחד של רג'נסי ללא זכויות מיעוט מסתכם לסך של כ-198 מיליון ש"ח, הלוואות הבעלים שהעמידה החברה לרג'נסי עומדת על כ-18 מיליון ש"ח (וביחד כ-216 מיליון ש"ח).</p>

ההלוואה	אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרתה	הסבר לגבי עמידתה החברה באמת המידה הפיננסית
	<p>ו) של החברה כאמור לעיל ועד למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ו'), יחס הון למאזן של רגנסי לא יפחת מ-30%. להסרת ספק מובהר, כי לעניין סעיף זה לא תובאנה בחשבון אגרות חוב שיונפקו על ידי החברה במסגרת הרחבות של סדרת אגרות החוב, ככל שתבוצענה.</p> <p>"ההון העצמי המתוקן של רגנסי" לעניין סעיף זה בלבד - ההון העצמי המאוחד של רגנסי (כולל זכויות מיעוט) על פי דו"חותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת הלוואות בעלים שתעמיד החברה לרגנסי ובתוספת דמי סיחור רגנסי (כהגדרתם להלן).</p> <p>"דמי סיחור רגנסי" - דמי סיחור ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון (להלן ביחד בהגדרה זו: "דמי סיחור") אותם זכאית ותהא זכאית רגנסי לקבל מחברי קבוצת הרכישה, אותן מארגנת רגנסי ו/או תאגידים בשליטתה, על פי הסכמי הצטרפות או מכר (לפי העניין) חתומים ביחס לפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט, וזאת למעט דמי סיחור אשר כבר הוכרו בדו"חותיה הכספיים של רגנסי.</p> <p>"מאזן רגנסי" לעניין סעיף זה בלבד - סך כל הנכסים של רגנסי בהתאם לדו"חותיה הכספיים המאוחדים של רגנסי, המבוקרים/הסקורים, לפי העניין.</p> <p>ג. ההון העצמי המתוקן של רגנסי 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 4.5.2 לדו"ח הדירקטוריון שצורף לדו"ח התקופתי.</p>	<p>לאור כך עומדת רגנסי בהתניה המפורטת בס"ק א'.</p> <p>בהתייחס להתניה שבסעיף ב', ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) הינו בסך של כ-227 מיליון ש"ח והלוואות הבעלים עומדות על סך של כ-18 מיליון ש"ח. דמי הסיחור שטרם הוכרו ברגנסי הינם בסך של כ-5 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי של רגנסי (כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2020 בתוספת הלוואות בעלים מהחברה הינו בסך של כ-245 מיליון ש"ח וההון העצמי המתוקן הינו בסך של כ-250 מיליון ש"ח. סך מאזן של רגנסי הינו בסך של כ-381 מיליון ש"ח. בהתאם לכך יחס הון עצמי למאזן הינו בשיעור של כ-66%. לאור כך עומדת רגנסי בהתניה המפורטת בס"ק ב' לעיל.</p> <p>בהתייחס להתניה לסעיף ג', יובהר כי ההון העצמי המתוקן של רגנסי הינו בסך של כ-250 מיליון ש"ח. לאור כך למועד הדו"ח רגנסי עומדת בהתניה המפורטת בס"ק ג'.</p>
<p>אגרות החוב (סדרה ז') של החברה</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>ב. ההון העצמי המתוקן 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 דו"חותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, בתוספת הלוואות בעלים (כהגדרתן לעיל), לא יפחתו מסך של 140 מיליון ש"ח.</p> <p>"מאזן" - סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדו"חותיה הכספיים המאוחדים של החברה המבוקרים/הסקורים, לפי העניין.</p> <p>"ההון העצמי המתוקן של החברה" - ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דו"חותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת הלוואות הבעלים (כהגדרתן להלן) ובתוספת דמי סיחור (כהגדרתם להלן).</p> <p>"הלוואות הבעלים" - הלוואות בעלים שתועמדה לחברה (ככל שתועמדה) מעת לעת על ידי יצחק חגיג ו/או עידו חגיג, במישרין ו/או באמצעות תאגידים בשליטתם.</p> <p>"דמי סיחור" - רווח שצפי לנבוע לחברה (במאוחד) ממכירת זכויות במקרקעין ו/או דמי סיחור ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיווק אותם זכאית ותהא זכאית החברה (במאוחד) לקבל מחברי קבוצת הרכישה אותן מארגנת החברה (במאוחד) בפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי החברה (במאוחד) ו/או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכר או הצטרפות (לפי העניין) חתומים, וזאת למעט רווח כאמור אשר כבר הוכר בדו"חותיה הכספיים של החברה.</p> <p>לפרטים נוספים ראה סעיף 4.5.3 לדו"ח הדירקטוריון שצורף לדו"ח התקופתי.</p>	<p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א' ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות המיעוט), ליום 31 במרץ 2020, מסתכם לסך של כ-560 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-80 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקן של החברה (כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-640 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-1,342 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-48%. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק א'.</p> <p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ב' ההון העצמי המתוקן ליום 31 במרץ 2020 (לא כולל זכויות מיעוט) הינו בסך של כ-611 מיליון ש"ח. כמו כן ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דו"חותיה הכספיים ליום 31 במרץ 2020, עומד על סך של כ-531 מיליון ש"ח.</p> <p>לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ב'.</p>
<p>אגרות החוב (סדרה ח') של החברה</p>	<p>א. ההון העצמי המתוקן של החברה (כהגדרתו להלן) לא יפחת מסך של 240 מיליון ש"ח;</p> <p>ב. ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דו"חותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, בתוספת הלוואות הבעלים (כהגדרתן להלן), לא יפחת מסך של 200 מיליון ש"ח.</p> <p>ג. יחס ההון העצמי המתוקן של החברה (כהגדרתו להלן) כשלעניין ס"ק ג' זה בלבד, ועל אף האמור בהגדרה להלן, ההון העצמי המתוקן כולל את זכויות המיעוט) לסך מאזן, כהגדרתו להלן, לא יפחת מ-22%.</p> <p>"מאזן" סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדו"חותיה הכספיים המאוחדים של החברה המבוקרים/הסקורים, לפי העניין.</p>	<p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2020, מסתכם לסך של כ-531 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-80 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-611 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק א'.</p> <p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ב', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2020, מסתכם לסך של כ-531 מיליון ש"ח, לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ב'.</p>

ההלוואה	אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרתה	הסבר לגבי עמידתה החברה באמת המידה הפיננסית
	<p>"ההון העצמי המתוקנן של החברה" - ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דו"חותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת הלוואות הבעלים (כהגדרתן להלן) ובתוספת דמי סיחור (כהגדרתם להלן). "הלוואות הבעלים" - הלוואות בעלים שתועמדה לחברה (ככל שתועמדה) מעת לעת על ידי יצחק חגיג ו/או עידו חגיג, במישרין ו/או באמצעות תאגידים בשליטתם.</p> <p>"דמי סיחור" - רווח צפוי לנבוע לחברה (במאוחד) ממכירת זכויות במקרקעין ו/או תשלומים שישולמו לחברה בגין הסבת אופצה לחברי קבוצת רכישה 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 כאמור אשר כבר הוכר בדו"חותיה הכספיים של החברה.</p> <p>לפרטים נוספים ראה סעיף 4.5.4 לדו"ח הדירקטוריון שצורף לדו"ח התקופתי.</p>	<p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ג', ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2020, מסתכם לסך של כ-560 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-80 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן שחל החברה (כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-640 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו כ-1,342 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-48%. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ג'.</p>
<p>אגרות החוב (סדרה ט') של החברה</p>	<p>א. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כבגדרתו להלן) לא יפחת מסך של 300 מיליון ש"ח;</p> <p>ב. ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דו"חותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, בתוספת הלוואות הבעלים (כהגדרתן להלן), לא יפחת מסך של 275 מיליון ש"ח.</p> <p>ג. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן) כשלעניין ס"ק ג' זה בלבד, ועל אף האמור בהגדרה להלן, ההון העצמי המתוקנן כולל את זכויות המיעוט) לסך מאזן, כהגדרתו להלן, לא יפחת מ-25%.</p> <p>"מאזן" סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדו"חותיה הכספיים המאוחדים של החברה המבוקרים/ הסקורים, לפי העניין.</p> <p>"ההון העצמי המתוקנן של החברה" - ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דו"חותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת יתרת הלוואות הבעלים (כהגדרתן להלן) שהועמדו עד למועד אישור הדו"חות בפועל (לרבות הלוואות בעלים שהועמדו לאחר מועד הדו"חות האמורים ובלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון של החברה) ובתוספת דמי סיחור (כהגדרתם להלן).</p> <p>"הלוואות הבעלים" - הלוואות בעלים שתועמדה לחברה (ככל שתועמדה) מעת לעת על ידי יצחק חגיג ו/או עידו חגיג, במישרין ו/או באמצעות תאגידים בשליטתם.</p> <p>"דמי סיחור" - רווח צפוי לנבוע לחברה (במאוחד) ממכירת זכויות במקרקעין ו/או תשלומים שישולמו לחברה בגין הסבת אופצה לחברי קבוצת רכישה 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 כאמור אשר כבר הוכר בדו"חותיה הכספיים של החברה. גובה דמי הסיחור יימדד בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים.</p> <p>לפרטים נוספים ראה סעיף 4.5.5 לדו"ח הדירקטוריון שצורף לדו"ח התקופתי.</p>	<p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2020, מסתכם לסך של כ-531 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-80 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-611 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק א'.</p> <p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ב', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2020, מסתכם לסך של כ-531 מיליון ש"ח, לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ב'.</p> <p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ג', ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2020, מסתכם לסך של כ-560 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-80 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן שחל החברה (כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-640 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו כ-1,342 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-48%. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ג'.</p>
<p>אשראי מגוף מוסדי</p>	<p>א. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן), לא יפחת מסך של 240 מיליון ש"ח.</p> <p>ב. ההון העצמי המאוחד של החברה, לא כולל זכויות מיעוט, בתוספת הלוואות בעלים, לא יפחת מ-180 מיליון ש"ח.</p> <p>ג. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך מאזן לא יפחת מ-20%.</p> <p>"ההון העצמי המתוקנן של החברה" הינו ההון העצמי המאוחד של החברה על פי דו"חותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת הלוואות בעלים ובתוספת דמי סיחור (כהגדרתם להלן).</p>	<p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2020, מסתכם לסך של כ-560 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-80 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-640 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק א'.</p> <p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ב', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2020, מסתכם לסך של כ-531 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ב'.</p>

ההלוואה	אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרתה	הסבר לגבי עמידתה החברה באמת המידה הפיננסית
	<p>"דמי סיחור" - פירושם רווח שצפי לנבוע לחברה (במאוחד) ממכירת זכויות במקרקעין ו/או דמי סיחור ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיווק אותם זכאית ותהא זכאית החברה (במאוחד) לקבל מחברי קבוצת הרכישה אותן מארגנת החברה (במאוחד) בפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי החברה (במאוחד) ו/או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכר או הצטרפות (לפי העניין) חתומים, וזאת למעט רווח כאמור אשר כבר הוכר בדו"חותיה הכספיים של החברה.</p> <p>לפרטים נוספים ראה סעיף 6.20.6 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.</p>	<p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ג', ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2020, מסתכם לסך של כ-560 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-80 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן שחל החברה (כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-640 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו כ-1,342 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-48%. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ג'.</p>
<p>אשראי ממוסד בנקאי</p>	<p>א. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן) לסך מאזן לא יפחת מ-15%.</p> <p>ב. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן) לא יפחת מסך של 160 מיליון ש"ח.</p> <p>"ההון העצמי המתוקנן של החברה" - ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דו"חותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת הלוואות הבעלים (כהגדרתן להלן) ובתוספת דמי סיחור (כהגדרתם להלן).</p> <p>"הלוואות הבעלים" - הלוואות בעלים שתועמדה לחברה (ככל שתועמדה) מעת לעת על ידי יצחק חגיג ו/או עידו חגיג, במישרין ו/או באמצעות תאגידים בשליטתם.</p> <p>"דמי סיחור" - רווח שצפי לנבוע לחברה (במאוחד) ממכירת זכויות במקרקעין ו/או דמי סיחור ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיווק אותם זכאית ותהא זכאית החברה (במאוחד) לקבל מחברי קבוצת הרכישה אותן מארגנת החברה (במאוחד) בפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי החברה (במאוחד) ו/או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכר או הצטרפות (לפי העניין) חתומים, וזאת למעט רווח כאמור אשר כבר הוכר בדו"חותיה הכספיים של החברה.</p> <p>לפרטים נוספים ראה סעיף 6.12.1.2.3 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.</p>	<p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2020, מסתכם לסך של כ-531 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-80 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-611 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו כ-1,342 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (לא כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-46%. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק א'.</p> <p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ב', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2020, מסתכם לסך של כ-531 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-80 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן שחל החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-611 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ב'.</p>

חלק ב' - היבטי ממשל תאגידי

2. ממשל תאגידי

2.1. מדיניות תרומות

לחברה אין מדיניות בנושא מתן תרומות. במהלך תקופת הדו"ח לא תרמה החברה כספים.

2.2. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

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

2.3. פרטים בדבר דירקטורים בלתי תלויים

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

2.4. גילוי בדבר המבקר הפנימי

ביום 11 בפברואר 2020, אישר דירקטוריון החברה, בהתאם להמלצת ועדת הביקורת של החברה, את תוכנית הביקורת לשנת 2020, אשר כללה את הנושאים הבאים: סקר סיכונים, ביטוחים ומימון פרויקטים, כאשר היקף העבודה הכולל הוא עד 350 שעות בשכר של 200 ש"ח לשעה.
ביום 16 במרץ 2020 דן דירקטוריון החברה בדוח מבקר הפנים בנושא ניהול כספים בחברה שהומצא לחברי הדירקטוריון ביום 12 במרץ 2020.

2.5. הועדה לבחינת הדוחות הכספיים

בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה, חברי ועדת הביקורת של החברה מכהנים גם כוועדה לבחינת הדוחות הכספיים של החברה כמשמעות המונח על פי תקנות החברות (הוראות ותנאים לעניין הליך אישור הדוחות הכספיים), התשי"ע-2010 (להלן: "הוועדה"). הוועדה מונה שלושה חברים: מר צפריר הולצבלט, יו"ר הוועדה (דח"צ ובעל מומחיות חשבונאית ופיננסית), הגב' לימור בלדב (דח"צית) ומר דורון רוזנבלום (דירקטור בלתי תלוי ובעל מומחיות חשבונאית ופיננסית). לפרטים אודותיהם ראה תקנה 26 לדוח פרטים נוספים אודות החברה אשר צורף לדו"ח התקופתי.

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

3. הוראות גילוי

3.1. אומדנים חשבונאיים קריטיים

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

3.2. גילוי בדבר הערכות שווי

החברה ביצעה הערכות שווי ליום 31 במרץ 2020 לזכויותיה (המוחזקות על ידי תאגידיים בשליטתה, לרבות בשרשור) בפרויקטים איינשטיין 33א' (כל הזכויות למסחר בפרויקט, המסווגות כנדל"ן להשקעה), איינשטיין 35 (שליש מהזכויות למסחר בפרויקט, המסווגות כנדל"ן להשקעה) ואיינשטיין 36א' (כ-82% מהזכויות למסחר בפרויקט וכ-42% מהזכויות למגורים בפרויקט, המסווגות כנדל"ן להשקעה).
בהתאם לעמדה משפטית מספר 105-23, שפורסמה על ידי סגל רשות ניירות ערך (וכפי שעודכנה בחודש יולי 2014), הערכות השווי לזכויות החברה בפרויקטים איינשטיין 33א' ואיינשטיין 36א' הינן מהותיות, ולפיכך יובאו להלן עיקריהן. לעומת זאת, הערכת השווי של זכויות החברה בפרויקט איינשטיין 35 אינה מהותית.

הערכת שווי לשטחי המסחר בפרויקט איינשטיין 33א':

שנת 2018	שנת 2019	שנת 2020	
62,000	67,000	70,800	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
31 במרץ 2018	31 במרץ 2019	31 במרץ 2020	תאריך התוקף של הערכת השווי
<p>דוד סגל- בעל חברה פרטית לשמאות במקרקעין, בוגר החוג ללימודי תעודה בשמאות מקרקעין, אוני תל אביב וחבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל. מנור סגל- בוגר התכנית ללימודי שמאות מקרקעין, הטכניון (שלוחה בת"א), 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.</p>	<p>דוד סגל- בעל חברה פרטית לשמאות במקרקעין, בוגר החוג ללימודי תעודה בשמאות מקרקעין, אוני תל אביב וחבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל. מנור סגל- בוגר התכנית ללימודי שמאות מקרקעין, הטכניון (שלוחה בת"א), 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.</p>	<p>דוד סגל- בעל חברה פרטית לשמאות במקרקעין, בוגר החוג ללימודי תעודה בשמאות מקרקעין, אוני תל אביב וחבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל. מנור סגל- בוגר התכנית ללימודי שמאות מקרקעין, הטכניון (שלוחה בת"א), 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.</p>	זהות מעריך השווי
בלתי תלוי	בלתי תלוי	בלתי תלוי	האם המעריך בלתי תלוי
כן	כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?
גישת החילוץ וההשוואה	גישת החילוץ וההשוואה	גישת החילוץ וההשוואה	מודל הערכת השווי
			ההנחות העיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי:
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מועד סיום הקמה משוער שנלקח בחשבון בהערכת השווי (תאריך)
7,500	7,500	7,500	סך כל ההשקעה ההונית הנדרשת להקמת הנכס, שטרם הוצאה (בש"ח למ"ר)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שיעור היוון לצורך היוון עלויות הקמה (%) עד סיום הקמת הנכס
25%	25%	25%	שיעור מרווח יזמי (%)
7,500	7,500	7,500	העלויות שלגביהן נלקח המרווח היזמי (ש"ח למ"ר)

הנכס הנדון מהווה קרקע ריקה. שווי הקרקע הוערך באמצעות גישת ההשוואה תוך שימוש בגישת החילוץ.

20

23 26,000	22 26,000	21 26,000	מחיר למ"ר לצורך ההערכה (בש"ח)
25,000-27,500	25,000-27,500	25,000-27,500	טווח מחירים למטר רבוע של קרקעות ברות השוואה
8	16	12	מספר הקרקעות ברות השוואה
להלן נתונים לגבי הקרקעות העיקריות במתחם הגוש הגדול אשר סמוכות למתחם הפרויקט ושנלקחו לצורך ההשוואה: א. יחידה מסחרית בשטח של כ-114 מ"ר בקומת הקרקע. ב. יחידה מסחרית בשטח של כ-300 מ"ר בקומת הקרקע. ג. יחידה מסחרית בשטח של כ-400 מ"ר בקומת הקרקע. ד. יחידה מסחרית בשטח של כ-35 מ"ר בקומת הקרקע. ה. יחידה מסחרית בשטח של כ-47 מ"ר. ו. יחידה מסחרית בשטח של כ-33 מ"ר בקומת הקרקע.	להלן נתונים לגבי הקרקעות העיקריות במתחם הגוש הגדול אשר סמוכות למתחם הפרויקט ושנלקחו לצורך ההשוואה: א. יחידה מסחרית בשטח של כ-50 מ"ר בקומת קרקע. ב. יחידה מסחרית בשטח של כ-40 מ"ר בקומת קרקע. ג. יחידה מסחרית בשטח של כ-80 מ"ר בקומת קרקע. ד. יחידה מסחרית בשטח של כ-250 מ"ר בקומת קרקע. ה. יחידה מסחרית בשטח של כ-55 מ"ר בקומת קרקע.	לגבי הקרקעות העיקריות שנלקחו לצורך ההשוואה (אם נוגע לעניין) יציגו: שם, זיהוי, מיקום ושטח הקרקע	
ל"ר כיוון שמדובר בקרקע ריקה ולא נעשה שימוש בגישת היוון ההכנסות.	ל"ר כיוון שמדובר בקרקע ריקה ולא נעשה שימוש בגישת היוון ההכנסות.	ל"ר כיוון שמדובר בקרקע ריקה ולא נעשה שימוש בגישת היוון ההכנסות.	שיעור תשואה (%)
-	-	-	משתנים מרכזיים אחרים
שווי	שווי	שווי	ניתוחי רגישות לשווי (באלפי ש"ח):
59,000	63,000	התכנית אושרה	תוספת של שנה
61,000	65,000		תוספת של חצי שנה
62,000 (הערכת השמאי לאישור התכנית הינה לאחר שנה וחצי מיום 31 במרץ 2018)	67,000 (בעוד כשנה, כפי שהוערך על ידי השמאי)		שווי בהתאם למועד בו לפי הערכת השמאי תאושר התוכנית
64,000	69,000		הפחתה של חצי שנה
66,000	71,000		הפחתה של שנה

21 בהתאם לנתוני ההשוואה שהוצגו בהערכת השווי, עולה כי דמ"ש לשטחי מסחר בצמוד לנכס הנדון - הינם בטווח של 160-360 ש"ח למ"ר בנוי (כולל שטחי מרתף/ראשונה), שיעור היוון של 7.5%-7.75%. לאחר הפחתה לגודל ומיקום, ניכוי יזמות של 25% והפחתת עלויות בניה, מתקבל שווי מ"ר מבונה קרקע של כ-26 אלף ש"ח לקומת הקרקע.

22 בהתאם לנתוני ההשוואה שהוצגו בהערכת השווי, עולה כי דמ"ש לשטחי מסחר בצמוד לנכס הנדון - הינם בטווח של 175-380 ש"ח למ"ר בנוי (כולל שטחי מרתף הראשונה), שיעור היוון של 7.5%-7.75%. לאחר הפחתה לגודל ומיקום, ניכוי יזמות של 25% והפחתת עלויות בניה, מתקבל שווי מ"ר מבונה קרקע של כ-26 אלף ש"ח לקומת הקרקע.

23 בהתאם לנתוני ההשוואה שהוצגו בחוות הדעת, עולה כי דמ"ש לשטחי מסחר בצמוד לנכס הנדון - הינם בטווח של 175-380 ש"ח למ"ר בנוי (כולל שטחי מרתף הראשונה), שיעור היוון של 7.5%-7.75%. לאחר הפחתה לגודל ומיקום, ניכוי יזמות של 25% והפחתת עלויות בניה, מתקבל שווי מ"ר מבונה קרקע של כ-26 אלף ש"ח לקומת הקרקע.

הערכת שווי לשטחי המסחר בפרויקט איינשטיין א'36:

שנת 2018	שנת 2019	שנת 2020	
40,894 (כ-82% מהזכויות לשטחי מסחר בפרויקט)	49,958 (כ-82% מהזכויות לשטחי מסחר בפרויקט)	54,708 (כ-82% מהזכויות לשטחי מסחר בפרויקט)	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
31 במרץ 2018	31 במרץ 2019	31 במרץ 2020	תאריך התוקף של הערכת השווי
דוד סגל- בעל חברה פרטית לשמאות במקרקעין, בוגר החוג ללימודי תעודה בשמאות במקרקעין, אוני תל אביב וחבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל. מנור סגל- בוגר התכנית ללימודי שמאות מקרקעין, הטכניון (שלוחה בת"א), חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל.	דוד סגל- בעל חברה פרטית לשמאות במקרקעין, בוגר החוג ללימודי תעודה בשמאות במקרקעין, אוני תל אביב וחבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל. מנור סגל- בוגר התכנית ללימודי שמאות מקרקעין, הטכניון (שלוחה בת"א), חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל.	דוד סגל- בעל חברה פרטית לשמאות במקרקעין, בוגר החוג ללימודי תעודה בשמאות במקרקעין, אוני תל אביב וחבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל. מנור סגל- בוגר התכנית ללימודי שמאות מקרקעין, הטכניון (שלוחה בת"א), חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל.	זהות מעריך השווי
השמאי הינו בעל ידע וניסיון רלוונטי לביצוע הערכות שווי לנכס הנדון והוא הצהיר כי ביצע בעבר הערכות שווי לנכסים דומים ואף לנכסים ששווים גבוה יותר והוא מכין חוות דעת לתשקיפים ודוחות כספים של חברות ציבוריות.	השמאי הינו בעל ידע וניסיון רלוונטי לביצוע הערכות שווי לנכס הנדון והוא הצהיר כי ביצע בעבר הערכות שווי לנכסים דומים ואף לנכסים ששווים גבוה יותר והוא מכין חוות דעת לתשקיפים ודוחות כספים של חברות ציבוריות.	השמאי הינו בעל ידע וניסיון רלוונטי לביצוע הערכות שווי לנכס הנדון והוא הצהיר כי ביצע בעבר הערכות שווי לנכסים דומים ואף לנכסים ששווים גבוה יותר והוא מכין חוות דעת לתשקיפים ודוחות כספים של חברות ציבוריות.	
בלתי תלוי	בלתי תלוי	בלתי תלוי	האם המעריך בלתי תלוי
כן	כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?
גישת החילוץ וההשוואה	גישת החילוץ וההשוואה	גישת החילוץ וההשוואה	מודל הערכת השווי
			ההנחות העיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי:
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מועד סיום הקמה משוער שנלקח בחשבון בהערכת השווי (תאריך)
7,500	7,500	7,500	סך כל ההשקעה ההוגנית הנדרשת להקמת הנכס, שטרם הוצאה (בש"ח למ"ר)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שיעור היוון לצורך היוון עלויות הקמה (%)
25%	25%	25%	שיעור מרווח יזמי (%)
7,500	7,500	7,500	העלויות שלגביהן נלקח המרווח היזמי (ש"ח למ"ר)

²⁴ הנכס הנדון מהווה קרקע ריקה. שווי הקרקע הוערך באמצעות גישת ההשוואה תוך שימוש בגישת החילוץ.

27 26,000	26 26,000	25 26,000	מחיר למ"ר לצורך ההערכה (בש"ח)	
25,000-27,500	25,000-27,500	25,000-27,500	טווח מחירים למטר רבוע של קרקעות ברות השוואה	
8	16	12	מספר הקרקעות ברות השוואה	
להלן נתונים לגבי הקרקעות העיקריות במתחם הגוש הגדול אשר סמוכות למתחם הפרויקט ושנלקחו לצורך ההשוואה: א. יחידה מסחרית בשטח של כ-114 מ"ר בקומת הקרקע. ב. יחידה מסחרית בשטח של כ-300 מ"ר בקומת הקרקע. ג. יחידה מסחרית בשטח של כ-400 מ"ר בקומת הקרקע. ד. יחידה מסחרית בשטח של כ-35 מ"ר בקומת הקרקע. ה. יחידה מסחרית בשטח של כ-47 מ"ר. א. יחידה מסחרית בשטח של כ-33 מ"ר בקומת הקרקע.	להלן נתונים לגבי הקרקעות העיקריות במתחם הגוש הגדול אשר סמוכות למתחם הפרויקט ושנלקחו לצורך ההשוואה: א. יחידה מסחרית בשטח של כ-50 מ"ר בקומת קרקע ב. יחידה מסחרית בשטח של כ-40 מ"ר בקומת קרקע ג. יחידה מסחרית בשטח של כ-80 מ"ר בקומת קרקע ד. יחידה מסחרית בשטח של כ-250 מ"ר בקומת קרקע ה. יחידה מסחרית בשטח של כ-55 מ"ר בקומת קרקע	לגבי הקרקעות העיקריות שנלקחו לצורך ההשוואה (אם נוגע לעניין) יצינו: שם/זיהוי, מיקום ושטח הקרקע		
		ל"ר כיוון שמדובר בקרקע ריקה ולא נעשה שימוש בגישת היוון ההכנסות.	שיעור תשואה (%)	
-	-	-	משתנים מרכזיים אחרים	
שוי	שוי	שוי	ניתוחי רגישות לשווי (באלפי ש"ח):	
38,602	47,160	התכנית אושרה	תוספת של שנה	רגישות לשינוי המועד בו תאושר התוכנית ביחס למועד שהוערך על ידי השמאי (בשנים)
39,739	48,532		תוספת של חצי שנה	
40,894 (הערכת השמאי לאישור התכנית הינה לאחר שנה וחצי מיום 31 במרץ 2018)	49,958 (בעוד כשנה, כפי שהוערך על ידי השמאי)		שווי בהתאם למועד בו לפי הערכת השמאי תאושר התוכנית	
42,189	51,440		הפחתה של חצי שנה	
43,326	52,976		הפחתה של שנה	

25 בהתאם לנתוני ההשוואה שהוצגו בהערכת השווי, עולה כי דמי"ש לשטחי מסחר בצמוד לנכס הנדון - הינם בטווח של 160-360 ש"ח למ"ר בנוי (כולל שטחי מרתף/ראשונה), שיעור היוון של 7.5%-7.75%. לאחר הפחתה לגודל ומיקום, ניכוי יזמות של 25% והפחתת עלויות בניה, מתקבל שווי מ"ר מבונה קרקע של כ-26 אלף ש"ח לקומת הקרקע.

26 בהתאם לנתוני ההשוואה שהוצגו בחוות הדעת, עולה כי דמי"ש לשטחי מסחר בצמוד לנכס הנדון - הינם בטווח של 175-380 ש"ח למ"ר בנוי (כולל שטחי מרתף הראשונה), שיעור היוון של 7.5%-7.75%. לאחר הפחתה לגודל ומיקום, ניכוי יזמות של 25% והפחתת עלויות בניה, מתקבל שווי מ"ר מבונה קרקע של כ-26 אלף ש"ח לקומת קרקע.

27 בהתאם לנתוני ההשוואה שהוצגו בחוות הדעת, עולה כי דמי"ש לשטחי מסחר בצמוד לנכס הנדון - הינם בטווח של 175-380 ש"ח למ"ר בנוי (כולל שטחי מרתף הראשונה), שיעור היוון של 7.5%-7.75%. לאחר הפחתה לגודל ומיקום, ניכוי יזמות של 25% והפחתת עלויות בניה, מתקבל שווי מ"ר מבונה קרקע של כ-26 אלף ש"ח לקומת קרקע.

הערכת שווי לשטחי המגורים בפרויקט איינשטיין 36' המסווגים כנדל"ן להשקעה (כ-42% מהזכויות למגורים בפרויקט):

שנת 2018	שנת 2019	שנת 2020	
61,321	69,135	71,543	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
31 במרץ 2018	31 במרץ 2019	31 במרץ 2020	תאריך התוקף של הערכת השווי
<p>דוד סגל- בעל חברה פרטית לשמאות במקרקעין, בוגר החוג ללימודי תעודה בשמאות מקרקעין, אוני' תל אביב וחבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל. מנור סגל- בוגר התכנית ללימודי שמאות מקרקעין, הטכניון (שלוחה בת"א), 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 ששווים גבוה יותר והוא מכין חוות דעת לתשקיפים ודוחות כספים של חברות ציבוריות.</p>	<p>דוד סגל- בעל חברה פרטית לשמאות במקרקעין, בוגר החוג ללימודי תעודה בשמאות מקרקעין, אוני' תל אביב וחבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל. מנור סגל- בוגר התכנית ללימודי שמאות מקרקעין, הטכניון (שלוחה בת"א), 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 ששווים גבוה יותר והוא מכין חוות דעת לתשקיפים ודוחות כספים של חברות ציבוריות.</p>	<p>דוד סגל- בעל חברה פרטית לשמאות במקרקעין, בוגר החוג ללימודי תעודה בשמאות מקרקעין, אוני' תל אביב וחבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל. מנור סגל- בוגר התכנית ללימודי שמאות מקרקעין, הטכניון (שלוחה בת"א), 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 ששווים גבוה יותר והוא מכין חוות דעת לתשקיפים ודוחות כספים של חברות ציבוריות.</p>	זהות מעריך השווי
בלתי תלוי	בלתי תלוי	בלתי תלוי	האם המעריך בלתי תלוי
כן	כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?
גישת החילוץ וההשוואה	גישת החילוץ וההשוואה	גישת החילוץ וההשוואה	מודל הערכת השווי
ההנחות העיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי:			
ל.ר.	ל.ר.		מועד סיום הקמה משוער שנלקח בחשבון בהערכת השווי (תאריך)
7,000	7,500	8,000	סך כל ההשקעה ההונית הנדרשת להקמת הנכס, שטרם הוצאה (בש"ח למ"ר)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שיעור היוון לצורך היוון עלויות הקמה (%) , עד סיום הקמת הנכס
20%	25%	20%	שיעור מרווח יזמי (%)
7,000	7,500	8,000	העלויות שלגביהן נלקח המרווח היזמי (ש"ח למ"ר)
גישת ההשוואה תוך שימוש בגישת החילוץ²⁸			

²⁸ הנכס הנדון מהווה קרקע ריקה. שווי הקרקע הוערך באמצעות גישת ההשוואה תוך שימוש בגישת החילוץ.

מחיר למ"ר לצורך ההערכה (בש"ח)	29 34,000	30 33,000	31 33,000
טווח מחירים למטר רבוע של קרקעות ברות השוואה	28,000-40,000	27,500 – 38,450	24,000-42,000
מספר נתונים ברי השוואה	33	26	25
להלן נתונים לגבי הקרקעות העיקריות במתחם הגוש הגדול אשר סמוכות למתחם הפרויקט ושנלקחו לצורך ההשוואה:	<p>א. דירת מגורים בשטח של כ- 123 מ"ר בקומה שישית.</p> <p>ב. דירת מגורים בשטח של כ- 124 מ"ר בקומה תשיעית.</p> <p>ג. דירת מגורים בשטח של כ- 144 מ"ר בקומה עשירית.</p> <p>ד. דירת מגורים בשטח של כ- 124 מ"ר בקומה שמינית.</p> <p>ה. דירת מגורים בשטח של כ- 122 מ"ר בקומה שמינית.</p> <p>ו. דירת מגורים בשטח של כ- 144 מ"ר בקומה עשירית.</p>	<p>ז. דירת מגורים בשטח של כ- 100 מ"ר בקומה שנייה.</p> <p>ח. דירת מגורים בשטח של כ- 125 מ"ר בקומה ראשונה.</p> <p>ט. דירת מגורים בשטח של כ- 126 מ"ר בקומה רביעית.</p> <p>י. דירת מגורים בשטח של כ- 110 מ"ר בקומה שנייה.</p> <p>יא. דירת מגורים בשטח של כ- 125 מ"ר בקומה שמינית.</p> <p>יב. דירת מגורים בשטח של כ- 124 מ"ר בקומה תשיעית.</p>	<p>להלן נתונים לגבי הקרקעות העיקריות במתחם הגוש הגדול אשר סמוכות למתחם הפרויקט ושנלקחו לצורך ההשוואה:</p> <p>א. דירת מגורים בשטח של כ- 100 מ"ר בקומה ראשונה.</p> <p>ב. דירת מגורים בשטח של כ- 189 מ"ר בקומת הגג.</p> <p>ג. דירת מגורים בשטח של כ- 125 מ"ר בקומה רביעית.</p> <p>ד. דירת מגורים בשטח של כ- 158 מ"ר בקומה שישית.</p> <p>ה. דירת מגורים בשטח של כ- 125 מ"ר בקומה חמישית.</p> <p>דירת מגורים בשטח של כ- 177 מ"ר, דירת גן.</p>
שיעור תשואה (%)	ל"ר כיוון שמדובר בקרקע ריקה ולא נעשה שימוש בגישת היוון ההכנסות.		
משתנים מרכזיים אחרים	-		
ניתוחי רגישות לשווי (באלפי ש"ח):			
רגישות לשינוי המועד בו תאושר התוכנית ביחס למועד שהוערך על ידי השמאי (בשנים)	תוספת של שנה	57,884	65,262
	תוספת של חצי שנה	59,589	67,161
	שווי בהתאם למועד בו לפי הערכת השמאי תאושר התוכנית	61,321	69,135
	הפחתה של חצי שנה	63,263	71,185
	הפחתה של שנה	64,968	73,311

29 בהתאם לנתוני ההשוואה שהוצגו בחוות הדעת, עולה כי מחירי המכירה לשטחי מגורים בסמוך לנכס הנדון הינם בטווח של 28,000-40,000 ש"ח למ"ר-בנוי. בהתאם לנייל, בחוות הדעת הובא בחשבון שווי מ"ר בנוי, בניכוי מע"מ, יזמות של 20% והפחתת עלויות בנייה של 8,000 ש"ח למ"ר, מתקבל שווי מ"ר מבונה קרקע של כ-16 אלף ש"ח.

30 בהתאם לנתוני ההשוואה שהוצגו בחוות הדעת, עולה כי מחירי המכירה לשטחי מגורים בצמוד לנכס הנדון הינם בטווח של 27,500-38,450 ש"ח למ"ר-בנוי. בהתאם לנייל, בחוות הדעת הובא בחשבון שווי מ"ר בנוי, בניכוי מע"מ, יזמות של 20% והפחתת עלויות בנייה של 7,500 ש"ח למ"ר, מתקבל שווי מ"ר מבונה קרקע של כ-16 אלף ש"ח.

31 בהתאם לנתוני ההשוואה שהוצגו בחוות הדעת, עולה כי מחירי המכירה לשטחי מגורים בצמוד לנכס הנדון הינם בטווח של 24,000-42,000 ש"ח למ"ר-בנוי. בהתאם לנייל, בחוות הדעת הובא בחשבון שווי מ"ר בנוי, בניכוי מע"מ, יזמות של 20% והפחתת עלויות בנייה של 7,000 ש"ח למ"ר, מתקבל שווי מ"ר מבונה קרקע של כ-16 אלף ש"ח.

לפרטים ראה ביאור 6 לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2020 המצורפים לדוח זה וכן:

3.3.1. לפרטים נוספים אודות התפרצות נגיף הקורונה והשפעתו על החברה ראה סעיף 1.2 לעיל וכן ביאור 7 לדוחותיה הכספיים של החברה.

3.3.2. ביום 11 בפברואר 2020, התקשרו רגיסי ושותפיה לבעלות בשטחי המסחר והחניות בפרויקט אינשטיין 33ב', בהסכם עם צד ג' למכירת כלל זכויותיהם בשטחי המסחר והחניות בפרויקט, בתמורה לסך כולל של כ- 89 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, כשחלקה של רגיסי בתמורה הינו כ- 61 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. הרווח לפני מס לחברה כתוצאה ממכירת הממכר עומד על כ- 32 מיליון ש"ח. נכון למועד פרסום דוח זה התקבל בידי רגיסי סך של כ- 55 מיליון ש"ח, כאשר יתרת התמורה צפויה להתקבל במהלך שנת 2020.

3.3.3. 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 חגי' (מבעלי השליטה בחברה, המכהן כמנכ"ל ודירקטור בחברה), וחברת אורקס השקעות ויזמות בע"מ³² (להלן ביחד: "המשיבים"), על ידי חברי קבוצה בפרויקט "הצעירים" בתל אביב (להלן: "המבקשים"), אשר יעיל אמונה על ארגונו. בהמרצת הפתיחה, ביקשו המבקשים סעד הצהרתי, לפיו המשיבים שיווקו ומכרו למבקשים דירות ספציפיות בפרויקט "הצעירים" וכן התחייבו לנהל את הפרויקט עד השלמתו, כך שבמהות המשיבים, ביחד ולחוד, הינם בגדר מוכרי דירות, כהגדרת המונח בחוק המכר (דירות). כן טענו המבקשים, כי הוצגו בפניהם במהלך השנים האחרונות מצגים שונים, בכתב ובעל פה, לפיהם פרויקט הצעירים שייך לכלל המשיבים (לרבות החברה). בנוסף, הגישו המבקשים בקשה לפיצול סעדים, אשר אם תתקבל, תאפשר להם פרוצדורלית להגיש בעתיד תביעות כספיות ו/או אחרות הנוגעות לטענותיהם, כנגד המשיבים. החברה דוחה את הטענות הנטענות בהמרצת הפתיחה. להערכת יועציה המשפטיים של החברה, סיכויי התביעה כנגד החברה נמוכים. יודגש כי ללא קשר לשאלת אופי וסוג הפרויקט, לחברה לא היה מעולם כל קשר לפרויקט הצעירים, היא אינה צד לאיזו מההתקשרויות הנוגעות אליו, ואין לה כל זכות ו/או התחייבות הנוגעות אליו. כן יצוין כי בחודש מאי 2019 הומצאה לחברה פניה של הממונה על חוק המכר במשרד השיכון, אשר מודיעה על פתיחת הליכים מנהליים כנגד המשיבים בקשר לפרויקט הצעירים, וכי ביום 22 בספטמבר 2019, הודיע הממונה לחברה כי בהתאם לבקשתה של החברה, הוא משהה את ההליך עד להכרעה בהמרצת הפתיחה. נכון למועד זה, נמצא הליך המרצת הפתיחה בשלב הגשת תצהירי עדות ראשית.

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

³² חברה שבעלי השליטה בה הינם האחים ליאור ואחיקם כהן, שהינם שותפים עסקיים של האחים יצחק ועידו חגי', בעלי השליטה בחברה.

עניינה של הבקשה הינה הטענה שה"ה יצחק חגי' ועידו חגי' (שהינם בעלי השליטה בחברה), בעסקאות נדל"ן שביצעו ושהינם מבצעים, האחד ברומניה וארה"ב והשני בגרמניה (להלן: "פעילות בעלי השליטה בחו"ל"), ניצלו, כביכול, הזדמנות עסקית של החברה, וזאת תוך קיפוח זכות החברה כי פעילות זו תתבצע במסגרתה. המבקש טוען כי לפיכך, פעילותם הפרטית (היינו שלא במסגרת החברה) של בעלי השליטה בחו"ל מהווה ניצול הזדמנות עסקית של החברה והפרה של חובות האמונים שלהם כלפי החברה מכוח סעיף 254 לחוק החברות וכן מהווה הפרה של חובת ההגיונות של בעלי השליטה מכח סעיפים 192 ו-193 לחוק החברות. בנוסף, טוען המבקש כי יתר המשיבים, שהינם (או היו) דירקטורים בחברה, ידעו על פעילות בעלי השליטה בחו"ל ונמנעו במפגיע מלנקוט צעדים מתחייבים לצורך בירור העובדות כהווייתן והבאתן לדיון בחברה, וזאת על מנת להיטיב עם האחים חגי', בעלי השליטה בחברה, ובכך הפרו את חובות האמונים והזהירות בהם הם חבים כלפי החברה. המשיבים, ובהם החברה, הגישו ביום 7 באוקטובר 2019 את תשובתם לבקשה ודיון בנושא צפוי להתקיים בסוף חודש יוני 2020.

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

3.3.5 ביום 16 במרץ 2020, אישר דירקטוריון החברה מסגרת לרכישה עצמית של ניירות ערך של החברה, באמצעות תאגידי שבעלותה, בסכום כולל של עד 50 מיליון ש"ח, מתוכם סך של עד 4.5 מיליון ש"ח ייועד לרכישת מניות. הרכישות תתבצענה במועדים, מחירים והיקפים כפי שיקבעו על ידי הנהלת החברה ו/או התאגיד הרוכש, החל ממועד מיום 18 במרץ 2020 ועד ליום 17 במרץ 2021, וזאת במהלך המסחר בבורסה או בעסקאות מחוץ לבורסה. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 16 במרץ 2020, מס' אסמכתא: 2020-01-022084. נכון למועד זה החברה רכשה 669,077 אגרות חוב (סדרה ה'), 250,000 אגרות חוב (סדרה ז'), 193,506 אגרות חוב (סדרה ח') ו-492,915 אגרות חוב (סדרה ט') של החברה.

3.3.6 לפרטים אודות התפתחויות שחלו בפרויקט סומייל לרבות לענין חתימת החברה על מזכר הבנות עם חברי קבוצת הרכישה בפרויקט, ראה סעיף 1.3.2.2 לעיל.

3.3.7 לפרטים אודות קבלת אישור עיריית תל אביב לתוכנית עיצוב אדריכלית שהינה תנאי מרכזי להוצאת היתרי בניה לפרויקטים בהם מחזיקה החברה ברחוב איינשטיין בצפון תל אביב, ראה דו"ח מיידי מיום 2 באפריל 2020 (מס' אסמכתא 2020-01-030619).

3.3.8 לפרטים אודות הודעת מר ארתור לשינסקי, סמנכ"ל הכספים של החברה, על כוונתו לסיים את תפקידו בחברה ביום 30 ביוני 2020, ראה דו"ח מיידי מיום 21 באפריל 2020 (מס' אסמכתא 2020-01-035470).

3.3.9 לפרטים אודות התקשרות החברה (באמצעות חברה בת) בהסכם מותנה לרכישת מגרש בשטח של 6,281 מ"ר המצוי בשכונת בבלי בתל אביב, בתמורה לסך של 190-220 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, עליו צפוי להיבנות פרויקט של 190-250 יחידות דיור, ראה סעיף 1.3.3.1 לעיל ודו"ח מיידי שפרסמה החברה ביום 3 במאי 2020 (מס' אסמכתא 2020-01-038824).

3.3.10 לפרטים אודות הארכת מועד פרעון ההלוואות שניטלו על ידי רגינסי ושותפיה בפרויקט בת ים, בשנה נוספת, ראה סעיף 1.3.2.2 לעיל.

3.3.11 ביום 17 במאי 2020 הומצאה לחברה "פניה בטרם הגשת תביעה נגזרת ולהמצאת מסמכים", אשר הוגשה לחברה על ידי צד ג' (הטוען כי הינו בעל מניות בחברה) (להלן: "המבקש"). במסגרת הפניה האמורה, מעלה המבקש טענות שונות כלפי האחים חגי', בעלי השליטה בחברה וכן כלפי נושאי משרה בחברה, שמקורן בעמדתו ולפיה פרויקט "הצעירים" (בו התקשרה יעיל, שהינה כאמור בשליטת מר עידו חגי, עוד קודם למועד בו נרכשה השליטה בחברה על ידי האחים חגי') היה אמור להתבצע על ידי החברה. כן טוען המבקש

כי למרות דיווחי החברה המציינים כי פרויקט הצעירים הינו פרויקט פרטי של האחים חגיג', הפרויקט הינו פרויקט של החברה אשר מבוצע, משווק ומנוהל על ידי החברה ואורגניה; כי למרות תיחום הפעילות הקיים בחברה, פעילות האחים חגיג' בפרויקט הצעירים, ובעיקר פעולות שביצעו האחים חגיג' בפרויקט הצעירים לאחר רכישת השליטה בחברה על ידם, מהווה תחרות בחברה, ניצול הזדמנות עסקית ושימוש בלקוחות החברה לצורך טובתם האישית; כי לא התבצעה הפרדה בין הפעילות של החברה לבין הפעילות הפרטית של האחים חגיג'; כי התשלום ששילמו האחים חגיג' לחברה בגין השירותים אשר העניקו עובדי החברה לפרויקט הצעירים נמוך מעלותו בפועל; וכי התנהלות נושאי המשרה של החברה ובעלי השליטה בחברה, חשפה ועלולה לחשוף בעתיד את החברה לתביעות משפטיות בקשר לפרויקט.

החברה דוחה את הטענות הנטענות בפניה האמורה, ומעיון ראשוני בהן, נראה כי אין כל בסיס עובדתי ו/או משפטי לטענות המבקש ולדרישותיו. כך, באשר לטענה הראשית המופיעה בפנייתו ולפיה פרויקט הצעירים, או חלקו לפחות, היה צריך להתבצע במסגרת החברה, יצוין כי בחודש דצמבר 2010 השלימו אחים חגיג' את עסקת רכישת השליטה בחברה (שהיתה דאז שלד ציבורי) והתחייבו כי כל עוד הם יהיו בעלי השליטה בחברה, הם לא ירכשו ו/או יזמו ו/או יפתחו ו/או ישווקו ו/או יארגנו בישראל, בין במישרין ובין בעקיפין, נכסי נדל"ן/ פרויקטים/ קבוצות רכישה חדשים, שלא נמנים על נכסי הנדל"ן/ פרויקטים/ קבוצות רכישה בהם הם היו מעורבים נכון ליום 19 בדצמבר 2010 (להלן: "המועד הקובע"). מאידך, פרויקט הצעירים הינו פרויקט שהעסקה לגביו נחתמה על ידי יעיל בחודש פברואר 2010, 10 חודשים קודם למועד הקובע, ולפיכך אין חולק על כך שפרויקט זה, לרבות כל התקשרות נוספת הנוגעת אליו, אינו נכלל במסגרת התחייבות האחים חגיג' כאמור. בהתאם, אין פעילות יעיל במסגרתו מהווה ניצול הזדמנות עסקית של החברה.

באשר לטענות לפיהן פרויקט הצעירים מבוצע בפועל על ידי החברה ואורגניה, הרי שמרבית העבודה עבור פרויקט הצעירים נעשית על ידי יועצים חיצוניים שבעלות ההתקשרות עימם נושאת יעיל או קבוצת הרכישה הבונה את פרויקט הצעירים ובאשר לעובדי החברה (לרבות משווקים) בהם מסתייעת יעיל – הרי שזה מבוצע בתמורה לנשיאה של יעיל בחלק מעלות ההתקשרות עימם – והכל בהתאם למנגנון שנבחן מדי שנה על ידי ועדת הביקורת של החברה ושאושר בעבר על ידי כלל מוסדות החברה הנדרשים על פי דין.

3.3.12. ביום 27 במאי 2020 פרסמה החברה תשקיף מדף (נושא תאריך 28 במאי 2020) הכולל אפשרות להנפיק מכוחו, על פי דו"חות הצעת מדף, סוגי ניירות ערך שונים, בהתאם להוראות הדין, וזאת עד ליום 27 במאי 2022.

חלק ד' - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

4. מידע נדרש ביחס לאגרות החוב של החברה

לפרטים אודות תנאיהן העיקריים של סדרות אגרות החוב (ה, ו', ז', ח' ו-ט') של החברה, אשר נחשבות מהותיות (כהגדרת המונח בתקנה 10(ב)(13)(א) לתקנות דו"חות תקופתיים ומיידיים) ראה סעיף 4 לדו"ח הדירקטוריון שצורף לדו"ח התקופתי.

למיטב ידיעת החברה, במהלך תקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2020 ונכון למועד פרסום דו"ח זה, החברה עמדה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות שנחתם על ידה בקשר לאגרות החוב (סדרה ה', ו', ז', ח' ו-ט') 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.

בהתאם לאמור בסעיף 5.9 בשטר הנאמנות של אגרות חוב סדרה ו' של החברה, אמצעיה הנזילים של החברה נכון ליום 31 במרץ 2020 הינם כ-115.5 מיליון ש"ח ואילו תשלומי הריבית שעליה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') של החברה בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד זה הינם 2.025 מיליון ש"ח. בהתאם החברה עומדת במחויבות שלה על פי הסעיף האמור.

לעניין עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות בשטרי הנאמנות שנחתמו בקשר עם אגרות החוב השונות של החברה ראה סעיף 1.4.4 לעיל.

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

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

התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב של החברה:

5. עדכונים אודות שעבודים שניתנו להבטחת אגרות חוב

א. להלן יובאו תמצית נתוניה הכספיים של חברת רגינסי ליום 31 במרץ 2020, שהחזקות החברה בה משועבדות לטובת הבטחת התחייבויות החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') של החברה והלקוחים מתוך הדוחות הכספיים של רגינסי שנסקרו על ידי רואי החשבון המבקרים:

I. דוחות מאוחדים על המצב הכספי של רגינסי:

ליום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)	ליום 31 במרץ		
	2019	2020	
	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
9,500	17,507	3,863	<u>נכסים שוטפים</u>
2,629	11,811	342	מזומנים ושווי מזומנים
3	345	3	פקדונות בנאמנות
22,788	23,786	49,494	פקדונות מוגבלים ומיועדים
4,030	23,498	3,594	לקוחות והכנסות לקבל
1,467	7,994	1,484	חייבים ויתרות חובה
189,349	195,445	163,400	הלוואה לשותפים
229,766	280,386	222,180	מלאי ותשלומים על חשבון מלאי בניינים בהקמה
67,240	67,000	70,800	<u>נכסים בלתי שוטפים</u>
-	2,822	-	נדל"ן להשקעה בהקמה
1,420	1,420	1,420	מלאי מקרקעין, נטו
16,901	16,366	17,055	השקעה בזכויות עתידיות במקרקעין
68,662	38,006	68,744	רכוש קבוע, נטו
1,760	1,712	894	השקעה והלוואות לחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
155,983	127,326	158,913	נכסי מסים נדחים
385,749	407,712	381,093	

I. דוחות מאוחדים על המצב הכספי של רג'נסי (המשך):

ליום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)	ליום 31 במרץ		
	2019	2020	
	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
			התחייבויות שוטפות
			הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות
100,560	65,056	68,650	פיננסיים
-	16,581	-	אגרות חוב
521	260	99	ספקים ונותני שירותים
38,437	37,493	56,252	זכאים ויתרות זכות
36,069	112,318	17,721	הלוואות מחברה בעלת שליטה
175,587	231,708	142,722	
			התחייבויות בלתי שוטפות
			הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות
8,530	12,316	8,530	פיננסיים
2,092	2,803	2,726	התחייבויות מסים נדחים
10,622	15,119	11,256	
			הון
			הון מניות (*)
242,255	242,225	242,225	פרמיה על מניות
422	422	422	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה
(71,861)	(109,921)	(44,489)	יתרת הפסד
170,786	132,726	198,158	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
28,754	28,159	28,957	זכויות שאינן מקנות שליטה
199,540	160,885	227,115	סה"כ הון
385,749	407,712	381,093	

(*) פחות מ-1 אלפי ש"ח

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		אלפי ש"ח
	2019	2019	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
65,946 (39,017)	30,000 (21,825)	63,950 (28,986)	הכנסות עלות ההכנסות
26,929	8,175	34,964	רווח גולמי
3,483 (293) (8,596)	4,580 (123) (1,871)	3,175 (1,069) (1,366)	שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה בהקמה הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות חלק החברה בהפסד של השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
29,651 150	(131) -	(136) -	הכנסות אחרות
51,324	10,630	35,568	רווח מפעולות רגילות
(1,099) 976	(844) 307	- 307	הוצאות מימון הכנסות מימון
51,201	10,093	35,875	רווח לפני מסים על ההכנסה
(4,766)	(2,313)	(8,300)	מסים על ההכנסה
46,435	7,780	27,575	רווח נקי לתקופה
-	-	-	רווח כולל אחר
46,435	7,780	27,575	רווח כולל לתקופה
45,638 797	7,578 202	27,372 203	רווח נקי וכולל לתקופה המיוחס ל: בעלי המניות של החברה זכויות שאינן מקנות שליטה
46,435	7,780	27,575	

III. תזרימי מזומנים של רגינסי:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2019	2020
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים לפעילויות שוטפות:

46,435	7,780	27,575
23	6	6
216	975	1,500
(3,483)	(4,580)	(3,175)
(29,651)	131	136
(847)	(206)	(218)
92	296	-
(123)	(97)	(17)
222	-	172
(10,551)	(11,549)	(26,706)
20,339	871	436
(10)	(271)	(422)
1,714	497	17,815
25,459	16,541	25,949
49,835	10,394	43,051

רווח נקי לתקופה
התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי
המזומנים לפעילויות שוטפות:

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת
מזומנים:

פחת והפחתות
שינוי במסים נדחים, נטו
שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה
חלק החברה בהפסד של השקעה המטופלת לפי
שיטת השווי המאזני
שערוך הלוואות לחברה המטופלת לפי שיטת
השווי המאזני
שערוך אגרות חוב
ריבית מהלוואה לשותפים
שערוך הלוואות מתאגידים בנקאיים

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

עליה בלקוחות והכנסות לקבל
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות

ירידה במלאי בניינים ותשלומים על חשבון זכויות
במקרקעין

מזומנים נטו מפעילויות (לפעילויות) שוטפות

III. תזרים מזומנים של רג'נסי (המשך) :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2019	2019	2020
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח		
5,323	(3,859)	2,287
166	(176)	-
(748)	(196)	(160)
(1,682)	(345)	(385)
(367)	(134)	-
6,553	-	-
9,245	(4,710)	1,742
(16,650)	-	-
61,073	939	-
(31,829)	(3,191)	(32,082)
(77,627)	(1,378)	(18,348)
(65,033)	(3,630)	(50,430)
(5,953)	2,054	(5,637)
15,453	15,453	9,500
9,500	17,507	3,863
-	-	-
-	1,177	-
6,152	1,389	188
1,054	-	-
2,615	-	-

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה:

שינוי בפקדונות בנאמנות, נטו
שינוי בפקדונות מוגבלים ומיועדים, נטו
השקעה ברכוש קבוע
השקעה ומקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
בהקמה
מתן הלוואות לחברות מוחזקות
פירעון הלוואות שניתנו לשותפים

מזומנים נטו לפעילויות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון:

פרעון אגרות חוב
קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים
פרעון הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות
פיננסיים

קבלת (פרעון) הלוואות מחברה בעלת שליטה, נטו

מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) מימון

שינוי במזומנים ושווי מזומנים
מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

נספח א' - פעולות שלא במזומן

השקעות בנדל"ן להשקעה

הלוואה מזכויות שאינן מקנות שליטה

נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים
מפעילות שוטפת

מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור ריבית

מזומנים שהתקבלו במשך התקופה עבור ריבית

מזומנים ששולמו במהלך התקופה עבור מס
הכנסה

IV. דוח על השינויים בהון העצמי של רג'נסי:

מיוחס לבעלי המניות של החברה						
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה		פרמיה על מניות	הון מניות (*)
			יתרת הפסד אלפי ש"ח			
199,540	28,754	170,786	(71,861)	422	242,225	-
27,575	203	27,372	27,372	-	-	-
227,115	28,957	198,158	(44,489)	422	242,225	-

יתרה ליום 1 בינואר 2020 (מבוקר)

רווח נקי וכולל לתקופה

יתרה ליום 31 במרץ 2020 (בלתי מבוקר)

מיוחס לבעלי המניות של החברה						
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה		פרמיה על מניות	הון מניות (*)
			יתרת הפסד אלפי ש"ח			
151,928	26,780	125,148	(117,499)	422	242,225	-
1,177	1,177	-	-	-	-	-
7,780	202	7,578	7,578	-	-	-
160,885	28,159	132,726	(109,921)	422	242,225	-

יתרה ליום 1 בינואר 2019 (מבוקר)

תנועה בהלוואה מזכויות שאינן מקנות שליטה

רווח נקי וכולל לתקופה

יתרה ליום 31 במרץ 2019 (בלתי מבוקר)

(*) פחות מ-1 אלפי ש"ח

IV. דוח על השינויים בהון העצמי של רג'נסי (המשד):

מיוחס לבעלי המניות של החברה							
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה		קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	פרמיה על מניות	הון מניות (*)	
		יתרת הפסד אלפי ש"ח					
151,928	26,780	125,148	(117,499)	422	242,225	-	יתרה ליום 1 בינואר 2019 (מבוקר)
1,177	1,177	-	-	-	-	-	תנועה בהלוואה מזכויות שאינן מקנות שליטה
46,435	797	45,638	45,638	-	-	-	רווח נקי וכולל לתקופה
<u>199,540</u>	<u>28,754</u>	<u>170,786</u>	<u>(71,861)</u>	<u>422</u>	<u>242,225</u>	<u>-</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)

(*) פחות מ-1 אלפי ש"ח

V. ביאורים של רג'נסי:

1. לפרטים אודות תניות פיננסיות/מגבלות החלות על חברת רג'נסי, ראה סעיף 1.4.4 לעיל.
2. יתרת לקוחות והכנסות לקבל ליום 31 במרץ 2020 כוללת סך של כ-39 מיליון ש"ח בעקבות מכירת המסחר בפרויקט איינשטיין 33ב'. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.11.6.2 לדוח תיאור עסקי התאגיד.
3. לפרטים אודות סעיף מלאי ותשלומים על חשבון מלאי בניינים בהקמה (פרויקטים בת ים, נתניה, יפו חלקה 3, רסיטל, איינשטיין 33א' ומרינה), נדל"ן להשקעה בהקמה (פרויקט איינשטיין 33א') ורכוש קבוע, נטו (פרויקט המרינה) ראה דוח תיאור עסקי התאגיד.
4. לפרטים אודות השקעה והלוואות לחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני ראה סעיף 6.9 לדוח תיאור עסקי התאגיד.
5. יתרת הלוואות מתאגידי בנקאיים ומוסדות פיננסיים ליום 31 במרץ 2020 מורכבת מהלוואה שהתקבלה מגוף מוסדי בסך 50 מיליון ש"ח בפרויקט המרינה בהרצליה וכן מסך של כ-27 מיליון ש"ח בגין פרויקט בת ים.
6. לפרטים אודות הלוואות מתאגידי בנקאיים ומוסדות פיננסיים ראה סעיף 6.20.6 ו-6.7.6.2 לדוח תיאור עסקי התאגיד.
6. סעיף זכאים ויתרות זכות מורכב בעיקרו מהפרשה למס.
7. ההכנסות נובעות בעיקרן ממכירת המסחר בפרויקט איינשטיין 33ב'. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.11.6.2 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

I. נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחדים לחברת רגינסי:

ליום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)	ליום 31 במרץ		
	2019	2020	
	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
9,277	16,332	3,676	נכסים שוטפים
2,629	11,811	342	מזומנים ושווי מזומנים
3	345	3	פקדונות בנאמנות
22,788	23,786	49,494	פקדונות מוגבלים ומיועדים
2,267	23,245	1,756	לקוחות והכנסות לקבל
1,467	7,994	1,484	חייבים ויתרות חובה
104,692	113,477	77,956	הלוואה לשותפים
			מלאי בניינים בהקמה
143,123	196,990	134,711	
			נכסים בלתי שוטפים
-	2,822	-	מלאי מקרקעין, נטו
1,420	1,420	1,420	השקעה בזכויות עתידיות במקרקעין
89,886	85,720	94,233	השקעה בחברות בנות
68,662	38,006	68,743	השקעה והלוואות לחברה המטופלת בשיטת
833	684	-	השווי המאזני
			נכסי מיסים נדחים
160,801	128,652	164,396	
303,924	325,642	299,107	

I. נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחדים לחברת רגינסי (המשך):

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
	2019	2020
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
59,090	23,644	27,180
-	16,581	-
483	259	89
37,496	36,386	55,960
36,069	112,318	17,720
133,138	189,188	100,949
-	3,728	-
-	-	-
242,225	242,225	242,225
422	422	422
(71,861)	(109,921)	(44,489)
170,786	132,726	198,158
303,924	325,642	299,107

התחייבויות שוטפות
אשראי מתאגידים בנקאיים
חלויות שוטפות של אגרות חוב
ספקים ונותני שירותים
זכאים ויתרות זכות
הלוואות מחברה בעלת שליטה

התחייבויות בלתי שוטפות
אשראי מתאגידים בנקאיים

הון
הון מניות
פרמיה על מניות
קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה
יתרת הפסד

סה"כ הון

II. נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר המיחסים לחברת רגינסי:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2019	2019	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
66,591 (39,017)	30,350 (21,825)	63,610 (28,986)	הכנסות עלות ההכנסות
27,574	8,525	34,624	רווח גולמי
(156) (7,361)	(88) (1,714)	(1,069) (1,285)	הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו ממס
32,562 (1,165)	3,118 -	2,816 -	הכנסות אחרות
51,454	9,841	35,086	רווח מפעולות רגילות
(4,750) 3,028	(1,728) 797	(872) 792	הוצאות מימון הכנסות מימון
49,732	8,910	35,006	רווח לפני מסים על ההכנסה
(4,094)	(1,332)	(7,634)	מסים על ההכנסה
45,638	7,578	27,372	רווח נקי לתקופה
-	-	-	רווח (הפסד) כולל אחר:
45,638	7,578	27,372	סה"כ רווח נקי וכולל לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה

III. נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברת רג'נסי:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2019	2019
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
45,638	7,578	27,372
(156)	(7)	833
(32,562)	(3,118)	(2,816)
(847)	(206)	(221)
(2,052)	(490)	(553)
(123)	(97)	(17)
92	296	-
222	-	172
(10,551)	(11,549)	(26,706)
21,922	944	511
(24)	(248)	(394)
1,754	371	18,464
29,113	17,506	26,736
52,426	10,980	43,381

תזרימי מזומנים מפעילויות שוטפות:

רווח נקי לתקופה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילויות שוטפות של החברה:

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים:

שינוי במיסים נדחים, נטו
חלק החברה בהפסד (רווח) של חברות מוחזקות, נטו ממס

ריבית והפרשי הצמדה על הלוואה לחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
ריבית והפרשי הצמדה על הלוואה לחברות בנות

ריבית מהלוואה לשותפים

שערוך אגרות חוב

שערוך הלוואות מתאגידי בנקאיים

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

עליה בלקוחות והכנסות לקבל

ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה

עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים

עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות

ירידה במלאי בניינים בהקמה

מזומנים נטו מפעילויות (לפעילויות) שוטפות

III. נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברת רג'נסי (המשך):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		אלפי ש"ח
	2019	2019	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
5,323	(3,859)	2,287	תזרימי מזומנים לפעילויות השקעה:
166	(176)	-	מימוש (השקעה) בפקדונות בנאמנות
(3,946)	(1,004)	(838)	שינוי בפקדונות מוגבלים ומיועדים, נטו
(367)	(134)	-	מתן הלוואות לחברות בנות
6,553	-	-	מתן הלוואה לחברה בשליטה משותפת
			פירעון הלוואה לשותפים
<u>7,729</u>	<u>(5,173)</u>	<u>1,449</u>	מזומנים נטו מפעילויות (לפעילויות) השקעה
			תזרימי מזומנים מפעילויות מימון:
(16,650)	-	-	פרעון אגרות חוב
61,073	939	-	קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים
(31,829)	(3,191)	(32,082)	פרעון הלוואות מתאגידים בנקאיים
<u>(77,627)</u>	<u>(1,378)</u>	<u>(18,349)</u>	קבלת (פירעון) הלוואות מחברה בעלת שליטה
<u>(65,033)</u>	<u>(3,630)</u>	<u>(50,431)</u>	מזומנים נטו מפעילויות (לפעילויות) מימון
(4,878)	2,177	(5,601)	שינוי במזומנים ושווי מזומנים
14,155	14,155	9,277	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
<u>9,277</u>	<u>16,332</u>	<u>3,676</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
			<u>נספח א' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים</u>
			<u>מפעילויות שוטפת</u>
<u>6,152</u>	<u>1,389</u>	<u>188</u>	מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור ריבית
<u>1,054</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	מזומנים שהתקבלו במשך התקופה עבור ריבית
<u>1,596</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור מס הכנסה

IV. ביאורים המיוחסים לחברת רג'נסי :

1. לפרטים אודות תניות פיננסיות/מגבלות החלות על חברת רג'נסי, ראה סעיף 1.4.4 לעיל.
2. יתרת לקוחות והכנסות לקבל ליום 31 במרץ 2020 כולל סך של כ-39 מיליון ש"ח בעקבות מכירת המסחר בפרויקט איינשטיין 33 ב'. לפרטים נוספים ראה סעיף 3.3.2 לעיל.
3. לפרטים אודות סעיף מלאי ותשלומים על חשבון מלאי בניינים בהקמה (פרויקטים בת ים, נתניה, יפו חלקה 3 ורסיטל) ראה דו"ח תיאור עסקי התאגיד.
4. לפרטים אודות השקעה והלוואות להד מאסטר בע"מ, המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, ראה סעיף 6.9 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.
5. לפרטים אודות הלוואה מתאגיד בנקאי ליום 31 במרץ 2020 בסך של כ-27 מיליון ש"ח שהתקבלה בפרויקט בת ים ראה סעיף 6.7.6.2 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.
6. סעיף זכאים ויתרות זכות מורכב בעיקרו מהפרשה למס.
7. ההכנסות נובעות בעיקרן ממכירת שטחי המסחר בפרויקט איינשטיין 33 ב'.

ב. למידע אודות פרויקט איינשטיין 35, שבמסגרתו העמידה החברה הלוואת בעלים [מתוך תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה ז') של החברה] לחברת הבת, קבוצת חגי' נכסים מניבים (להלן: "חגי' נכסים מניבים"), אשר שימשה את חגי' נכסים מניבים לרכישת 21% מהזכויות במקרקעי הפרויקט ואשר זכויות החברה מכוחה שועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') של החברה, ראה סעיף 6.7.2.4.1.3 וסעיף 6.11.6.3 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד. נכון ליום 31 במרץ 2020 ונכון למועד פרסום דו"ח זה, עומדת יתרת ההלוואה האמורה (קרן וריבית) על סך של כ-120 מיליון ש"ח וכ-121 מיליון ש"ח, בהתאמה.

להלן יובאו תמצית נתונים הכספיים של חברת חגי' נכסים מניבים ליום 31 במרץ 2020 הלקוחים מתוך הדוחות הכספיים שנסקרו על ידי רואי החשבון המבקרים:

I. דוחות על המצב הכספי של חגי' נכסים מניבים:

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		
	2019	2020	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח			
294	219	243	<u>נכסים שוטפים</u>
4,547	4,222	4,545	פיקדונות מוגבלים ומיועדים
82,693	79,112	83,091	חייבים ויתרות חובה
			מלאי ותשלומים על חשבון מלאי בניינים בהקמה
87,534	83,553	87,879	
40,726	40,700	42,405	<u>נכסים בלתי שוטפים</u>
			נדליין להשקעה בהקמה ומקדמות בגין נדליין
128,260	124,253	130,284	
18	-	-	<u>התחייבויות שוטפות</u>
2,995	2,995	2,995	ספקים ונותני שירותים
-	15	-	מקדמות מרוכשים והכנסות מראש
118,402	112,613	120,181	זכאים ויתרות זכות
			הלוואה מחברת בעלת שליטה
121,415	115,623	123,176	
1,171	1,605	1,232	<u>התחייבויות בלתי שוטפות</u>
			התחייבויות מסים נדחים
-	-	-	<u>הון</u>
5,674	7,025	5,876	הון מניות (*)
			יתרת עודפים
5,674	7,025	5,876	סך ההון
128,260	124,253	130,284	

(*) פחות מ-1 אלפי ש"ח

II. דוחות על רווח או הפסד ורווח כולל אחר של חגיגי נכסים מניבים :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2019	2020	
	אלפי ש"ח		
-	-	-	הכנסות
-	-	-	עלות ההכנסות
-	-	-	רווח גולמי
691	2,107	1,199	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
(564)	(216)	(132)	הוצאות הנהלה וכלליות
127	1,891	1,067	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
(29)	(8)	(805)	הוצאות מימון
98	1,883	262	רווח לפני מסים על ההכנסה
-	(434)	(60)	מסים על ההכנסה
98	1,449	202	רווח כולל לתקופה

III. תזרימי מזומנים של חגיג' נכסים מניבים :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2019	2020
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
98	1,449	202
-	434	61
(691)	(2,107)	(1,199)
-	1,568	-
(324)	1	2
18	-	(18)
-	-	-
-	15	-
(4,693)	(1,112)	(398)
(5,592)	248	(1,350)
1,659	1,734	51
(1,890)	(448)	(480)
(231)	1,286	(429)
5,823	(1,534)	1,779
5,823	(1,534)	1,779
-	-	-
-	-	-
-	-	-

תזרימי מזומנים - מפעילות שוטפת :
רווח (הפסד) כולל לתקופה

התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי
המזומנים לפעילות שוטפת :

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים :
שינוי במסים נדחים
שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה
ריבית לחברה בעלת שליטה

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות :
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
עליה בהכנסות מראש
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
עליה במלאי בניינים בהקמה, נטו

מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה :
שינוי בפיקדונות מוגבלים ומיועדים
השקעה ומקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה

מזומנים נטו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון :
קבלת (פירעון) הלוואה מחברה בעלת שליטה, נטו

מזומנים נטו מפעילות (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 של חגי' נכסים מניבים:

סה"כ	עודפים אלפי ש"ח	הון מניות (*)	
5,674	5,674	-	יתרה ליום 1 בינואר 2020 (מבוקר)
202	202	-	רווח נקי כולל לתקופה
5,876	5,876	-	יתרה ליום 31 במרץ 2020 (בלתי מבוקר)

סה"כ	עודפים אלפי ש"ח	הון מניות (*)	
5,576	5,576	-	יתרה ליום 1 בינואר 2019 (מבוקר)
1,449	1,449	-	רווח נקי כולל לתקופה
7,025	7,025	-	יתרה ליום 31 במרץ 2019 (בלתי מבוקר)

סה"כ	עודפים אלפי ש"ח	הון מניות (*)	
5,576	5,576	-	יתרה ליום 1 בינואר 2019 (מבוקר)
98	98	-	רווח נקי כולל לשנה
5,674	5,674	-	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)

V. ביאורים של חגי' נכסים מניבים:

לפרטים אודות סעיף מלאי ותשלומים על חשבון מלאי בניינים בהקמה ונדל"ן להשקעה בהקמה ומקדמות בגין נדל"ן להשקעה ראה סעיף 6.7.2.4.1.3 ו-6.11.6.3 לדוח תיאור עסקי.

ג. למידע אודות פרויקט סלמה, שבמסגרתו העמידה החברה הלוואת בעלים [מתוך תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה ט"ו) של החברה] לחגי' סלמה, ואשר זכויות החברה מכוחה שועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט"ו) של החברה, ראה סעיף 6.7.2.4.1.4 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד. נכון ליום 31 במרץ 2020 ונכון למועד פרסום דו"ח זה, עומדת יתרת ההלוואה המשועבדת (קרן וריבית) על סך של כ-101.5 מיליון ש"ח וכ-100.6 מיליון ש"ח, בהתאמה.

להלן יובאו תמצית נתוני הכספיים של חגי' סלמה ליום 31 במרץ 2020 הלקוחים מתוך הדוחות הכספיים שנסקרו על ידי רואי החשבון המבקרים:

I. דוחות על המצב הכספי של חגי' סלמה:

ליום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)	ליום 31 במרץ		
	2019	2020	
	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
			<u>נכסים שוטפים</u>
1,050	1,195	3,360	מזומנים ושווי מזומנים
358	-	1,103	פיקדונות בנאמנות
120	13,866	115	פיקדונות מוגבלים ומיועדים
18	29	18	לקוחות והכנסות לקבל
4,904	43	4,921	חייבים ויתרות חובה
122,302	114,559	122,682	מלאי ותשלומים על חשבון מלאי בניינים בהקמה
1	1	1	הלוואות לחברות מוחזקות וקשורות
128,753	129,693	132,200	
			<u>נכסים בלתי שוטפים</u>
2,999	1,298	3,423	נכסי מיסים נדחים
131,752	130,991	135,623	
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
-	35,000	-	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
163	59	225	ספקים ונותני שירות
31,858	12,608	40,130	מקדמות מרוכשים והכנסות מראש
93	33	356	זכאים ויתרות זכות
111,714	89,600	108,409	הלוואה מחברת בעלת שליטה
143,828	137,300	149,120	
			<u>הון</u>
(12,076)	(6,309)	(13,497)	הון מניות (*)
(12,076)	(6,309)	(13,497)	יתרת עודפים
			סך ההון
131,752	130,991	135,623	

(*) פחות מ-1 אלפי ש"ח

II. דוחות על רווח או הפסד ורווח כולל אחר של חגיגי סלמה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2019	2019	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח			
1,593	362	-	הכנסות
-	-	-	עלות ההכנסות
1,593	362	-	רווח גולמי
(2,476)	(648)	(169)	הוצאות מכירה ושיווק
(3,404)	(913)	(834)	הוצאות הנהלה וכלליות
(4,287)	(1,199)	(1,003)	הפסד מפעולות רגילות
(5,955)	(1,652)	(842)	הוצאות מימון, נטו
(10,242)	(2,851)	(1,845)	הפסד לפני מסים על ההכנסה
2,223	599	424	מסים על ההכנסה
(8,019)	(2,252)	(1,421)	הפסד כולל לתקופה

III. תזרימי מזומנים של חגי' סלמה :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2019	2020	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
(8,019)	(2,252)	(1,421)	תזרימי מזומנים - מפעילות שוטפת: הפסד כולל לתקופה
			התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת:
(2,356)	(655)	(424)	הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים: שינוי במסים נדחים
-	84	-	ריבית לחברה בעלת שליטה
(362)	(362)	-	שערורך הלוואות מבנקים ומוסדות פיננסיים
6	(5)	-	שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות: ירידה (עליה) בלקוחות והכנסות לקבל
(4,890)	(29)	(17)	עליה בחייבים ויתרות חובה
140	36	62	עליה בספקים ונותני שירותים
29,803	10,553	8,272	עליה במקדמות מרוכשים והכנסות מראש
60	-	263	עליה בזכאים ויתרות זכות
(8,386)	(643)	(380)	עליה במלאי בניינים בהקמה, נטו
5,996	6,727	6,355	מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) שוטפת
(358)	-	(745)	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה: שינוי בפיקדונות בנאמנות
4,283	(9,463)	5	שינוי בפיקדונות מוגבלים ומיועדים
(1)	(1)	-	מתן הלוואות לחברה קשורה
3,924	(9,464)	(740)	מזומנים נטו לפעילות השקעה
(35,000)	-	-	תזרימי מזומנים מפעילות מימון: פרעון הלוואות מתאגידים בנקאיים
25,846	3,648	(3,305)	קבלת (פרעון) הלוואה מחברה בעלת שליטה, נטו
(9,154)	3,648	(3,305)	מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) מימון
766	911	2,310	שינוי במזומנים ושווי מזומנים לתקופה
284	284	1,050	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה
1,050	1,195	3,360	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
5,283	1,563	840	נספח א' – מידע נוסף על תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור ריבית

IV. דוח על השינויים בהון העצמי של חגי' סלמה:

סה"כ	עודפים אלפי ש"ח	הון מניות (*)
(12,076)	(12,076)	-
(1,421)	(1,421)	-
(13,497)	(13,497)	-

יתרה ליום 1 בינואר 2020 (מבוקר)
הפסד כולל לתקופה

יתרה ליום 31 במרץ 2020 (בלתי מבוקר)

סה"כ	עודפים אלפי ש"ח	הון מניות (*)
(4,057)	(4,057)	-
(2,252)	(2,252)	-
(6,309)	(6,309)	-

יתרה ליום 1 בינואר 2019 (מבוקר)
הפסד כולל לתקופה

יתרה ליום 31 במרץ 2019 (בלתי מבוקר)

סה"כ	עודפים אלפי ש"ח	הון מניות (*)
(4,057)	(4,057)	-
(8,019)	(8,019)	-
(12,076)	(12,076)	-

יתרה ליום 1 בינואר 2019 (מבוקר)
הפסד כולל לתקופה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)

(*) פחות מ-1 אלפי ש"ח

V. ביאורים של חגי' סלמה:

לפרטים אודות סעיף מלאי ותשלומים על חשבון מלאי בניינים בהקמה ונדל"ן להשקעה בהקמה ומקדמות מרוכשים והכנסות מראש ראה סעיף 6.7.2.4.1.4 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

15 ביוני, 2020

תאריך אישור הדוחות הכספיים

צבי גרינוולד

יו"ר הדירקטוריון

עידו חגיגי

מנכ"ל

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ליום 31 במרץ 2020

(בלתי מבוקרים)

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ליום 31 במרץ 2020

(בלתי מבוקרים)

תוכן עניינים

עמוד

2	דוח סקירה של רואי החשבון
3	מכתב הסכמה
	דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):
4-5	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
6	דוחות תמציתיים מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר
7-8	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
9-11	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
12-23	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

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

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

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ וחברות מאוחדות (להלן - "הקבוצה") הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2020 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה 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 (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

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

קדרון ושות'
רואי חשבון

עמית, חלפון
רואי חשבון

15 ביוני, 2020

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

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

לכבוד

הדירקטוריון של קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה")

הנדון: מכתב הסכמה הניתן בד בבד עם פרסום דוח עיתי בקשר לתשקיף מדף של קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ מחודש מאי 2020

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן, בקשר לתשקיף שבנדון:

1. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 15 ביוני 2020 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרץ 2020 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך .
2. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 15 ביוני 2020 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 31 במרץ 2020 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

קדרון ושות'
רואי חשבון

עמית, חלפון
רואי חשבון

15 ביוני, 2020

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2019	2019	2020
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
97,698	32,861	115,508
21,216	11,811	34,569
51,206	56,106	41,714
41,949	31,444	78,678
16,612	40,963	17,928
1,467	7,994	1,484
627,653	640,287	591,997
857,801	821,466	881,878
228,056	279,546	239,455
-	2,822	-
1,420	1,420	1,420
111,009	40,211	116,338
79,801	47,496	79,992
3,841	9,350	3,841
20,284	14,024	19,134
444,411	394,869	460,180
1,302,212	1,216,335	1,342,058

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

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

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		
	2019	2020	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
128,863	111,631	101,656	התחייבויות שוטפות
226,045	241,752	225,240	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
4,801	2,591	4,766	חלויות שוטפות של אגרות חוב
2,256	621	2,033	התחייבויות שוטפות בגין חכירות
80,044	66,751	92,200	ספקים ונותני שירותים
81,646	98,865	98,324	מקדמות מרוכשים והכנסות מראש
			זכאים ויתרות זכות
523,655	522,211	524,219	
			התחייבויות בלתי שוטפות
70,237	78,687	70,537	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים ואחרים
147,458	108,896	148,231	אגרות חוב
15,168	18,275	14,842	התחייבויות בגין חכירות
22,078	22,482	23,484	התחייבויות מסים נדחים
254,941	228,340	257,094	
			הון
520	505	520	הון מניות
189,519	173,657	189,519	קרנות הון ופרמיה על מניות
1,168	-	1,168	תקבולים על חשבון אופציות
4,324	4,324	4,324	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה
299,309	261,479	335,826	עודפים
494,840	439,965	531,357	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
28,776	25,819	29,388	זכויות שאינן מקנות שליטה
523,616	465,784	560,745	סה"כ הון
1,302,212	1,216,335	1,342,058	

15 ביוני, 2020

ארתור לשינסקי
סמנכ"ל הכספים

עידו חג'ג'
מנכ"ל

צבי גרינוולד
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

הביאורים לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2019	2019	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
125,765 (71,839)	32,515 (22,620)	93,286 (41,869)	הכנסות עלות ההכנסות
53,926	9,895	51,417	רווח גולמי
19,826 (4,170) (23,079) (2,017)	22,568 (1,259) (5,806) -	8,830 (1,643) (6,805) -	עליית ערך נדל"ן להשקעה הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות הוצאות אחרות, נטו חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
31,152	229	239	
75,638	25,627	52,038	רווח מפעולות רגילות
(14,768) 1,238	(4,325) 441	(4,128) 429	הוצאות מימון הכנסות מימון
62,108	21,743	48,339	רווח לפני מסים על ההכנסה
(2,432)	(2,694)	(11,210)	מסים על ההכנסה
59,676	19,049	37,129	רווח לתקופה
-	-	-	רווח כולל אחר
59,676	19,049	37,129	רווח כולל לתקופה
<u>רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס ל:</u>			
56,924 2,752	19,094 (45)	36,517 612	בעלי המניות של החברה זכויות שאינן מקנות שליטה
59,676	19,049	37,129	
1.13	0.38	0.71	רווח בסיסי למניה המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה (בש"ח)
1.12	0.38	0.71	רווח מדולל למניה המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה (בש"ח)

הביאורים לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	עודפים	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	תקבולים על חשבון אופציות	קרנות הון ופרמיה על מניות	הון מניות	
אלפי ש"ח								
523,616	28,776	494,840	299,309	4,324	1,168	189,519	520	יתרה ליום 1 בינואר 2020 (מבוקר)
37,129	612	36,517	36,517	-	-	-	-	רווח כולל לתקופה
560,745	29,388	531,357	335,826	4,324	1,168	189,519	520	יתרה ליום 31 במרץ 2020 (בלתי מבוקר)

סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	עודפים	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	תקבולים על חשבון אופציות	קרנות הון ופרמיה על מניות	הון מניות	
אלפי ש"ח								
445,558	24,687	420,871	242,385	4,324	-	173,657	505	יתרה ליום 1 בינואר 2019 (מבוקר)
1,177	1,177	-	-	-	-	-	-	הלוואה מזכויות שאינן מקנות שליטה
19,049	(45)	19,094	19,094	-	-	-	-	רווח (הפסד) כולל לתקופה
465,784	25,819	439,965	261,479	4,324	-	173,657	505	יתרה ליום 31 במרץ 2019 (בלתי מבוקר)

הביאורים לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	עודפים אלפי ש"ח	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	תקבולים על חשבון אופציות	קרנות הון ופרמיה על מניות	הון מניות	
445,558	24,687	420,871	242,385	4,324	-	173,657	505	יתרה ליום 1 בינואר 2019 (מבוקר)
17,045	-	17,045	-	-	1,168	15,862	15	הנפקת הון מניות ואופציות
1,337	1,337	-	-	-	-	-	-	הלוואה מזכויות שאינן מקנות שליטה
59,676	2,752	56,924	56,924	-	-	-	-	רווח כולל לתקופה
<u>523,616</u>	<u>28,776</u>	<u>494,840</u>	<u>299,309</u>	<u>4,324</u>	<u>1,168</u>	<u>189,519</u>	<u>520</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)

הביאורים לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2019	2019	2020
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים - מפעילות שוטפת:

59,676	19,049	37,129	רווח לתקופה התאמות:
			הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים:
2,266	533	544	פחת והפחתות
(4,046)	2,618	2,493	הוצאות (הכנסות) מסים שהוכרו ברווח (הפסד) לתקופה
(19,826)	(22,568)	(8,830)	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(31,152)	(429)	(239)	דיבידנד מחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
450	200	-	שערוך הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(994)	(312)	(289)	שערוך הלוואות לזמן ארוך מבנקים ומוסדות פיננסיים
(130)	(204)	175	שערוך אגרות חוב
2,074	5,379	632	הפרשה בגין חיובים אחרים לזמן ארוך
2,167	-	-	ריבית מהלוואה לשותפים
(124)	(97)	(17)	
			שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
(21,974)	(11,469)	(36,729)	עליה בלקוחות והכנסות לקבל
25,604	1,253	(1,316)	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
748	(887)	(223)	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
23,801	10,508	12,156	עליה במקדמות מרוכשים והכנסות מראש
(53,497)	(39,964)	16,741	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
27,216	8,418	35,656	ירידה במלאי בניינים ותשלומים על חשבון זכויות במקרקעין
12,259	(27,972)	57,883	מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) שוטפת

הביאורים לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2019	2020
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
(13,264)	(3,859)	(13,353)
6,201	1,301	9,492
(17,276)	(321)	(5,873)
6,554	-	-
(8,171)	(1,619)	(2,569)
(1,491)	(341)	337
(27,447)	(4,839)	(11,966)
118,392	-	-
(97,176)	-	(664)
160	-	-
(1,565)	(548)	(361)
17,045	-	-
81,073	939	5,000
(73,770)	(3,446)	(32,082)
44,159	(3,055)	(28,107)
28,971	(35,866)	17,810
68,727	68,727	97,698
97,698	32,861	115,508

תזרימי מזומנים - מפעילות השקעה:

שינוי בביקדונות בנאמנות, נטו
שינוי בביקדונות מוגבלים ומיועדים, נטו
השקעות ברכוש קבוע
פירעון הלוואה לשותפים
השקעות בנדל"ן להשקעות ומקדמות על חשבון נדל"ן
להשקעה
החזר (מתן) הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת
השווי המאזני, נטו

מזומנים נטו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים - מפעילות מימון:

הנפקת אגרות חוב
פירעון אגרות חוב
קבלת הלוואות מבעלי עניין וצדדים קשורים
פירעון התחייבות בגין חכירה
הנפקת הון מניות ואופציות
קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות
פיננסיים
פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות
פיננסיים

מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) מימון

שינוי במזומנים ושווי מזומנים לתקופה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף תקופה

הביאורים לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2019	2020
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

נספח א' - פעולות שלא במזומן

55,300	-	-
--------	---	---

סיווג מנדל"ן להשקעה לרכוש קבוע

נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים מפעילות
שוטפת

27,536	2,037	3,568
30,932	23,361	5,909

מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור ריבית

מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור מס הכנסה

הביאורים לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ביאור 1 - כללי

א. תיאור כללי של החברה ופעילותה

קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה") הינה חברה תושבת ישראל. ניירות הערך של החברה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

תחומי הפעילות של החברה הינם ארגון קבוצות רכישה, נדל"ן יזמי, השקעה בהד מאסטר, השקעה במרינה הרצליה, השקעה בשטחי מסחר במתחם איינשטיין בת"א ואחר - בעיקר החזקה בשטחים מניבים בפרויקט הארבעה.

ב. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרץ 2020 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן: "דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים"). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 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 (*)	
3.565	223.56	ליום 31 במרץ 2020
3.632	223.34	ליום 31 במרץ 2019
3.456	224.67	ליום 31 בדצמבר 2019
<u>שיעור השינוי באחוזים:</u>		
3.15	(0.50)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2020
(3.09)	(0.30)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2019
(7.79)	0.30	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ביאור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית

א. הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים של הקבוצה נערכו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל - 1970. בעריכת הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים האלה, יישמה הקבוצה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הזהים לאלו שישמו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך (להלן: "הדוחות השנתיים").

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

בעת הכנת הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים, נדרשת ההנהלה להפעיל שיקול דעת ולהסתייע באומדנים, הערכות והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. השינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה השינוי באומדן.

ההערכות ושיקול הדעת, בהם השתמשה ההנהלה לצורך יישום המדיניות החשבונאית והכנת הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים היו עקביים עם אלה בהם השתמשה להכנת הדוחות השנתיים.

ג. יישום לראשונה של תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות תקנים חדשים שטרם אומצו

תיקון ל-IAS 1, הצגת דוחות כספיים: סיווג התחייבות שוטפת או בלתי שוטפת

התיקון מחליף דרישות סיווג מסוימות של התחייבויות כשוטפות או בלתי שוטפות. כך למשל, על פי התיקון, התחייבות תסווג כבלתי שוטפת כאשר לישות יש זכות לדחות את התשלום לתקופה של לפחות 12 חודשים לאחר תקופת הדיווח, אשר הינה "בעלת מהות" (Substance) וקיימת לסוף תקופת הדיווח וזאת חלף הדרישה לזכות שהינה "בלתי מותנית". בהתאם לתיקון, זכות קיימת לתאריך הדיווח רק אם ישות עומדת בתנאים לדחיית התשלום נכון למועד זה. בנוסף, התיקון מבהיר כי זכות ההמרה של התחייבות תשפיע על סיווג המכשיר בכללותו כשוטף או כבלתי שוטף, אלא אם כן רכיב ההמרה הינו הוני.

התיקון ייכנס לתוקף בתקופת דיווח המתחילות ב-1 בינואר 2022 (למועד אישור הדוחות קיימת הצעה לדחיית תחילתו בשנה), יישום מוקדם אפשרי. התיקון ייושם למפרע, לרבות תיקון מספרי השוואה.

החברה טרם החלה בבחינת ההשלכות של יישום התיקון על הדוחות הכספיים.

ביאור 3 - מגזרי פעילות

א. 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 שערך נדל"ן להשקעה) והמיוחסות ישירות למגזרים העסקיים וכן חלק יחסי מהוצאות החברה בגין כל המגזרים שניתן להקצותן למגזרים על בסיס סביר.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ביאור 3 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2020 (בלתי מבוקר)

סה"כ	התאמות למאוחד	אחר ולא מיוחס	מסחר איינשטיין (**)	מרינה הרצליה	הד מאסטר(*)	נדל"ן יזמי	ארגון קבוצות רכישה
באלפי ש"ח							
93,286	(78)	1,126	61,273	-	78	4,705	26,182
58,604	166	(55)	40,009	-	(166)	1,047	17,603
(6,805) (3,699)							
239							
48,339 (11,210)							
37,129							

הכנסות

תוצאות המגזר

הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
הוצאות מימון, נטו
חלק החברה ברווחי חברות
המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

רווח לפני מסים על ההכנסה
מסים על ההכנסה

רווח לתקופה

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2019 (בלתי מבוקר)

סה"כ	התאמות למאוחד	אחר ולא מיוחס	מסחר איינשטיין	מרינה הרצליה	הד מאסטר(*)	נדל"ן יזמי	ארגון קבוצות רכישה
באלפי ש"ח							
32,515	(73)	-	-	-	73	2,004	30,511
31,204	154	(61)	14,939	-	(154)	599	15,727
(5,806) (3,884)							
229							
21,743 (2,694)							
19,049							

הכנסות

תוצאות המגזר

הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
הוצאות מימון, נטו
חלק החברה ברווחי חברות
המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

רווח לפני מסים על ההכנסה
מסים על ההכנסה

רווח לתקופה

(*) החברה מציגה את הד מאסטר לפי תקן חשבונאות בינלאומי IAS28 כהשקעה המטופלת בשיטת השווי המאזני.
(**) כולל הכנסות ממכירת שטחי המסחר בפרויקט איינשטיין 33ב' בסך של כ-61 מיליון ש"ח, ראה ביאור 6ב' להלן.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ביאור 3 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. **דיווח בדבר מגזרי פעילות:** (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)

סה"כ	התאמות למאוחד	אחר ולא מיוחס	מסחר איינשטיין	מרינה הרצליה	הד מאסטר(*)	נדל"ן יזמי	ארגון קבוצות רכישה	
באלפי ש"ח								
125,765	(319)	458	755	-	319	32,683	91,869	הכנסות
69,582	(38,640)	2,077	10,766	-	38,640	10,001	46,738	תוצאות המגזר
(25,096)								הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
(13,530)								הוצאות מימון, נטו
31,152								חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
62,108								רווח לפני מסים על ההכנסה
(2,432)								מסים על ההכנסה
59,676								רווח לשנה

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים

שווי הוגן בהשוואה לערך בספרים

הערך בספרים של נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מסוימים לרבות מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות מוגבלים ומיועדים, פיקדונות בנאמנות, לקוחות והכנסות לקבל, חייבים ויתרות חובה, אשראי מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים, ספקים ונותני שירותים וזכאים ויתרות זכות, תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם.

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
	2019	2020
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
374,742	356,242	377,672
389,975	359,324	365,686

אגרות חוב וריבית לשלם

ערך בספרים

שווי הוגן לפי מחיר בורסה

ביאור 5 - התניות פיננסיות

בהתאם לשטר הנאמנות של אגרות חוב סדרה ח' של החברה אשר פורסם לציבור ביום 9 באוגוסט 2018, אלו הן ההתניות ופירוט אודות עמידת החברה בהם נכון ליום 31 במרץ 2020:

- ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מסך של 240 מיליון ש"ח; נכון ליום 31 במרץ 2020, ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כ-611 מיליון ש"ח.
 - ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), בתוספת הלוואות בעלים, לא יפחת מסך של 200 מיליון ש"ח; נכון ליום 31 במרץ 2020, ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כ-531 מיליון ש"ח.
 - יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן לא יפחת מ-22%; נכון ליום 31 במרץ 2020, יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן הינו כ-48%.
- בהתאם לאמור בסעיפים לעיל, נכון ל-31 במרץ 2020, החברה עומדת בכלל ההתניות הפיננסיות של אג"ח סדרה ח'.

בהתאם לשטר הנאמנות של אגרות חוב סדרה ט' של החברה אשר פורסם לציבור ביום 25 בספטמבר 2019, אלו הן ההתניות ופירוט אודות עמידת החברה בהם נכון ליום 31 במרץ 2020:

- ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מסך של 300 מיליון ש"ח; נכון ליום 31 במרץ 2020, ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כ-611 מיליון ש"ח.
 - ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), בתוספת הלוואות בעלים, לא יפחת מסך של 275 מיליון ש"ח; נכון ליום 31 במרץ 2020, ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כ-531 מיליון ש"ח.
 - יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן לא יפחת מ-25%; נכון ליום 31 במרץ 2020, יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן הינו כ-48%.
- בהתאם לאמור בסעיפים לעיל, נכון ל-31 במרץ 2020, החברה עומדת בכלל ההתניות הפיננסיות של אג"ח סדרה ט'.

כמו כן, נכון ליום 31 במרץ 2020, החברה עומדת בהתניות פיננסיות של שאר סדרות אגרות החוב וההלוואות שהועמדו לקבוצה.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ביאור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תאריך הדוח

א. התקשרות לרכישת מגרש בשכונת בבלי בתל אביב

ביום 3 במאי 2020, התקשרה חברת בת בבעלות מלאה של החברה – קבוצת חג'ג' מגדלי בבלי 3 בע"מ (להלן: "חג'ג' בבלי"), בהסכם לרכישת מגרש ששטחו הינו 6,281 מ"ר בשכונת בבלי בתל-אביב (להלן: "מגרש 3"). למיטב ידיעת החברה, נכון למועד זה, ניתן לבנות במסגרת הפרויקט שייבנה על מגרש 3 כ-190 יחידות דיור (בהיקף כולל של 25,000 מ"ר שטח עיקרי) במגדל בן 44 קומות מעל קומת כניסה (להלן: "הזכויות הקיימות"), כאשר בכפוף לאישורה של תוכנית שכבר הוגשה על ידי המוכר להגדלת הזכויות במגרשים על פי הקלות שבס וכחלון (כשיובהר כי אין כל וודאות כי זו תאושר), ניתן יהיה להקים במסגרת הפרויקט האמור כ-60 יחידות דיור נוספות (להלן: "הזכויות הנוספות") וסך כולל של כ-250 יחידות דיור (בהיקף כולל של עד כ-30,000 מ"ר שטח עיקרי).

תמורת הממכר

התמורה בגין רכישת הממכר, אשר תשולם למוכרות על ידי חברת הבת, תעמוד על סך של 190 מיליון ש"ח (כמיליון ש"ח בגין כל יחידה מתוך הזכויות הקיימות), כאשר החברה התחייבה לשלם חצי מיליון ש"ח נוספים עבור כל יחידה שתתווסף לפרויקט (ככל ותתווסף) מכוח הקלות כחלון או עבור כל תוספת זכויות באותו היקף, גם אם אושרה במתכונת דומה. סך של 60 מיליון ש"ח מתוך התמורה הכוללת הועבר למוכרות עם חתימת הצדדים על הסכמי המכר, קבלת אישור הבנק של המוכרות ביחס לגובה יתרת ההלוואה שבגינה רשומה משכנתא לטובת הבנק של המוכר ורישום הערת אזהרה לטובת חברת הבת, ואילו סך של 130 מיליון ש"ח, ישולם למוכרות לא יאוחר מתום 75 ימים ממועד חתימת הסכמי המכר (להלן: "מועד הסגירה"), כנגד קבלת החזקה (המשפטית) בקרקע וקבלת מסמכי ההעברה, וזאת בהתאם למנגנון הקבוע בהסכמי המכר (אשר עשוי להביא להארכת מועד הסגירה). התשלום בגין זכויות בניה נוספות שתתווספה לפרויקט, ככל ותתווספה, ישולם בתוך 30 יום ממועד אישורו. בנוסף לאמור לעיל, נקבע כי המוכרות תישאנה בתשלום ההשבחה בגין הזכויות הקיימות וב-50% מסכום ההשבחה בגין הזכויות הנוספות, ככל ותתווספה.

כניסה בנעלי המוכרות לעניין הסכמים שונים

חברת הבת תיכנס בנעלי המוכרות לעניין הסכם קומבינציית תמורות בו התקשרו המוכרות עם צד שלישי לטובתו רשומה משכנתא שנייה על הממכר (להלן: "הצד השלישי"), במסגרתו תידרש חברת הבת להעביר לאותו צד שלישי 26% מתמורות מכירת 164 יחידות, 45% מהרווח הצפוי ממכירת 28 יחידות המכונות בהסכם בין המוכרות לצד השלישי "היחידות האופציונליות" וכן סכום נוסף שגובהו טרם נקבע מתמורת מכירת הזכויות הנוספות, שיתבסס על הרווחיות הצפויה מהן. להבטחת התשלומים האמורים, תמציא החברה ערבות בנקאית לטובת אותו צד שלישי בסך של כ-7 מיליון ש"ח.

בנוסף, תיכנס חברת הבת בנעלי המוכרות בהסכמים עם יועצים שונים ששכרו לתכנון הבניין, בסכומים מקובלים.

תנאים להשלמת העסקה

השלמת רכישת הממכר כפופה לתנאים שהמהותיים שבהם הינם הסכמת רשות הפיתוח, עיריית תל אביב והצד השלישי וזאת בתוך לוח זמנים שנקבע בהסכמי המכר אשר נדרש להתקיים עד מועד הסגירה, בכפוף לאורכות שניתנו לעניין זה במסגרת הסכמי המכר.

הסכמות עם צד ג' לעניין בניית מרתפי הפרויקט

על בסיס היתרי הבנייה שהגישו המוכרות, חברת הבת הגיעה להסכם עם צד ג' ביחס למגרש 4 הסמוך שמגרשו גדול ממגרש חברת הבת, כי מרתפי המגרשים ייבנו במימון משותף וכי במגרש 4 ייבנו חניות, מחסנים ושטחים ציבוריים נרחבים אשר ישמשו את מגרש 3. יצוין, כי להבדיל ממגרש 4, לגביו עד לביצוע פינויים לא ניתן להתחיל בהקמת המגדל (אלא בניית המרתפים בלבד), ביחס למגרש חברת הבת (מגרש 3) ניתן להוציא היתר בנייה מיידי למגדל כולו.

מימון הרכישה

בכוונת החברה לממן את העסקה מהונה העצמי, מהלוואות שנטלה מצד שלישי וכן ממימון בנקאי. יצוין כי ביום 19 במאי 2020 קיבלה קבוצת חג'ג' מגדלי בבלי 3 בע"מ, חברה בת של החברה, אישור עקרוני (לאחר אישור ועדת אשראי של הבנק) ממוסד בנקאי להעמדת מסגרת אשראי בסך של כ-159 מיליון ש"ח (המיועדת לתשלום יתרת תמורת הזכויות במקרקעי פרויקט בבלי) כנגד שעבוד מקרקעי פרויקט בבלי והעמדת ערבות על ידי החברה.

ב. מכירת שטחי מסחר - פרויקט איינשטיין 333

בהמשך לאמור בביאור 36א' לדוחות הכספיים לשנת 2019, במהלך רבעון ראשון 2020 מכרו חברת בת של החברה, מלון רג'יסי ירושלים בע"מ ושותפיה את שטחי המסחר בפרויקט איינשטיין 333. בעקבות המכירה, הכירה החברה בדוח הכספי של הרבעון הראשון של 2020 בהכנסות של כ-61 מיליון ש"ח כאשר הרווח לפני מס בגין המכירה עומד על כ-32 מיליון ש"ח.

ג. אישור עקרוני להלוואה בפרויקט איינשטיין 36א'
ביום 19 במאי 2020 קיבלה קבוצת חג'ג' ייעוץ וניהול פרויקטים בע"מ, חברה בת של החברה, אישור עקרוני (לאחר אישור ועדת אשראי של הבנק) ממוסד בנקאי להעמדת מסגרת אשראי בסך של 112 מיליון ש"ח אשר אם וככל ותועמד לחברת הבת, תועמד כנגד שעבוד זכויות חברת הבת במקרקעי פרויקט איינשטיין 36א' והעמדת ערבות על ידי החברה. הלוואה זו, אם וככל ותועמד לחברה, תשמש לפרעון ההלוואה שיתרתה ליום 31 במרץ 2020 הינה כ-120 מיליון ש"ח שנטלו החברה, קבוצת חג'ג' ייעוץ וניהול פרויקטים בע"מ וקבוצת חג'ג' מרינה הרצליה בע"מ (חברת בת נוספת של החברה), מגוף מוסדי (להלן: "הגוף המוסדי"), בתחילת שנת 2018, אשר כנגדה משועבדים נכון להיום הן מקרקעי פרויקט איינשטיין 36א', הן מקרקעי פרויקט המרינה והן זכויות החברה במגרש סומייל 122. לפרטים נוספים אודות ההלוואה מהגוף המוסדי, ראה ביאור 17ג(4) לדוחות השנתיים. ההלוואה החדשה צפויה לשאת ריבית הנמוכה משיעור הריבית אותו נושאת ההלוואה הקיימת.

עוד יצוין כי ביום 14 ביוני 2020 קיבלה החברה אישור עקרוני מהגוף המוסדי, לנטילת הלוואה חדשה, בסך של כ-43 מיליון ש"ח, וזאת כנגד השעבודים הקיימים כיום לטובת הגוף המוסדי בפרויקט המרינה הרצליה ובתוספת שעבוד יתרת 2 הדירות בנתינה שנתרו לחברה במלאי.

ד. הארכת הלוואה בפרויקט בת ים

בהמשך לאמור בביאור 17ג(1) לדוחות השנתיים, אודות הסכמי המימון שנחתמו ביום 18 באפריל 2019 בין חברת הבת של החברה, מלון רג'נסי ירושלים בע"מ (להלן: "רג'נסי") ושותפיה בפרויקט בת ים לבין תאגיד בנקאי, אשר ההלוואות שהועמדו מכוחם הועמדו לצדדים לתקופה בת 12 חודשים (להלן: "ההלוואות"), ביום 6 במאי 2020 נכנסה לתוקפה הסכמת התאגיד הבנקאי להארכת מועד פרעון קרן ההלוואות בשנה נוספת, קרי, עד ליום 17 באפריל 2021.
כן הוסכם בין הצדדים כי החל מיום 18 באפריל 2020, תישאנה ההלוואות ריבית שנתית בשיעור של פריים + 2%, אשר תשולם מידי רבעון (כאשר בשנת הלוואה הראשונה נשאו ההלוואות ריבית שנתית בשיעור פריים + 1.5%).

ה. פניה בטרם הגשת תביעה נגזרת

ביום 17 במאי 2020 הומצאה לחברה "פניה בטרם הגשת תביעה נגזרת ולהמצאת מסמכים", אשר הוגשה לחברה על ידי צד ג' (הטוען כי הינו בעל מניות בחברה) (להלן: "המבקש"). במסגרת הפניה האמורה, מעלה המבקש טענות שונות כלפי האחים חג'ג', בעלי השליטה בחברה וכן כלפי נושאי משרה בחברה, שמקורן בעמדתו ולפיה פרויקט "הצעירים" [ב] התקשרה חברה בשליטת מר עידו חג'ג', מבעלי השליטה בחברה (להלן: "יעיל"), עוד קודם למועד בו נרכשה השליטה בחברה על ידי האחים חג'ג' היה אמור להתבצע על ידי החברה. כן טוען המבקש כי למרות דיווחי החברה המציינים כי פרויקט הצעירים הינו פרויקט פרטי של האחים חג'ג', הפרויקט הינו פרויקט של החברה אשר מבוצע, משווק ומנוהל על ידי החברה ואורגניה; כי למרות תיחום הפעילות הקיים בחברה, פעילות האחים חג'ג' בפרויקט הצעירים, ובעיקר פעולות שביצעו האחים חג'ג' בפרויקט הצעירים לאחר רכישת השליטה בחברה על ידם, מהווה תחרות בחברה, ניצול הזדמנות עסקית ושימוש בלקוחות החברה לצורך טובתם האישית; כי לא התבצעה הפרדה בין הפעילות של החברה לבין הפעילות הפרטית של האחים חג'ג'; כי התשלום ששילמו האחים חג'ג' לחברה בגין השירותים אשר העניקו עובדי החברה לפרויקט הצעירים נמוך מעלותו בפועל; וכי התנהלות נושאי המשרה של החברה ובעלי השליטה בחברה, חשפה ועלולה לחשוף בעתיד את החברה לתביעות משפטיות בקשר לפרויקט.

החברה דוחה את הטענות הנטענות בפניה האמורה, ומעיון ראשוני בהן, נראה כי אין כל בסיס עובדתי ו/או משפטי לטענות המבקש ולדרישותיו. כך, באשר לטענה הראשית המופיעה בפנייתו ולפיה פרויקט הצעירים, או חלקו לפחות, היה צריך להתבצע במסגרת החברה, יצוין כי בחודש דצמבר 2010 השלימו אחים חג'ג' את עסקת רכישת השליטה בחברה (שהיתה דאז שלד ציבורי) והתחייבו כי כל עוד הם יהיו בעלי השליטה בחברה, הם לא ירכשו ו/או ייזמו ו/או יפתחו ו/או ישווקו ו/או יארגנו בישראל, בין במישרין ובין בעקיפין, נכסי נדל"ן/ פרויקטים/ קבוצות רכישה חדשים, שלא נמנים על נכסי הנדל"ן/ פרויקטים/ קבוצות רכישה בהם הם היו מעורבים נכון ליום 19 בדצמבר 2010 (להלן: "המועד הקובע"). מאידך, פרויקט הצעירים הינו פרויקט שהעסקה לגביו נחתמה על ידי יעיל בחודש פברואר 2010, 10 חודשים קודם למועד הקובע, ולפיכך אין חולק על כך שפרויקט זה, לרבות כל התקשרות נוספת הנוגעת אליו, אינו נכלל במסגרת התחייבות האחים חג'ג' כאמור. בהתאם, אין פעילות יעיל במסגרתו מהווה ניצול הזדמנות עסקית של החברה.

באשר לטענות לפיהן פרויקט הצעירים מבוצע בפועל על ידי החברה ואורגניה, הרי שמרבית העבודה עבור פרויקט הצעירים נעשית על ידי יועצים חיצוניים שבעלות ההתקשרות עימם נושאת יעיל או קבוצת הרכישה הבונה את פרויקט הצעירים ובאשר לעובדי החברה (לרבות משווקים) בהם מסתייעת יעיל – הרי שזה מבוצע בתמורה לנשיאה של יעיל בחלק מעלות ההתקשרות עימם – והכל בהתאם למנגנון שנבחן מדי שנה על ידי ועדת הביקורת של החברה ושאושר בעבר על ידי כלל מוסדות החברה הנדרשים על פי דין.

ביאורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

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

1. **תשקיף מדף**
ביום 27 במאי 2020 פרסמה החברה תשקיף מדף הכולל אפשרות להנפיק מכוחו, על פי דוחות הצעת המדף, סוגי ניירות ערך שונים, בהתאם להוראות הדין, וזאת עד ליום 27 במאי 2022.
2. **הליך פירוק שיתוף – פרויקט סומייל 122**
בהמשך לאמור בביאור 36' לדוחות השנתיים, במהלך חודש מאי 2020 נחתם הסכם בין הזוכה במכרז לבין הכונס שמונה למגרש בפרויקט סומייל 122. בהתאם, החברה צפויה להכיר ברווח לפני מס בסך של כ-21 מיליון ש"ח בגין מכירת זכויותיה במגרש זה וזאת במהלך הרבעון השני לשנת 2020.
- ח. **הסכם מימון פרויקט סומייל**
בהמשך לאמור בביאור 21א4' לדוחות השנתיים, ביום 30 במרץ 2020, התקבל מכתב מהבנק (להלן: "המכתב"), ולפיו הודיע הבנק כי הוא מסרב להאריך את מועד קבלת היתר לבניית מרתפי הפרויקט (הקבוע בהתאם להסכם ההלוואה ליום 31 במרץ 2020) ומועד תחילת עבודה על מרתפי הפרויקט (הקבוע בהתאם להסכם ההלוואה עד לסוף אפריל 2020) ב-3 חודשים נוספים ובנוסף ציין הבנק כי הוא מוסר התראה אחרונה לפיה היה ולא תוסדרנה כלל ההפרות של הסכם ההלוואה שנחתם בינו ולבין חברי הקבוצה (להלן: "הסכם ההלוואה") לאלתר, בכוננת הבנק לפעול למיזוי זכויותיו על פי הסכם ההלוואה ומסמכי הבטוחות שניתנו לו בקשר עם כך.
הבנק העלה במסגרת המכתב מספר טענות הנמצאות ברקע להחלטתו ולפיהן המחלוקות והסכסוכים הפנימיים השוררים בין חברי קבוצת הרכישה בפרויקט סומייל, הובילו לאי סדר וחוסר בהירות בפרויקט, לעצירת העבודות בו, לעיכוב ו/או הפסקת הליכי התכנון בו ולמעשה אף להפרתו של הסכם ההלוואה.
ביום 24 במאי 2020 לאור בקשת החברה ואישורה על ידי נציגות הקבוצה, הסכים הבנק לפני מסורת הדין לעכב בשלב זה כל פעולה בקשר למסגרות האשראי של הפרויקט למשך 60 יום.
יודגש כי לחברה מסגרת אשראי מהותית בפרויקט, על סך של 140 מיליון ש"ח, ואולם בניגוד ליתר חברי הקבוצה, נכון למועד זה החברה לא ניצלה כלל את המסגרת האמורה. עם זאת, היה והאשראי שהועמד לחברי הקבוצה בפרויקט סומייל יועמד לפירעון מיידי על ידי הבנק, יחול במקרה זה עיכוב בקידום ופיתוח פרויקט סומייל, שהינו פרויקט מהותי מאוד לחברה. כן יודגש כי להערכת החברה, ביטול הסכם המימון האמור לא ישפיע באופן מהותי על יכולת החברה לעמוד בהתחייבויותיה הפיננסיות.
- ט. **שינוי מתווה בפרויקט סומייל**
בהמשך לאמור בס"ק ח' לעיל, ביום 11 ביוני 2020, התקשרה החברה, באמצעות תאגידיים בשליטתה, במזכר הבנות מחייב ומותנה לו צורך הסכם מפורט כנספח (להלן ביחד: "מזכר ההבנות") עם חברי נציגות קבוצת הרכישה, אשר בהתאם להוראותיו, בכפוף לתנאים המתלים המפורטים להלן, יובא לאישור האסיפה הכללית של חברי הקבוצה מתווה, לפיו ימנו חברי הקבוצה הקיימים מכאן ואילך את החברה לנהל את הפרויקט עד סופו וליתן להם שירותי בניה להשלמת הפרויקט.
כניסתו לתוקף של המתווה כפופה לתנאים המצטברים הבאים: (1) אישור המתווה על ידי האסיפה הכללית של חברי הקבוצה ברוב של 75% (לא כולל זכויות ההצבעה של החברה), (2) אישור הממונה על חוק המכר למתווה החדש, וזאת עד לתום חודש יוני 2020, (3) הגעת החברה להסכמות עם התאגידי הבנקאי המלווה כעת את הפרויקט (להלן: "הבנק") בקשר עם שינוי המתווה, וזאת עד לסוף חודש אוגוסט 2020; (4) קבלת החלטת ועדה בתנאים להוצאת היתר בניה עד ליום 15 באוגוסט 2020, וקבלת היתר בניה לפרויקט (אשר יכלול את זכויות הבנייה הנוספות אותן ביקשה החברה, אך לא יכלול מבנה ציבור), בתוך 10 חודשים ממועד חתימת מזכר ההבנות.
ככל ויתקיימו התנאים המתלים האמורים, השלמת הפרויקט על ידי החברה תבוצע כמפורט להלן: (א) השלמת הפרויקט תבוצע על ידי החברה, ללא כל מעורבות ו/או התערבות של מי מחברי הקבוצה; (ב) תהליך היתר הבנייה יימשך בהתאם לבקשה להיתר הנוכחית שהוגשה על ידי הקבוצה. (ג) הסכום אותו ישלם כל חבר קבוצה לחברה בגין יחידת הדיור לה הוא זכאי יהיה בהתאם לעלותה הסופית של יחידת הדיור האמורה, כפי שהוערכה עת התקשר לראשונה עם החברה, כשהיא צמודה למדד. הסכום האמור ישולם לחברה בשני תשלומים, הראשון בתוך 33 חודשים ממועד מזכר ההבנות והשני טרם המסירה, כאשר להבטחת התשלומים יקבל כל חבר קבוצה, בין היתר, ערבויות חוק מכר. (ד) מסירת הדירות תבוצע על ידי הקבלן שבחרה הקבוצה, לא יאוחר מחלוף 52 חודשים ממועד קבלת היתר בניה לפרויקט (בתוספת חודשי איחור שהוסכמו), ואולם איחור הקבלן של עד 6 חודשים לא יחייב את החברה בתשלום פיצויים. לאחר חלוף תקופה זו, חברי הקבוצה יהיו זכאים לפיצוי כספי בהתאם לחוק המכר (דירות), וזאת בכפוף לאמור להלן.
יצוין כי להערכתה הראשונית בלבד של החברה, לא צפוי שינוי המתווה להשפיע באופן מהותי על הרווח הגולמי שצפוי לחברה מהפרויקט ואולם מועד ההכרה ברווח האמור וכן מועדי קבלת תזרים חופשי מהפרויקט עשויים להיות מושפעים, לרבות באופן מהותי, משינוי המתווה האמור.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

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

י. אישור תוכנית אותה קידמה החברה ברחוב איינשטיין בתל אביב
בהמשך לאמור בביאור 10 לדוחות השנתיים, במהלך חודש ינואר 2020 אושרה התוכנית שאותה קידמה החברה ברחוב איינשטיין בתל אביב. בעקבות אישור התוכנית, הכירה החברה בהכנסה מדמי ניהול בגובה של כ-10 מיליון ש"ח להם היא זכאית על פי אבני הדרך בהסכם עם בעלי הקרקע המצטרפים וברוחי שערך בסך של כ-9 מיליון ש"ח מהזכויות במקרקעין המסווגות כנדל"ן להשקעה במתחם איינשטיין.

יא. רכישה עצמית של ניירות ערך של החברה

ביום 16 במרץ 2020, אישר דירקטוריון החברה מסגרת לרכישה עצמית של ניירות ערך של החברה, באמצעות תאגידים שבבעלותה, בסכום כולל של עד 50 מיליון ש"ח, מתוכם סך של עד 4.5 מיליון ש"ח ייועד לרכישת מניות. הרכישות תבצענה במועדים, מחירים והיקפים כפי שיקבעו על ידי הנהלת החברה ו/או התאגיד הרוכש, החל מיום 18 במרץ 2020 ועד ליום 17 במרץ 2021, וזאת במהלך המסחר בבורסה או בעסקאות מחוץ לבורסה. עד ליום 31 במרץ 2020 רכשה החברה 664,077 אגרות חוב (סדרה ה'). לאחר תאריך המאזן ועד למועד פרסום הדוח, רכשה החברה 5,000 אגרות חוב (סדרה ה') נוספים, וכן 250,000 אגרות חוב (סדרה ז'), 193,506 אגרות חוב (סדרה ח') ו-492,915 אגרות חוב (סדרה ט') של החברה, כתוצאה מהרכישות העצמיות הרווח שנוצר לחברה הינו זניח.

יב. ערעור על מחיקת בקשה לגילוי ועיון במסמכים

בהמשך להחלטת בית המשפט המחוזי בתל אביב (להלן: "בית המשפט") על מחיקת בקשה לגילוי ולעיון במסמכים לפי סעיף 198א לחוק החברות, תשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות") אשר הוגשה ביום 15 באוקטובר 2018 כנגד החברה על ידי צד ג' הטוען כי הינו בעל מניות בחברה (להלן: "המבקש"), ביום 26 במאי 2019 הוגשה על ידי המבקש לבית המשפט, בקשה לאישור תביעה נגזרת (להלן: "הבקשה"), בשם החברה (בגין אותן נסיבות בגינם הוגשה הבקשה הקודמת), כנגד בעלי השליטה בחברה ויתר חברי דירקטוריון החברה ושני דירקטורים חיצוניים לשעבר של החברה (להלן ביחד: "המשיבים"). עניינה של הבקשה הינה הטענה שה"ה יצחק חג'ג' ועידו חג'ג' (שהינם בעלי השליטה בחברה), בעסקאות נדל"ן שביצעו ושהינם מבצעים, האחד ברומניה וארה"ב והשני בגרמניה (להלן: "פעילות בעלי השליטה בחו"ל"), ניצלו, כביכול, הזדמנות עסקית של החברה, וזאת תוך קיפוח זכות החברה כי פעילות זו תבצע במסגרתה. המבקש טוען כי לפיכך, פעילותם הפרטית (היינו שלא במסגרת החברה) של בעלי השליטה בחו"ל מהווה ניצול הזדמנות עסקית של החברה והפרה של חובות האמונים שלהם כלפי החברה מכוח סעיף 254 לחוק החברות וכן מהווה הפרה של חובת ההגנות של בעלי השליטה מכח סעיפים 192 ו-193 לחוק החברות. בנוסף, טוען המבקש כי יתר המשיבים, שהינם (או היו) דירקטורים בחברה, ידעו על פעילות בעלי השליטה בחו"ל ונמנעו במפגיע מלנקוט צעדים מתחייבים לצורך בירור העובדות כהווייתן והבאתן לדיון בחברה, וזאת על מנת להיטיב עם האחים חג'ג', בעלי השליטה בחברה, ובכך הפרו את חובות האמונים והזהירות בהם הם חבים כלפי החברה. המשיבים, ובהם החברה, הגישו ביום 7 באוקטובר 2019 את תשובתם לבקשה ודיון בנושא צפוי להתקיים בסוף חודש יוני 2020.

לעמדת החברה, כפי שהובאה גם בתגובת החברה לבקשה לעיון במסמכים, בטענות שנטענו באותה בקשה לגילוי מסמכים, הנתענות שוב בהליך הנוכחי, אין כל בסיס.

יג. פרויקט יפו (המתחם הגדול)

בהמשך לאמור בביאור 21א(9) לדוחות השנתיים בדבר הסכם האופציה שנחתם ביחס למתחם יפו, בחודש יוני 2020 התקשרה חברת הבת (85%) של החברה, קבוצת חג'ג' יפו בע"מ (להלן: "חג'ג' יפו") עם בעלי הזכויות אשר הינם צד להסכם האופציה בפרויקט זה (להלן: "בעלי הזכויות"), בתוספת להסכם האופציה (להלן: "התוספת"), וזאת לאור כינוס נכסים שהחלה רשות מיסוי מקרקעין על מקרקעי המתחם בשל חוב של בעלי הזכויות. בהתאם להוראות התוספת, חג'ג' יפו תשלם את מלוא חוב בעלי הזכויות למס רכוש אשר עומד על סך של כ-6 מיליון ש"ח, וזאת בכפוף לרישום משכון והתחייבות לרישום משכנתא על זכויותיהם בקרקע. בנוסף, התוספת קובעת כי (א) תקופת האופציה תהיה בת 30 חודשים (במקום 24 חודשים) ממועד כניסתה של האופציה לתוקף, קרי 30 חודשים מחלוף 3 חודשים לאחר ביטול ההסכם של בעלי הזכויות עם צד ג' על ידי בית המשפט; (ב) ככול ויחולו על בעלי הזכויות תשלומי מס שבח ו/או מס רכישה ו/או מע"מ, תשלומים אלה ישולמו על ידי חג'ג' יפו; (ג) ככול שהתוכנית החדשה לא תאושר עד חלוף 48 חודשים ממועד חתימת ההסכם, יוארך המועד לאישור התוכנית החדשה ב-36 חודשים מתום חלוף 48 החודשים; (ד) הארכת המועדים הקשורים להגשת התוכנית החדשה ב-36 חודשים נוספים; (ה) הארכת המועד להגשת היתר בניה ל-9 חודשים חלף 6 חודשים ממועד כניסת התוכנית החדשה לתוקף; (ו) הארכת המועדים לקבלת אישור להיתר בניה או קבלת היתר בניה בפועל ב-3 חודשים נוספים; (ז) לחג'ג' יפו האפשרות לממש את הסכם האופציה על בסיס התוכנית הקיימת כיום, בכפוף שבעלי הזכויות יקבלו 246 יחידות דיור ובמקרה זה חג'ג' יפו לא תידרש לשאת בסך של 13.7 מיליון ש"ח לצורך פינוי הפולשים; (ח) מימוש האופציה יכול להיעשות בדרך של קבוצת רכישה.

התפשטות מגפת הקורונה במדינות רבות בעולם, ובכללן ישראל, גרמה למשבר כלכלי בארץ. במסגרת ההתמודדות עם מגפת הקורונה, הותקנו על ידי ממשלת ישראל תקנות לשעת חירום, אשר בין היתר, הטילו מגבלות על פעילות המגזר העסקי, הציבורי והפרטי. בעקבות המגבלות שהוטלו בישראל וברחבי העולם במטרה למגר את הנגיף, נוצרה פגיעה עזה במרבית ענפי המשק (לרבות בענף הנדל"ן בו פועלת החברה). במקביל, שוקי ההון בעולם, כמו גם בישראל, הגיבו בקיצוניות למשבר ונרשמו ירידות שערים חדות, לרבות במניותיה ואגרות החוב של החברה.

מדיניות הבידוד שהונהגה על ידי הממשלה החל מחודש מרץ 2020 נתנה את אותותיה וכבר לאחר חג הפסח שחל בחודש אפריל 2020 חלה ירידה משמעותית בכמות הנדבקים במדינת ישראל, כאשר נכון למועד זה מספר המחלימים מנגיף הקורונה גבוה באופן משמעותי ממספר החולים הפעילים.

עם הירידה המשמעותית בשיעור התחלואה מאמצע חודש אפריל 2020, החל המשק בחזרה הדרגתית לשגרה, באופן שיצמצם למינימום את סכנת ההדבקה ובו בזמן יתאפשר למשק לשוב לנורמה. נכון למועד זה, מרבית ההגבלות שהיו קיימות כבר הוסרו, נפתחו מרבית מרכזי הביילוי והקניונים, אושרה רחצה בחופי הים, מוסדות החינוך והגנים חזרו לפעילות מלאה וכן צומצמו באופן מהותי מגבלות ההתכנסויות שהוטלו עם התפרצות המגפה בחודש מרץ 2020.

ענף הבנייה, אליו משתייכת החברה, הוכרז עם פרוץ המשבר כענף חיוני למשק בשל היותו, ובשל כך הוא הוחרג ממרבית ההגבלות אשר הוטלו על ענפי המשק השונים. בהתאם, המשיכה החברה לאורך כל התקופה לפעול במתכונת כמעט מלאה, תוך דרישה מעובדיה להקפיד על ההנחיות הנדרשות על פי משרד הבריאות.

כאמור, בשל השתייכותה של החברה לענף החיוני, מרבית עובדי החברה המשיכו בשגרת עבודתם וזאת למעט מספר עובדים מצומצם (בעיקר אנשי שיווק של החברה) אשר הוצאו לחל"ת מתוך הבנה שעצם עיסוקם של אותם עובדים אשר מצריך מהם מפגש קרוב עם לקוחות לא התאפשר. עם זאת, לאור העובדה שמרבית עובדי החברה המשיכו בעבודתם הרגילה בתקופת משבר הקורונה, הרי שעלויות העסקת עובדים בתקופה זו (ויתר העלויות השוטפות בהן נושאת החברה) צומצמו בהיקפים זניחים בלבד. נכון למועד פרסום דו"ח זה, בשל הירידה בהיקף התחלואה וההקלות בהגבלות, מרבית עובדי החברה (לרבות עובדי השיווק) הוחזרו מחל"ת והחברה החלה בחזרה הדרגתית לשגרה מלאה.

על אף חוסר הוודאות הרב הגלום במשבר הקורונה, במהלך הרבעון הראשון לשנת 2020 ועד לסמוך למועד פרסום הדוח זיהתה החברה את המגמות להלן בקשר עם תחומי פעילותה:

תכנון ופיתוח פרויקטים

לאורך כל החודשים האחרונים המשיכה החברה בפעילותה השוטפת. באף אחד מן הפרויקטים בהם פועלת החברה לא הופסקו הליכי התכנון, הבניה והפיתוח בשל מגפת הקורונה וקצב התקדמות הפרויקטים בפן התכנוני נותר ללא שינוי ביחס לפעילות החברה טרם פרוץ משבר הקורונה, כאשר בכלל זה התקבל בתקופה האמורה אישור עיריית תל אביב לתוכנית עיצוב שהיננו תנאי הכרחי הוצאת היתר בנייה לפרויקטים בהם מחזיקה החברה ברחוב איינשטיין בצפון ת"א (איינשטיין 35, איינשטיין 36א', איינשטיין 33א').

שיווק

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2020 וטרם פרוץ משבר הקורונה שווקו כ-13 יחידות למגורים בפרויקט סלמה MOMA, 2 יחידות למגורים בפרויקטי התחדשות עירונית וכן 4 יחידות מגורים בפרויקט סומייל. כמו כן, בחודש פברואר 2020, התקשרו חברת מלון רגינסי ירושלים בע"מ (חברת הבת של החברה) ושותפיה לבעלות בשטחי המסחר והחניות בפרויקט אינשטיין 33ב' בהסכם עם צד ג' למכירת כלל זכויותיהם בשטחי המסחר והחניות בפרויקט. בתמורה לכך שילם הרוכש סך כולל של כ-89 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כשחלקה של החברה בתמורה הינו כ-61 מיליון ש"ח.

החל ממועד פרוץ משבר הקורונה ועד לאחרונה לא שווקו זכויות כלשהן בפרויקטים השונים של החברה, כמתאפיין בענף בכללותו, לרבות נוכח היעדר יכולת של לקוחות להגיע למשרדי המכירות ונוכח חוסר הוודאות הכלכלי שאחז בקרב רבים. עם זאת, מאז חזרתו ההדרגתית של המשק לפעילות, התקשרה החברה בהסכם מכר אחד וב-3 הסכמי הצטרפות לא מחייבים בפרויקט סלמה MOMA.

איתור הזדמנויות עסקיות

כחלק מפעילותה, החברה פועלת לאיתור הזדמנויות עסקיות גם בתקופה זו. בהתאם, ניצלה החברה הזדמנות בעקבות משבר הקורונה והתקשרה בחודש מאי בהסכם עם צד ג' לרכישת מגרש בשכונת בבלי בתל אביב עליו נכון למועד זה, לפי ידיעת החברה ניתן לבנות כ-190 יחידות דיור במגדל בן 44 קומות מעל קומת הכניסה, כאשר בכפוף להקלות שבס וכחלון ניתן יהיה להקים בפרויקט כ-60 יחידות נוספות. לפרטים נוספים ראה ביאור 6א' לעיל.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ביאור 7 – השפעות משבר הקורונה על פעילות החברה ותוצאותיה הכספיים (המשך)

היבטי מימון ונזילות

נכון למועד הדוח, החברה לא זיהתה השפעה מהותית של משבר הקורונה על מצב נזילותה. במהלך התקופה האמורה, המשיכה החברה בפעילותה המימונית כסדרה, ראה ביאור 6 ס"ק א', ג' ו-ד'. יצוין כי הנהלת החברה בוחנת באופן שוטף את השלכות משבר הקורונה על מצב נזילותה ועמידתה בכלל התחייבויותיה, כאשר לעניין זה יצוין כי, נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים, עומדים בפני החברה, מלבד המזומנים הקיימים בקופתה, כלים נוספים כדלהלן:

1. לחברה מספר נכסים בשווי מהותי, שחלקם משועבדים כנגד הלוואה שיתרתה נמוכה ביחס לשווים וחלקם כלל אינם משועבדים, כגון:

א. שווי שטחי המסחר של החברה בפרויקט איינשטיין 33א', על פי הערכת שווי שבוצעה ברבעון הראשון של שנת 2020, הינו כ-71 מיליון ש"ח. שטחי המסחר האמורים אינם משועבדים ואין לחברה כל מימון כנגדם (על פי הערכות החברה וניסיונה, במקרה כאמור תוכל החברה לקבל מימון בשיעור של בין 50% ל-70% משווי שטחי המסחר).
ב. שווי הפרויקט בשד"ל, הינו כ-225 מיליון ש"ח. הנכס האמור משועבד כיום לטובת בנק בישראל, אשר העמיד להד מאסטר בע"מ, שהינה חברת הפרויקט (ושבה מחזיקה החברה, בשרשור, ב-50% מהזכויות) מסגרת אשראי בסך של כ-45 מיליון ש"ח, מתוכה נוצל עד כה אשראי בסך של כ-31.2 מיליון ש"ח. להערכת החברה, ככל ויידרש, תוכל הד מאסטר בע"מ להגדיל את המימון האמור עד לגובה של כ-65% משווי הנכס וזאת בכפוף להסכמת השותף בפרויקט.

2. החברה צפויה לקבל סכומים בגין עסקאות בהן התקשרה החברה בעבר, לרבות מכירת נכס בעסקת תשואה והתקשרות בהסכמי ניהול בקשר לפרויקטים, אשר עם השלמת העסקאות והשלמת הפרויקטים כאמור לעיל, תהיה החברה זכאית לקבלת הסכומים בהתאם להסכמי ההתקשרות הרלוונטיים. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, החברה צופה כי העסקאות והפרויקטים כאמור יושלמו.

3. מימוש נכסי הנדל"ן בבעלות החברה, לרבות נכס לגבי מתקיים מו"מ למכירתו במועד הדוחות הכספיים.

4. לאחר תאריך הדוחות הכספיים, קיבלה החברה סך של כ-23 מיליון ש"ח בגין יתרת תמורת מכירת הנכס איינשטיין 33ב' (ראה ביאור 6ב' להלן), כאשר ישנה יתרה של כ-6 מיליון ש"ח שצפויה להתקבל במהלך שנת 2020.

5. בהמשך לאמור בביאור 6א' לעיל, במהלך חודש מאי 2020 נחתם הסכם בין הזוכה במכרז סומייל 122 לבין הכונס שמונה למגרש בפרויקט סומייל 122. בעקבות ההסכם האמור, צפויה החברה למכור את זכויותיה הקיימות במגרש זה ולקבל סך של כ-29 מיליון ש"ח.

ערך נכסים

לצורך עדכון שווי הנכסים ליום 31 במרץ 2020 החברה בחנה את נכסיה כמפורט להלן:

א. החברה ביצעה הערכות שווי ליום 31 במרץ 2020 באמצעות מעריכי שווי חיצוניים לגבי נכסי נדל"ן להשקעה שלה במתחם איינשטיין. בהתאם להערכות השווי, רשמה החברה רווח בגין עליית ערך הנכסים בסך של כ-9 מיליון ש"ח, זאת כתוצאה מאישור תב"ע לזכויות נוספות במהלך הרבעון הראשון של 2020, כמפורט בביאור 6א' לעיל.

ב. בהתאם להערכות שווי ליום 31 במרץ 2020 כאמור לעיל וכן בהתאם לבדיקות נוספות שערכה החברה, החברה מעריכה כי נכון ליום 31 במרץ 2020 לא חל שינוי מהותי בשווי נכסי הנדל"ן להשקעה שלה במגזר המגורים (למעט השינוי כמפורט בסעיף א' לעיל הנובע מאישור תב"ע עם תוספת זכויות) וכן בערך המלאי של החברה של הפרויקטים בתחום המגורים.

ג. בנוסף, בהתאם להערכות שווי כאמור לעיל ולאנדיקציות נוספות שקיבלה החברה משמאים בלתי תלויים, נכון ליום 31 במרץ 2020 לא חל שינוי מהותי בשווי נכסי הנדל"ן להשקעה של החברה וכן בערך המלאי ורכוש הקבוע של החברה השייכים למגזרי המסחר המלונאות, זאת בהתחשב בכך כי מרבית נכסיה של החברה בתחום המלונאות והמסחר נמצאים נכון למועד זה בשלב התכנון ומועד השלמתם והפעלתם צפוי רק בעוד מספר שנים, ולפיכך השפעת משבר הקורונה על מרכיב שווי הנכסים נכון ליום 31 במרץ 2020, אינה מהותית.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ביאור 7 – השפעות משבר הקורונה על פעילות החברה ותוצאותיה הכספיים (המשך)

השפעה אפשרית של המשך המשבר על פעילות החברה

על אף האמור לעיל, משבר הקורונה הינו אירוע משתנה אשר אינו בשליטת החברה. התמשכות המשבר האמור, לרבות הצעדים הננקטים על-ידי הרשויות השונות לשם ההתמודדות עימו, עלולה להביא להאטה כלכלית, אשר עלולה להשפיע על כלל נדבכי פעילות החברה ותוצאותיה הכספיות, לרבות (בין היתר) ביחס להיבטים הבאים: קיטון בביקושים ליחידות המשווקות על ידי החברה ובמחירי המכירה, ובנוסף עלולה להביא לאי עמידת חלק מהרוכשים בהתחייבויותיהם כלפי החברה; הקשחת תנאים לקבלת משכנתאות; השפעה על איתנותם הפיננסית של קבלני הביצוע ויתר נותני השירותים של החברה; השפעה על תנאי מימון קיימים ו/או עתידיים, עלויות מימון ועוד; השפעה על תנאי התקשרויות קיימות ו/או יכולת להתקשר בעסקאות חדשות; השלכות על היכולת לממש נכסים קיימים ו/או על תנאי מכירתם וכן הלאה. כל אלה עלולים להשפיע באופן שלילי על הכנסות הפרויקטים השונים של החברה ולהביא להתארכות המועדים הצפויים להשלמתם, באופן שעלול לפגוע לרעה ברווחיות החברה.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

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

ליום 31 במרץ 2020

(בלתי מבוקרים)

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

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

לכבוד

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

ג.א.ג.,

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הבינניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 של חברת קבוצת חג'י ייזום נדל"ן בע"מ (להלן - "החברה") ליום 31 במרץ 2020 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הבינניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הבינניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה חשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאים, ומיישום של נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

קדרון ושות'
רואי חשבון

עמית, חלפון
רואי חשבון

15 ביוני 2020

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	
	2019	2020
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
75,825	11,013	77,450
2,098	2,514	2,494
-	185	-
548	417	573
9,557	9,908	9,557
555,294	555,382	559,746
643,322	579,419	649,820
-	26,394	-
48,238	23,730	47,751
320,301	274,936	359,269
368,539	325,060	407,020
1,011,861	904,479	1,056,840

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

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

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 2019 (מבוקר)	ליום 31 במרץ	
	2019	2020

	אלפי ש"ח	
28,303	11,575	33,006
226,045	225,171	225,904
4,801	2,591	4,766
306	191	418
10,317	16,784	12,503
269,772	256,312	276,597

התחייבויות שוטפות
 אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
 חלויות שוטפות של אגרות חוב
 התחייבויות שוטפות בגין חכירות
 ספקים ונותני שירותים
 זכאים ויתרות זכות

61,707	66,371	62,007
147,458	108,896	148,231
15,168	18,275	14,842
19,820	11,851	21,017
3,096	2,809	2,789
247,249	208,202	248,886

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

520	505	520
189,519	173,657	189,519
1,168	-	1,168
4,324	4,324	4,324
299,309	261,479	335,826
494,840	439,965	531,357
1,011,861	904,479	1,056,840

הון
 הון מניות
 קרנות הון ופרמיה על מניות
 תקבולים על חשבון אופציות
 קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה
 יתרת עודפים
 סה"כ הון

15 ביוני 2020

ארתור לשינסקי
 סמנכ"ל הכספים

עידו חג'ג'
 מנכ"ל

צבי גרינוולד
 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		
	2019	2020	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח	
11,841 (693)	4,534 (94)	4,533 -	הכנסות מדמי סיחור ודמי ניהול עלות הכנסות
11,148	4,440	4,533	רווח גולמי
1,181 (760) (11,397)	(51) (357) (3,129)	- (182) (5,920)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה בהקמה הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות
172	903	(1,569)	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
(25,395) 27,181 61	(6,368) 7,234 1	(6,668) 6,685 49	הוצאות מימון הכנסות מימון מחברות מוחזקות הכנסות מימון
1,847	867	66	הכנסות מימון, נטו
2,019 55,413	1,770 17,766	(1,503) 37,772	רווח (הפסד) לאחר הכנסות מימון, נטו חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
57,432 (508)	19,536 (442)	36,269 248	רווח לפני הטבת מס (מסים על ההכנסה) הטבת מס (מסים על ההכנסה)
56,924	19,094	36,517	רווח לתקופה
-	-	-	<u>רווח (הפסד) כולל אחר:</u>
56,924	19,094	36,517	סה"כ רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2019	2020
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח
56,924	19,094	36,517
2,241	527	525
266	(21)	(307)
(1,181)	51	-
450	200	-
(55,413)	(17,966)	(37,772)
(996)	(2,997)	(974)
8	-	4
1,982	5,241	632
164	(21)	-
(102)	29	(25)
4	(111)	112
(20,439)	(17,383)	2,186
373	22	-
(15,719)	(13,335)	898

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת :

רווח לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה
התאמות הדרושות להצגת תזרימי
המזומנים מפעילות שוטפת של החברה :

התאמות לסעיפי רווח או הפסד של החברה :

פחת והפחתות
שינוי במסים נדחים
שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה
דיבידנד מחברה בשליטה משותפת וחברות מוחזקות
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
ריבית והפרשי הצמדה מהלוואות לחברות מוחזקות
שערוך הלוואות מבנקים ומוסדות פיננסיים
שערוך אגרות חוב

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות :

ירידה (עליה) בלקוחות והכנסות לקבל
ירידה(עליה) בחייבים ויתרות חובה
עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
ירידה במלאי בניינים בהקמה

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות)
שוטפת

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2019	2019	2020
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים - מפעילות השקעה :

920	504	(396)
(165)	(10)	(38)
(108)	(51)	-
<u>(19,059)</u>	<u>(18,841)</u>	<u>(3,478)</u>
<u>(18,412)</u>	<u>(18,398)</u>	<u>(3,912)</u>

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

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים - מפעילות מימון :

118,392	-	-
(80,526)	-	-
20,000	-	5,000
(6,939)	(255)	-
(1,565)	(548)	(361)
17,045	-	-
<u>66,407</u>	<u>(803)</u>	<u>4,639</u>
32,276	(32,536)	1,625
<u>43,549</u>	<u>43,549</u>	<u>75,825</u>
<u>75,825</u>	<u>11,013</u>	<u>77,450</u>

הנפקת אגרות חוב, נטו
פירעון אגרות חוב
קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות
פיננסיים
פירעון הלוואה מתאגידים בנקאיים ומוסדות
פיננסיים
פירעון התחייבות בגין חכירה
הנפקת הון מניות ואופציות

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות)
מימון

שינוי במזומנים ושווי מזומנים לתקופה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת לתקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף לתקופה

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	
2019	2019	2020
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

נספח א' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים מפעילות
שוטפת

22,101	972	2,787
26,185	4,237	5,711
2,632	2,632	1,842

מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור ריבית

מזומנים שהתקבלו במשך התקופה עבור ריבית

מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור מס הכנסה

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

מידע נוסף

א. כללי

מידע הכספי הנפרד ביניים מוצג בהתאם לתקנה 38ד' 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 2019 וביחד עם תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרץ 2020 (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 2019.

ג. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תאריך הדוח

ראה ביאור 6 לתמצית דוחות כספיים מאוחדים ביניים ליום 31 במרץ 2020 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 נדלי"ן בע"מ ("החברה"), בפיקוח הדירקטוריון של התאגיד, אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הינם:

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 השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנסיימה ביום 31.12.2019 (להלן - "הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

למועד הדוח, בהתבסס על 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 של שנת 2020 (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 האחרון לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

להלן הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38(ג)ד(2) לתקנות

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

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2020 (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 האחרון לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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