

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

## דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

### לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דו"ח הדירקטוריון של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 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' 01-022072-2020) 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 רגינסי ירושלים בע"מ (להלן: "רג'נסי"), 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) וביכולתם הכלכלית של אזרחים רבים. במקביל, שוקי ההון בעולם, כמו גם בישראל, הגיבו בקיצוניות למשבר ונרשמו ירידות שערים חדות, לרבות במניותיה ואגרות החוב של החברה. לאור ירידה משמעותית שחלה בשיעור התחלואה החל מאמצע חודש אפריל 2020, החל המשק בחזרה הדרגתית לשגרה (דבר שלווה גם בהתאוששות בשווקים הפיננסיים), אם כי לא מלאה, ואולם לאור התפרצות הגל השני של המחלה במהלך חודש יולי 2020, הותקנו תקנות נוספות המגבילות התקהלויות (20 איש במקום פתוח ו-10 אנשים במקום סגור) וכן הגבלות יחודיות לפיהן מרכזי קניות, חנויות רחוב, מכוני יופי ומספרות יהיו סגורים בסופי שבוע. למרות ההגבלות החדשות שהוטלו, חשוב לציין כי נכון למועד זה, מרבית ההגבלות שהיו קיימות עם פרוץ המגפה הוסרו, מרכזי הביילוי והקניונים פועלים במהלך ימות השבוע, אושרה רחצה בחופי הים והממשלה פועלת ככל הניתן על מנת לשמור על שגרה כלכלית לצד התמודדות נמשכת עם הימצאות הנגיף.

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

בעוד שבשבועות הראשונים לפרוץ משבר הקורונה חלק מעובדי החברה (אשר תפקידם חייב מפגשים עם לקוחות) הוצאו לחל"ת (בעוד יתר עובדי החברה עבדו במתכונת כמעט מלאה), נכון למועד פרסום דו"ח זה, בשל ההקלות בהגבלות, מרבית העובדים שהוצאו לחל"ת הוחזרו והחברה עובדת במתכונת של שגרה מלאה, תוך דרישה מעובדיה להקפיד על ההנחיות הנדרשות על פי משרד הבריאות.

## 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 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 36א', איינשטיין 33א') ובחודש יולי התקבלה החלטת ועדה למתן היתר בניה בפרויקט MOMA סלמה בתנאים.

## שווק

בהמשך לאמור בסעיף 6.11.6.2 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד, בחודש פברואר 2020, התקשרו רגינסי (חברת הבת של החברה) ושותפיה לבעלות בשטחי המסחר והחניות בפרויקט אינשטיין 33ב' בהסכם עם צד ג' למכירת כלל זכויותיהם בשטחי המסחר והחניות בפרויקט. בנוסף, 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, ואולם לאחר פרוץ המשבר ועד שפורסמו ההקלות במגבלות התנועה לא שווקו זכויות נוספות.

במהלך הרבעון השני של שנת 2020, עם פרסום ההקלות במגבלות התנועה, החלה החברה בקמפיין מכירות חדש של פרויקט MOMA, כאשר החל מתחילת הרבעון השני ועד למועד פרסום דו"ח זה, חתמה החברה על 5 הסכמי מכר והתקשרה ב-3 הסכמי הצטרפות לא מחייבים בפרויקט MOMA.

עם זאת, התפרצות הגל השני של הקורונה בחודש יולי 2020, וחוסר הוודאות באשר למועד סיום המגיפה, גרמה לקיטון בכמות הרוכשים המתעניינים בקנייה בפרויקטים השונים ובפרט בפרויקט סלמה MOMA שנמצא כעת בשיווק. מנגד יצוין כי על מנת לעודד את ענף הנדל"ן, שהינו אחד ממנועי הצמיחה של המשק, הופחת בסוף חודש יולי 2020 מס הרכישה שיחול על רוכשי דירות מגורים נוספת, דבר שעשוי לעורר את השוק ולהשפיע באופן חיובי על הביקוש לנכסי החברה.

## 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

בתקופת הדו"ח ולאחריו, התקשרה החברה בהסכם אשראי מהותי (לפרטים אודותיו ראו סעיף 1.4.5) וכן מצויה במו"מ מתקדם להתקשרות בשני הסכמי אשראי נוספים, אחד מהם מהותי והשני בסכום שאינו מהותי, אשר תנאי האשראי מכוחם אינם משקפים תנאים חריגים ביחס לתנאי האשראי שנלקח על ידי הקבוצה ערב משבר הקורונה. נכון ליום 30 ביוני 2020 לחברה יתרת מזומנים בגובה של כ-47 מיליון ש"ח.

יודגש כי המידע שהובא לעיל ביחס למשאים ומתנים למתן אשראי הינו מידע צופה פני עתיד, כמשמעות המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך"), אשר התממשותו מותנית בחתימה סופית על הסכמים מחייבים עם המוסד הבנקאי והגוף המוסדי אשר אישרו עקרונית את 2 ההלוואות שתוארו לעיל.

#### פעילות החברה בתחום המסחר, בתחום המלונאות ובתחום המסעדנות

יצוין כי אמנם ענפי המלונאות, המסחר והמסעדנות נמנים על הענפים שספגו את הפגיעה המשמעותית ביותר במשבר הקורונה, אולם למעט ביחס לשטחי המסחר של החברה בפרויקט הארבעה בתל אביב (לפרטים בענין זה ראה התייחסות בהמשך), נכסיה של החברה בתחום המלונאות והמסחר (הן במסגרת פרויקט שד"ל והן במסגרת פרויקטי איינשטיין) נמצאים נכון למועד זה בשלב התכנון בלבד, כך שלמשבר הקורונה לא היתה כל השפעה עליהם. ביחס לפעילות בתחום המסעדנות (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 לפגיעה בהליכי השיווק של הפרויקטים השונים של החברה, אירעו בתקופת הדו"ח מספר התפתחויות חיוביות אשר חלקן באו לידי ביטוי בתוצאות הפעילות של החברה במהלך המחצית הראשונה של שנת 2020:

1. החברה הכירה ברווח גולמי של כ- 32 מיליון ש"ח כתוצאה ממכירת שטחי המסחר באיינשטיין 33 במהלך הרבעון הראשון של שנת 2020.
2. בעקבות אישור התב"ע במתחם איינשטיין בחודש ינואר 2020, הכירה קבוצת חגי' ניהול נכסים מניבים בע"מ בדמי ניהול בגובה של כ- 10 מיליון ש"ח להם היא זכאית על פי אבני הדרך בפרויקט.
3. במהלך הרבעון הראשון של שנת 2020 הכירה החברה ברווחי שיערוך בסך של כ-9 מיליון ש"ח מהזכויות במקרקעין המסווגות 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, מכרה החברה את זכויותיה הקיימות במגרש זה לזוכה במכרז וכן זכאית החברה לתשלומים מגורם עימו התקשרה בהסכם קומביניציה ביחס למתחם (אשר לא נכנס לתוקף לאור אי זכיית החברה במכרז), כאשר החברה הכירה במהלך הרבעון השני של שנת 2020 ברווח בסך של כ-18 מיליון ש"ח משתי ההתקשרויות האמורות (שתמורתן צפויה להיות משולמת לחברה עד לתום שנת 2020 ואולם, מאחר ומועד התשלום כפוף להחלטת בית המשפט ביחס לחלוקת התמורה בין כלל בעלי הזכויות, אין וודאות כי סכום זה יתקבל עד לתום שנת 2020 ולפיכך ייתכן כי קבלת סכום זה, חלקו או כולו, תידחה).

#### בחינת שווי נכסי החברה

בהתאם לבדיקות פנימיות שערכה החברה ביחס לחלק מהנכסים וכן לאינדיקציות חיזוניות שקיבלה החברה משמאים בלתי תלויים ביחס לחלק אחר של הנכסים (בין היתר בדבר היעדר שוני מהותי ביחס לשוויים של אותם נכסים על פי הערכות שווי שבוצעו ליום 31 במרץ 2020), נכון ליום 30 ביוני 2020 לא חל שינוי מהותי בשווי נכסי הנדל"ן להשקעה של החברה וכן בערך המלאי ורכוש הקבוע של החברה, כמו גם בשווי הנכסים השייכים למגזרי המסחר המלונאות, וזאת 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 שוויים בעת הזו אינה מהותית.

## 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 ו/או 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 לשווים וחלקם כלל אינם משועבדים. כך לדוגמא, 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. 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, 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 בפרוייקט. בעת הגדלת מימון זה, ככל שיוגדל, תפעל רגינסי להגיע להסכמות עם הבנק ולפיהן סכום המימון הנוסף יוכל להימשך ע"י בעלי המניות של הד מאסטר בע"מ.

2. החברה התקשרה בעבר בעסקת תשואה בנוגע למכירת שטחי המסחר והגלריה במגדל הצפוני בפרוייקט 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. הערכות העבר של החברה בדבר ההכנסות הצפויות ממכירת הנכס האמור הסתכמו בכ-25-30 מיליון ש"ח, ואולם לאור מצב הדברים כיום אין כל וודאות כי החברה תצליח להשכיר את השטחים הנמכרים שטרם הושכרו במחירים שנהגו ערב משבר הקורונה, ולפיכך, כתלות במחירים בהם

<sup>1</sup> 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.

תצליח החברה להשכיר את השטחים האמורים בפועל, ייתכן כי הכנסות החברה מעסקת התשואה האמורה תהיינה נמוכות מהערכות המוקדמות של החברה<sup>2</sup>.

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, ואודות הרווח הצפוי לחברה ממכירת חלקה במקרקעי פרויקט בת ים, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך אשר התממשותו בפועל מותנית בהתקשרות החברה (במאוחד) 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.

על אף האמור, החברה מעריכה, כי לאור איתנותה הפיננסית, הבאה לידי ביטוי בסך המזומנים ושווי מזומנים שברשותה, שיעור 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.

<sup>2</sup> יצוין כי בהתאם להוראות ההסכם שנחתם, במועד מסירת החזקה בנכס יימסרו לרוכש החלקים בנכס שכבר הושכרו (כנגד תשלום תמורתם), כאשר החל מאותו מועד (להלן: "המועד הקובע"), יעמדו לחברה 12 חודשים להשכיר את יתר שטחי המסחר בנכס שלא יושכרו באותה נקודת זמן. היה ועשתה כן החברה, תמסור החברה לרוכש גם את שטחי המסחר הנוספים שהושכרו כאמור בכפוף לקבלת התמורה בגינם. כפועל יוצא מהאמור, על מנת להשלים את מכירת מלוא שטחי המסחר בנכס לרוכש, על החברה יהיה להתקשר בהסכמי שכירות ביחס לכלל השטחים האמורים תוך 12 חודשים מהמועד הקובע, וייתכן, כי לאור מצב הדברים השורר כיום בענף המסחר בשל משבר הקורונה, תידרש החברה (אם תרצה להשלים את מלוא העסקה מול הרוכש כבר בתקופה הקרובה) להשכיר את השטחים האמורים בסכומים נמוכים מהסכומים אותם העריכה החברה עד כה. ביחס לשטחי המסחר בנכס שלא יושכרו עד תום 12 חודשים מהמועד הקובע, תעמוד לרוכש האפשרות להודיע לחברה אם בחר לרכוש בכל זאת, אם לאו.

**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 30 ביוני 2020:**

שם הפרויקט	שימושים	תחום פעילות	היקף זכויות קיימות (חלק החברה) במ"ר <sup>3</sup>			היקף זכויות נוספות צפויים	יתרה בספרים (במיליוני ש"ח) לפי סיווג בדוחות		הפנייה לסעיף רלוונטי בדוח תיאור עסקי התאגיד	רווח גולמי צפוי במיליוני ש"ח מזכויות שסווגו כמלאי/ רכוש קבוע		רווחי שערך במיליוני ש"ח שהוכרו בדוחותיה של החברה עד ליום 30 ביוני 2020 מזכויות שסווגו כנדל"ן להשקעה	אומדן רווח מזכויות שטרם אושרו
			מלאי	נדל"ן	רכוש קבוע		מלאי	נדל"ן		רכוש קבוע	הוכר		
שד"ל <sup>4</sup>	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	-
	מלונאות		1,394	6,806	-	3	26	13					
	מסחר		31	318	-	2	10	5					
מרינה הרצליה <sup>5</sup>	יחידות נופש ומלונאות	מרינה הרצליה	8,653	-	1,772 <sup>6</sup>	4,170	-	83	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	-	-	-	71	6.11.6.1	-	לאור השלב התכנוני בו נמצא הפרויקט אין ביכולת החברה בשלב זה להעריך את רווחיות הפרויקט.	14	-
	מגורים	קבוצת רכישה	1,025 <sup>7</sup>	-	-	-	3	6.7.2.4.1.2 6.7.2.3-ו	2	20 <sup>8</sup>			
איינשטיין 35	מסחר	שטחי המסחר במתחם איינשטיין	6,000	3,000	-	-	68	42	6.11.6.3	-	לאור השלב הראשוני בו נמצא הפרויקט אין ביכולת החברה בשלב זה להעריך את רווחיות הפרויקט.	7.7	-
	מגורים	קבוצת רכישה	9	-	-	-	15	6.7.2.4.1.3	2	3 <sup>9</sup>			
	דמי ניהול	-	7.5	7.5	7.5	-	7.5	6.7.2.3-ו	16	148 <sup>10</sup>			
איינשטיין א'36	מסחר	שטחי המסחר במתחם איינשטיין	-	3,280	-	-	-	55	6.11.6.4	-	לאור השלב התכנוני בו נמצא הפרויקט אין ביכולת החברה בשלב זה להעריך את רווחיות הפרויקט.	3.4	-

3 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.

4 כלל הנתונים אודות פרויקט שד"ל מוצגים 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%.

5 הנתונים אודות היקף הזכויות הקיימות בפרויקט ותוספת הזכויות הצפויה לא כוללים שטחי מרתפים וחניות.

6 כולל שטחי שירות הנלווים למלון.

7 מדובר בזכויות ל- 8 יחידות דיור שהיו קיימות לחברה בפרויקט טרם אישור התב"ע מחדש ינואר 2020 וטרם שוקו. יודגש כי הנתון האמור אינו כולל זכויות למגורים נוספות בפרויקט אשר תתווספה לחברה כתוצאה מאישור התב"ע ואשר היקפן המדויק יקבע בהתאם למנגנון המפורט בסעיף 6.7.2.4.1.2(ב) לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.

8 מדובר ברווח שצפוי להערכת החברה משיווק זכויות שהיו קיימות לחברה טרם אישור התב"ע, 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 התב"ע בחדש ינואר 2020, שכן כאמור לעיל בשלב זה אין ביכולת החברה להעריך את היקף הזכויות האמורות ו/או את הרווח שינבע לה ממכירתן.

9 נכון למועד זה, כבר שוקו על ידי החברה מלוא הזכויות שהיו קיימות לה בפרויקט טרם אישור התב"ע מחדש ינואר 2020. ביחס לזכויות למגורים שהתווספו לחברה בפרויקט לאחר אישור התב"ע, 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.

10 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 התב"ע בחדש ינואר 2020, שכן כאמור לעיל בשלב זה אין ביכולת החברה להעריך את היקף הזכויות האמורות ו/או את הרווח שינבע לה ממכירתן.

11 מתוך סכום זה זכאית החברה לסכום של כ- 5 מיליון ש"ח על פי אבני הדרך המפורטים בסעיף 6.7.2.4.1.3 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

שם הפרויקט	שימושים	תחום פעילות	היקף זכויות קיימות (חלק החברה) במ"ר <sup>3</sup>			היקף זכויות נוספות צפויות שטרם אושרו (חלק החברה) במ"ר	יתרה בספרים (במיליוני ש"ח) לפי סיווגן בדוחות		הפנייה לסעיף רלוונטי בדוח תיאור עסקי התאגיד	רווח גולמי צפוי במיליוני ש"ח מזכויות שסווגו כמלאי/ רכוש קבוע		רווחי שערך במיליוני ש"ח שהוכרו בדוחותיה של החברה עד ליום 30 ביוני 2020 מזכויות שסווגו כנדל"ן להשקעה	אומדן רווח מזכויות שטרם אושרו
			מלאי	נדל"ן להשקעה	רכוש קבוע		מלאי	נדל"ן להשקעה		רכוש קבוע	הוכר		
	מגורים	קבוצת רכישה	8,815	9,569	-	17	72	6.7.2.4.1.5	-	-	לאור השלב הראשוני בו נמצא הפרויקט אין ביכולת החברה בשלב זה להעריך את רווחיות הפרויקט.	62.3	-
בת-ים	מגורים מסחר	קבוצות רכישה	8,200	-	(500)	31	-	6.7.6.2	-	-	לאור השלב התכנוני בו נמצא הפרויקט אין ביכולת החברה בשלב זה להעריך את רווחיות הפרויקט.	-	לאור השלב התכנוני בו נמצא הפרויקט אין ביכולת החברה בשלב זה להעריך את רווחיות הפרויקט. נוספות פוטנציאליות.
	משרדים		2,500	-	-								
יפו-סהרון	מגורים	יזמי	11,712	-	1,457	36	-	6.8.3.3	-	-	לאור השלב התכנוני בו נמצא הפרויקט אין ביכולת החברה בשלב זה להעריך את רווחיות הפרויקט.	-	לאור השלב התכנוני בו נמצא הפרויקט אין ביכולת החברה בשלב זה להעריך את רווחיות הפרויקט. נוספות פוטנציאליות.
סלמה (**)	מגורים	קבוצות רכישה	12,655	-	-	131 <sup>12</sup>	-	6.7.2.4.1.4 ו-6.7.2.3	-	1	לחברה אין יכולת בשלב ראשוני זה לאמוד את גובהם או עצם קבלתם של דמי הייעוץ תלויים בעלותו הסופית של הפרויקט ובהמשך תוקפו של הסכם הייעוץ ויתכן כי בסופו של דבר לא תהא זכאית החברה לדמי ייעוץ כלשהם בפרויקט.	-	-
	מסחר		1,036	-	-								
	מלונאות		15	-	-								
	דמי ניהול		-	-	-								
דמי ייעוץ													
סומייל <sup>16</sup>	מגורים	קבוצות רכישה	8,121	-	6,150	134	-	6.7.2.4.1.1 ו-6.7.2.3	17	85	החברה צופה כי ככל ותתווספה לפרויקט זכויות לכ-45 יחידות דיור נוספות, ינבע לה רווח גולמי נוסף של כ-	-	החברה צופה כי ככל ותתווספה לפרויקט זכויות לכ-45 יחידות דיור נוספות, ינבע לה רווח גולמי נוסף של כ-

12 סך של 38 מיליון ש"ח מתוך יתרת המלאי הכוללת מיוחס לשטחי מגורים, מסחר ומלונאות שנמכרו וטרם נגרעו ממלאי החברה בספרים (כאשר נכון למועד הדו"ח, התקבל על ידי החברה סך של כ-14 מיליון ש"ח מתוך הסכום האמור).  
13 מתוכו סך של כ-46 מיליון ש"ח בגין יחידות שנמכרו והחברה טרם הכירה בו כהכנסה בדוחותיה הכספיים.  
14 מתוכו סך של כ-2 מיליון ש"ח בגין שטחי מסחר שנמכרו והחברה טרם הכירה בו כהכנסה בדוחותיה הכספיים.  
15 נכון ליום 30 ביוני 2020 מכרה החברה שטחי מלונאות בהיקף של כ-5,000 מ"ר. הרווח הגולמי מהעסקה הניל הינו כ-21 מיליון ש"ח אך החברה טרם הכירה ברווח זה בדוחותיה הכספיים.  
16 לפרטים אודות שינוי מתווה אפשרי בפרויקט והשפעתו על הרווח הצפוי לחברה ראה סעיף 1.3.2.2 (ג) לדו"ח זה.  
17 הרווח הגולמי ממכירת הזכויות במקרקעין בפרויקט סומייל אינו זהה לעודף התמורה ממכירת הזכויות במקרקעין על עלות רכישתן, אלא מחושב בהתאם לשווי ההוגן של הזכויות במקרקעין שנמכרו וזאת לעומת עלות הזכויות שנמכרו. חישוב השווי ההוגן ששימש לחישוב הרווח הגולמי שצוין בסעיף זה בוצע בהתאם להערכת שווי המקרקעין שהתקבלה משמאי חיצוני בלתי תלוי. באשר לרווח הצפוי לחברה מדמי הייעוץ, החברה החלה להכיר ברווח מרכיב זה בהתאם למדיניותה הרגילה בקשר להכרה ממתן שירותים מפרויקטים של קבוצות רכישה.

שם הפרויקט	שימושים	תחום פעילות	היקף זכויות קיימות (חלק החברה) במ"ר <sup>3</sup>			היקף זכויות נוספות צפויים שטרם אושרו (חלק החברה) במ"ר	יתרה בספרים (במיליוני ש"ח) לפי סיווגן בדוחות		הפנייה לסעיף רלוונטי בדוח תיאור עסקי התאגיד	רווח גולמי צפוי במיליוני ש"ח מזכויות שסווגו כמלאי/ רכוש קבוע		רווחי שערך במיליוני ש"ח שהוכרו בדוחותיה של החברה עד ליום 30 ביוני 2020 מזכויות שסווגו כנדל"ן להשקעה	אומדן רווח מזכויות שטרם אושרו
			מלאי	נדל"ן	רכוש קבוע		מלאי	נדל"ן		רכוש קבוע	הוכר		
			ל.ר	ל.ר	ל.ר		ל.ר			36	1966		

(\*) 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 הצפוי בפרויקט סומייל מזכויות קיימות, נכלל הרווח הצפוי בגין תוספת של 28 דירות, אותה צופה החברה לקבל בפרויקט מכח הקלת שבס, כאשר, להערכת החברה, גם אם בסופו של דבר לא תתקבל ההקלה האמורה, לא צפוי שינוי מהותי ברווח הגולמי הצפוי משיווק יתרת הזכויות שטרם שווקו בפרויקט, שכן ההקלה האמורה מתבססת על חלוקת השטחים הקיימים ע"פ התבי"ע בכמות דירות קטנה יותר.

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

בהתאם להסכמי הייעוץ שנחתמו, דמי הייעוץ אשר חברת הבת של החברה, קבוצת חגי' סומייל יעוץ בע"מ (להלן: "חגי' ייעוץ"), תהא זכאית להם בגין יחידות שנמכרו (ואשר תשלומם לחגי' ייעוץ יתבצע, ככל שיתבצע, בהתאם לאבני הדרך שנקבעו בהסכם הייעוץ), מותניים בעלות הסופית של היחידות שנמכרו לחברי הקבוצה (כולל הערכה של עלות בנייתן), כך, שכלל 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' ייעוץ ראה סעיף 6.7.2.4.1.1. לדוח תיאור עסקי התאגיד. לפרטים אודות אפשרות העברת הפרויקט ממתווה של קבוצת רכישה למתווה יזמי ואופן השפעת שינוי כאמור על דמי הייעוץ להם זכאית החברה בגין יחידות מכורות ולא מכורות ראה סעיף 1.3.2.2 (ג) להלן.

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.

18

19



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 תתווספה זכויות לפרויקט סומייל בגין פיננסיים המבוצעים במתחם סומייל (המפורטות בתב"ע) וכן בהתאם להוראת שעה המאפשרת הגדלת זכויות בסמכות ועדה מקומית בלבד (חוק "כחלון"); כי לא 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 שתשיכנה (ככל שתשיכנה) לבעלי הזכויות הקיימות במקרקעי פרויקט איינשטיין 35 (אשר משווין 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 (לרבות ביחס לפרויקט סומייל ולרבות אם זה יעבור למתווה יזמי). בנוסף, מותנים הנתונים האמורים באישורי כל התב"עות הנדרשות וקבלת כל האישורים וההיתרים הנדרשים להגדלת הזכויות ובניית הפרויקטים במועדים הנחזים לכך על ידי החברה, בהתקשרות בהסכמי הליווי הרלבנטיים, בהשלמת מכירת הזכויות בפועל ובכך שלא יחולו עיכובים בבניית הפרויקטים כך שתתממשה הערכות החברה ביחס למשך הזמן הצפוי לבניית הפרויקטים השונים. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

ב. התממשות הערכות החברה ביחס לרווח הגולמי הצפוי להתקבל מהתקשרויות אשר כבר נחתמו בפרויקטים השונים מותנית בעמידת הרוכשים בהתייבויותיהם על פי ההסכמים שנחתמו עימם. בנוסף, ככול ופרויקט סומייל יעבור למתווה יזמי, הערכות החברה ביחס לרווח הגולמי הצפוי לה משיווק זכויות שכבר נמכרו 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 הרצל, כפופות לאישור התוכנית אותה מקדמת החברה בועדה המקומית לתכנון ובניה בהרצליה (כאשר ייתכן כי תידרש לכך גם הסכמת הועדה 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 הועדה 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 הפיננסיים 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 היעוץ 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 מידי שנקבעו בהסכמי המימון שתוביל, ככל שתוביל, לבקשה לפרוע את ההלוואות שהועמדו לחברי הקבוצה באופן מידי, יכול וידחו את קבלת דמי הייעוץ על ידי חג' 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

1) לפרטים אודות קבלת התראה מהבנק המלווה את קבוצת הרכישה בפרוייקט סומייל, לפיה היה ולא יוסדרו בתוך זמן קצר ביותר כלל ההפרות של הסכם ההלוואה שנחתם בינו ולבין חברי קבוצת הרכישה בפרוייקט (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). יצוין לענין זה, כי ביום 24 במאי 2020 לאור בקשת החברה ואישורה על ידי נציגות הקבוצה, הסכים הבנק לפני משורת הדין לעכב בשלב זה כל פעולה בקשר למסגרות האשראי של הפרויקט למשך 60 יום, כאשר בסמוך למועד פרסום דוח זה הוארך המועד האמור עד ליום 30 בספטמבר 2020, כאשר הבנק צפוי לדון בנושא מעבר הפרויקט למתווה יזמי בתקופה הקרובה.

(2) ביום 11 ביוני 2020, התקשרה החברה, באמצעות תאגידיים בשליטתה, במזכר הבנות מחייב ומותנה לו צורך הסכם מפורט, אשר יחתם עם כל אחד מחברי הקבוצה בפרויט סומייל, 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 הפרויקט<sup>20</sup>. 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. יצוין כי ביום 12 באוגוסט התקיימה ישיבה ראשונית של הועדה לתכנון ובנייה בתל אביב בנושא היתר הבניה בפרויקט וישיבת המשך צפויה לקראת סוף חודש אוגוסט 2020, וכי נציגות קבוצת הרכישה עודכנה בנושא זה. לענין ההסכמות עם הבנק, למיטב ידיעת החברה הבנק צפוי לדון בנושא בתקופה הקרובה.

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.

<sup>20</sup> ואילו יתרת הדירות בפרויקט תימכרנה כעסקה יזמית רגילה.

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 החברה לפיצוי מאותו 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 שנתרו לשיווק בפרויקט (אשר תשווקנה כעסקה יזמית) יהיו בהתאם להערכותיה הנוכחיות של החברה, כאשר אין כל וודאות כי כך יהיה.

#### **ד. פרויקט סלמה (MOMA)**

ביום 29 ביולי 2020, אישרה הועדה המקומית לתכנון ובנייה בתל אביב את בקשת החברה להוצאת היתר בניה, בכפוף לתנאים.

#### **ה. 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.

#### **ו. 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 חגי' יפו בע"מ (להלן: "חגי' 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, חגי' 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-18 חודשים<sup>21</sup>; (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 בתנאים בשלושה חודשים או קבלת היתר בניה בפועל לבניין הראשון בפרויקט ב-6 חודשים נוספים<sup>21</sup>; (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 באיינשטיין 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)	הסכמי מכר שנחתמו בתקופה
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	הכנסות למ"ר קרקע בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח למ"ר)
-	-	-	-	-	-	תמורת קרקע בלבד לשטחי המסחר	

נכון ליום 30 ביוני 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	3	-	-	מגורים (הסכמי מכר)	הסכמי מכר שנחתמו בתקופה
59	3,746	917	242	-	-	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	14,259	-	-	תמורת קרקע בלבד (ללא יעוץ) למגורים	הכנסות למ"ר קרקע בחוזים

יצוין כי בשל טעות אנוש, נכתב במסגרת דו"ח הדירקטוריון של החברה ליום 31 במרץ 2020 נתון שונה לעניין זה.

-	21,448	-	-	-	-	תמורת קרקע בלבד לשטחי המסחר	שנחתמו בתקופה (ש"ח למ"ר)
-	7,238	-	-	-	-	תמורת קרקע בלבד לשטחי המלונאות	

(\*) השיווק החל בסוף הרבעון הרביעי של שנת 2018.

נכון ליום 30 ביוני 2020, לחברה נותרו זכויות במקרקעין ל-123 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 פרסומם חתמה קבוצת חגי' סלמה בע"מ (להלן: "חגי' סלמה") על 5 הסכמי מכר ועל 3 בקשות הצטרפות.

בנוסף למידע אודות השיווק שהובא לעיל, יצוין כי נכון ליום 30 ביוני 2020 : א. בפרויקט איינשטיין 33א' נותר לרגינסי 8 יחידות דיור לשיווק עבור הזכויות שהיו קיימות לחברה טרם אישור התב"ע. ב. בפרויקט רסיטל שלגביו התקבל טופס אכלוס בשנת 2019 נותרו לחברה כ-235 מ"ר משרדים לשיווק. ג. לרגינסי נותרו 2 יחידות דיור לשיווק בפרויקט נתניה.

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")<sup>22</sup>. 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 לאישורן 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 תנצלו בפועל) (להלן: "התמורה הנוספת"), כאשר לצורך זה יחידת דיור תחושב לפי שטח עיקרי של 130 מ"ר.

נכון למועד זה, סך של 70 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 120 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ (להלן: "יתרת התמורה") ישולם למוכרות, כנגד קבלת החזקה (המשפטית) בקרקע וקבלת מסמכי ההעברה, ובכפוף להתקיימות התנאים שיפורטו להלן. 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, החברה תמציא למוכרות עם רישום הזכויות על שמה בלשכת רישום המקרקעין שטר חוב וזאת חלף רישום הערת אזהרה לטובת המוכרות בגין הימנעות מעשיית עסקה על זכויות חגי' בבלי. עם השלמתם (וככל ויושלמו) של הסכמי המכר תיכנס חגי' בבלי בנעלי המוכרות לענין מספר הסכמים ובכלל זאת:

- (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:

<sup>22</sup> 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, רשאי, אך לא חייב, להיכנס בנעלי יחיד הקונה המפר בתוך 21 יום מהמועד בו נתקבלה אצלו הודעה מאת המוכרות בדבר הפרתה כאמור ולחתום עד לאותו מועד על כל הנדרש לשם כך עפ"י הסכמי המכר.

- 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 ההתחשבות 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 החזקה בממכר ובניית הפרויקט); זכות דיור למנות מפקח לפרויקט מטעמה; והתחייבויות שיפוי הדדיות בגין אי קיום ההתחייבויות על פי 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- 2 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 נכון למועד זה<sup>23</sup> הינם 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 השלמה ותיוותר 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. יצוין כי החברה הגיעה להסכמות עקרוניות עם דיור בנושא זה.

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 יפו 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.

<sup>23</sup> לפרטים אודות קבלת אישור עיריית תל אביב ורמ"י להתקשרות ראה בהתאמה דו"ח מיידי מיום 23 ביוני 2020, מס' אסמכתא 2020-01-065565 ודו"ח מיידי מיום 22 ביולי 2020, מס' אסמכתא: 2020-01-077556.

#### 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 למותג "סרפינה" ואשר בה מחזיקים החברה ומשפחת שבתאי באופן שווה (50% כ"א), מחזיקה בכ-68% מהזכויות בחברת מסעדת אס. אר. אפ. איינשטיין 33 בע"מ (להלן: "סרפינה ת"א"), אשר מפעילה מסעדה הנושאת את שם המותג במתחם מסחר איינשטיין 33ב'. 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 וכעת עובדים במסעדה כ-60 עובדים. 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

בשל התפרצות נגיף הקורונה - "הגל השני" והנחיות משרד הבריאות, בחודש יולי הופסקה בשנית פעילות חלל הכנסים והאירועים שהחלה בנובמבר 2019, וזאת לאחר שכבר נפתחה בחודש יוני 2020 עם הסרת מרבית המגבלות. נכון למועד זה, מרבית העובדים הוצאו לחל"ת עד להשבת המתחם לפעילות בהתאם להנחיות. ביחס לבר לאונג' הלילי ולמסעדה, בנייתם הסתיימה במהלך הרבעון השני של שנת 2020. ביחס לבר לאונג' הלילי, 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. בשל התפרצות נגיף הקורונה והנחיות משרד הבריאות, הבר טרם נפתח לקהל הרחב והוא צפוי להתחיל לפעול בסמוך להסרת המגבלות הקיימות. ביחס למסעדה, במהלך חודש יולי 2020 נפתחה המסעדה לשלבי הרצה ונכון למועד זה המסעדה החלה את פעילותה. יצויין כי כלל פעילות המסעדה מבוצעת בהתאם להנחיות משרד הבריאות ולמגבלות הקיימות בתחום המסעדות.

כן יצויין כי בעקבות העובדה שניטן תאי בע"מ, שליוותה את הקמת הנכס, סגרה את פעילותה הקולינרית, 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. יצויין כי השף מר שחף שבתאי צפוי להמשיך להעניק משירותיו לטרקלין באופן ישיר ועצמאי. נכון למועד פרסום דוח זה, הושקע במתחם סך של כ-25 מיליון ש"ח.

##### פעילות חדר כושר - "אורבן בוטקאמפ בולאורד"

בהמשך לאמור בסעיף 6.12.1.2.2 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד, בסוף חודש יוני 2020 ולאחר סיום עבודות ההקמה, נפתח חדר הכושר בו מחזיקה החברה בשרשור ב-75%. בשל התפרצות נגיף הקורונה והנחיות משרד הבריאות, במהלך חודש יולי 2020 נסגר חדר הכושר והפעילות הופסקה. יחד עם זאת, לאחר מספר ימים נפתח מחדש לפעילות בעקבות שינוי בהנחיות. בהמשך לאמור בסעיף 1.2 לעיל, יובהר כי תוצאות הפעילות של חדר הכושר אינן מהותיות לחברה.

#### 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 וההתחייבויות 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 30 ביוני (בלתי מבוקר)		
	2019	2019	2020	
	אלפי ש"ח			
<b>עיקר השינוי בתקופת הדו"ח בהשוואה לדצמבר 2019 נובע מ:</b>				
א. קיטון בסך של כ-50 מיליון ש"ח במזומנים ושווי מזומנים, נובע בעיקרו מרכישת מגרש בפרויקט בבלי במהלך הרבעון השני לשנת 2020, מפרעונות של הלוואות ומפרעונות שוטפים של אגרות חוב. מנגד, תקבולים בגין מכירת שטחי המסחר בפרויקט איינשטיין 33ב' והרחבת אגרות חוב סדרה ו'.				נכסים שוטפים
ב. גידול בסך של כ-16 מיליון ש"ח בפקדונות בנאמנות נובע בעיקרו מהמכירות בפרויקט סומייל.				
ג. קיטון בפקדונות מוגבלים ומיועדים בסך של כ-7 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מפרויקט סומייל 122 כתוצאה מהחזר פיקדון משועבד בגין ערבות למכרז (בו לא זכתה החברה).				
ד. גידול בלקוחות והכנסות לקבל בסך של כ-24 מיליון ש"ח בעיקר כתוצאה מהכרה בהכנסה מדמי ניהול בפרויקט איינשטיין 35 לאחר אישור התביע בסך של כ-10 מיליון ש"ח וכן כתוצאה מזכאות להכנסות בפרויקט סומייל 122 (עקב מכירת זכויות החברה), ומנגד קיטון בהכנסות לקבל בגין פרויקט רסיטל.				
ה. גידול בחייבים ויתרות חובה בסך של כ-16 מיליון ש"ח הנובע בעיקרו מהחזר מע"מ לו זכאית החברה בפרויקט בבלי.	857,801	829,964	881,698	
ו. גידול במלאי, נטו בסך של כ-25 מיליון ש"ח בעיקר בעקבות רכישת מגרש בפרויקט בבלי בסך של כ-60 מיליון ש"ח. כמו כן, גידול במלאי פרויקט סלמה בסך של כ-8 מיליון ש"ח נובע מהיוון הוצאות ופיוני דיירים. מנגד, קיטון במלאי נובע בעיקרו כתוצאה מהכרה בהכנסה ממכירת המסחר בפרויקט איינשטיין 33ב' ומגורים בפרויקט סומייל וכן כתוצאה מגרעית המלאי בפרויקט סומייל 122.				
<b>עיקר השינוי מול התקופה המקבילה אשתקד נובע מ:</b>				
א. קיטון במזומנים ושווי מזומנים בסך של כ-11 מיליון ש"ח.				
ב. גידול בלקוחות והכנסות לקבל בסך של כ-19 מיליון ש"ח בעיקר בגין הפרויקטים סומייל, סומייל 122 ואיינשטיין 35 כתוצאה מהכרה בהכנסה וממכירת שטחי המסחר בפרויקט איינשטיין 33ב', ומנגד קיטון בלקוחות והכנסות לקבל מפרויקט רסיטל.				
ג. גידול בחייבים ויתרות חובה בסך של כ-17 מיליון ש"ח הנובע בעיקרו מהחזר מע"מ לו זכאית החברה בפרויקט בבלי.				

<p>ד. גידול בסך של כ-26 מיליון ש"ח במלאי בעקבות רכישת מגרש בפרויקט בבלי בסך של כ-60 מיליון ש"ח. כמו כן, גידול במלאי פרויקט סלמה בסך של כ-15 מיליון ש"ח נובע מהיוון הוצאות ופינוי דיירים. מנגד, קיטון במלאי נובע בעיקרו כתוצאה מהכרה בהכנסה ממכירת המסחר בפרויקט איינשטיין 33ב', משרדים בפרויקט רסיטל, ומגורים בפרויקט סומייל, התחדשות עירונית ונתניה, וכן כתוצאה מגרירת המלאי בפרויקט סומייל 122.</p>				
<p><b>עיקר השינוי בתקופת הדו"ח בהשוואה לדצמבר 2019 נובע מ:</b></p> <p>א. גידול בגדל"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-9 מיליון ש"ח הנובע בעיקר מהמשך השקעות בטרקלין העסקים בגין עבודות הגמר.  ג. קיטון במיסים נדחים בסך של כ-3 מיליון ש"ח.</p> <p><b>עיקר השינוי מול התקופה המקבילה אשתקד נובע מ:</b></p> <p>א. גידול בגדל"ן להשקעה בסך של כ-12 מיליון ש"ח אשר נובע בעיקר מ:  (1) גידול מפרויקט איינשטיין 36א' בסך של כ-7 מיליון ש"ח בעיקר בגין שערך הזכויות לשטחי המסחר והמגורים.  (2) גידול מפרויקט איינשטיין 33א' בסך של כ-4 מיליון ש"ח בגין שערך הזכויות לשטחי המסחר.  (3) גידול מפרויקט איינשטיין 35 בסך של כ-2 מיליון ש"ח בעקבות שערך הזכויות לשטחי המסחר.</p> <p>ב. גידול ברכוש קבוע בסך של כ-22 מיליון ש"ח נובע מהשקעות בטרקלין העסקים בגין עבודות הגמר.  ג. גידול בהשקעות והלוואות לחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני בסך של כ-31 מיליון ש"ח בעיקר כתוצאה מהערכת שווי שבוצעה בפרויקט שד"ל במהלך הרבעון השלישי לשנת 2019.  ד. קיטון בחייבים לזמן ארוך בסך של כ-7 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מקיטון 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) וכן בגין יצירת ירידת ערך על הלוואה שניתנה לשותף בפרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית.  ה. גידול בנכסי מיסים נדחים בסך של כ-4 מיליון ש"ח.</p>	444,411	398,490	460,455	נכסים בלתי שוטפים
	1,302,212	1,228,454	1,342,153	סך הכל נכסים
<p><b>השינוי בתקופה בהשוואה לדצמבר 2019 נובע מ:</b></p> <p>א. קיטון בסך של כ-67 מיליון ש"ח באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים הנובע בעיקרו מפירעון הלוואה בסך של כ-32 מיליון ש"ח כתוצאה ממכירת שטחי המסחר בפרויקט איינשטיין 33ב' וממיון של 24 מיליון ש"ח בגין הלוואה שהתקבלה בטרקלין לזמן ארוך עקב שינוי תנאי מועד פירעון ההלוואה. כמו כן, הקיטון נובע מפירעון הלוואה מגוף מוסדי בסך 120 מיליון ש"ח, אשר סך של 50 מיליון ש"ח מתוכה מוצג כהתחייבויות שוטפות. מנגד, התקבלה הלוואה בסך של כ-112 מיליון ש"ח מתאגיד בנקאי לפרויקט איינשטיין 36א', אשר סך של 25 מיליון ש"ח מתוכה מוצג כהתחייבויות שוטפות.</p>	523,655	532,141	507,201	התחייבויות שוטפות

<p>ב. גידול בסך של כ-27 מיליון ש"ח בחלויות שוטפות של אג"ח עקב הרחבת אגרות חוב סדרה ו' ומיון לזמן קצר של אגרות חוב לפירעון בשנה הקרובה ומנגד פרעונות שוטפים של אגרות חוב.</p> <p>ג. גידול במקדמות מרוכשים והכנסות מראש בסך של כ-15 מיליון ש"ח בעיקר מפרויקט סלמה MOMA כתוצאה מתקבולים מרוכשים עבור מכירת זכויות לדירות במקרקעין.</p> <p>ד. גידול בזכאים ויתרות זכות בסך של כ-7 מיליון ש"ח נובע בעיקר מגידול בהתחייבויות למס הכנסה וכן כתוצאה מצבירת ריבית אגרות חוב.</p> <p><b>עיקר השינוי מהתקופה המקבילה אשתקד נובע מ:</b></p> <p>א. קיטון של כ-126 מיליון ש"ח באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים הנובע בעיקרו מ:</p> <p>1) פירעון הלוואה בסך של כ-32 מיליון ש"ח כתוצאה ממכירת שטחי המסחר בפרויקט איינשטיין 33ב'.</p> <p>2) פירעון משכנתאות בפרויקטים רסיטל ואיינשטיין 33ב'.</p> <p>3) פירעון הלוואה בסך 35 מיליון ש"ח בפרויקט סלמה MOMA.</p> <p>4) פירעון הלוואה מגוף מוסדי בסך 120 מיליון ש"ח, אשר סך של 50 מיליון ש"ח מתוכה מוצג בהתחייבויות שוטפות.</p> <p>5) מיון סך של כ-24 מיליון ש"ח מהלוואה שהתקבלה בטרקלין לזמן ארוך עקב שינוי תנאי מועד פירעון הלוואה.</p> <p>6) מנגד, התקבלה הלוואה בסך של כ-112 מיליון ש"ח מתאגיד בנקאי לפרויקט איינשטיין 36א', אשר סך של 25 מיליון ש"ח מתוכה מוצג בהתחייבויות שוטפות.</p> <p>ב. גידול בחלויות שוטפות של אג"ח בסך של כ-77 מיליון ש"ח בעיקר הרחבת אגרות חוב סדרה ו' של החברה, וכן כתוצאה ממיון לזמן קצר של קרן שתיפרע במהלך השנה השוטפת, ומנגד פרעונות אגרות חוב בהתאם לשטרי הנאמנות של אגרות החוב.</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-17 מיליון ש"ח בעיקר בגין מכירות בפרויקט סלמה MOMA.</p> <p>ה. גידול בזכאים ויתרות זכות בסך של כ-3 מיליון ש"ח נובע בעיקר מגידול בהתחייבויות למס הכנסה.</p>				
<p><b>השינוי בתקופה בהשוואה לדצמבר 2019 נובע מ:</b></p> <p>א. גידול בסך של כ-40 מיליון ש"ח בהלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים הנובע בעיקרו ממיון הלוואה שהתקבלה בטרקלין בסך של כ-24 מיליון ש"ח לזמן ארוך עקב שינוי תנאי מועד פירעון הלוואה. כמו כן, הגידול נובע מפירעון הלוואה מגוף מוסדי בסך 120 מיליון ש"ח, אשר סך של 70 מיליון ש"ח מתוכה מוצג בהתחייבויות בלתי שוטפות. מנגד, התקבלה הלוואה בסך של כ-112 מיליון ש"ח מתאגיד בנקאי לפרויקט איינשטיין 36א', אשר סך של 87 מיליון ש"ח מתוכה מוצג בהתחייבויות בלתי שוטפות.</p> <p>ב. קיטון בסך של כ-19 מיליון ש"ח באגרות החוב עקב מיון לזמן קצר של קרן שפירעונה בשנה הקרובה.</p> <p><b>השינוי בתקופה בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקרו מ:</b></p> <p>א. גידול בסך של כ-37 מיליון ש"ח בהלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים הנובע בעיקרו ממיון סך של כ-24 מיליון ש"ח מהלוואה שהתקבלה בטרקלין לזמן ארוך עקב שינוי תנאי מועד פירעון הלוואה. כמו כן, הגידול נובע מפירעון הלוואה מגוף מוסדי בסך 120 מיליון ש"ח, אשר סך של 70 מיליון ש"ח מתוכה מוצג בהתחייבויות בלתי שוטפות. מנגד, התקבלה הלוואה בסך של כ-112 מיליון ש"ח מתאגיד בנקאי לפרויקט איינשטיין 36א', אשר סך של 87 מיליון ש"ח מתוכה מוצג בהתחייבויות בלתי שוטפות.</p>	254,941	222,272	274,302	התחייבויות בלתי שוטפות

ב. גידול של כ-19 מיליון ש"ח באגרות חוב בעיקר הנפקת אגרות חוב סדרה ט' ברבעון השלישי של שנת 2019 בסך של כ-100 מיליון ש"ח, ומנגד פרעונות שוטפים של אגרות חוב.				
ג. קיטון בהתחייבויות בגין חכירות (בעיקר משרדי החברה) בסך של כ-3 מיליון ש"ח.				
השינוי נובע מהרווח בתקופה, בניכוי רכישה עצמית של מניות.	494,840	446,757	531,230	הון מיוחס לבעלי המניות של החברה
	28,776	27,284	29,420	הון מיוחס לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה
	<b>1,302,212</b>	<b>1,228,454</b>	<b>1,342,153</b>	<b>סך הכל התחייבויות והון</b>

#### החשיפות כפי שהן משתקפות מהמידע הכלול בדוחות:

נכון למועד פרסום הדו"ח, לחברה חשיפה לשינויים בריבית הפריים בגין המימון הבנקאי אותו נטלה החברה מתאגיד פיננסי בגין פרויקטים בת ים, איינשטיין 36א' וטרקלין עסקים במגדלי הארבעה (לפרטים ראה סעיפים 1.3.2.2 ו-1.4.3.4 להלן, וכן סעיף 6.12.1.2.3 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד). כמו כן, לחברה חשיפה לשינוי בריבית הפריים כתוצאה מהלוואה שנטלה הד מאסטר (לה ערבה החברה, כמפורט בסעיף 6.9.1.6 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד). בנוסף, לחברה חשיפה לשינויים במדד המחירים לצרכן בגין אגרות חוב (סדרה ט') של החברה. החברה לא נקטה בפעולות חיסוי בגין סיכוני השוק האמורים.

#### 1.4.2. תוצאות הפעילות

הסברי החברה	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני (בלתי מבוקר)		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני (בלתי מבוקר)	
		2019	2020	2019	2020
<b>אלפי ש"ח</b>					
ההכנסות העיקריות בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 נובעות מ:					
א. הכרה בהכנסה ממכירת זכויות למגורים בפרויקט סומייל.	125,765	49,557	27,771	82,072	121,057
ב. הכרה בהכנסה מדמי ניהול בפרויקט איינשטיין 35 להם זכאית החברה על פי אבני הדרך שנקבעו.					
ג. הכרה בהכנסה ממכירת שטחי המסחר בפרויקט איינשטיין 33ב'.					
ד. הכרה בהכנסה בפרויקט סומייל 122 עקב מכירת זכויותיה הקיימות של החברה במגרש זה לזוכה במכרז.					
עלות ההכנסות בתקופה הינה בעיקר בגין עלות המלאי שנגרעה מהספרים בגין מכירות זכויות למגורים בפרויקט סומייל, זכויות למגורים בפרויקטים של החברה בתחום התחדשות העירונית והזכויות הקיימות בפרויקט סומייל 122 וכן ממכירת שטחי המסחר בפרויקט איינשטיין 33ב'.	(71,839)	(28,740)	(11,256)	(51,360)	(53,125)
	<b>53,926</b>	<b>20,817</b>	<b>16,515</b>	<b>30,712</b>	<b>67,932</b>

עליית הערך לתקופה נובעת בעיקר מרווחי שערך בפרויקט איינשטיין 36 א' בסך של כ-3 מיליון ש"ח, בפרויקט איינשטיין 35 בסך של כמיליון ש"ח ובפרויקט איינשטיין 33 א' בסך של כ-3 מיליון ש"ח.	19,826	867	(2,263)	23,435	6,567	עליית ערך נדל"ן להשקעה
הוצאות בגין פרסום ושיווק הפרויקטים. הוצאות הפרסום בתקופת הרבעון הראשון לשנת 2020 נובעת בעיקרה מהוצאות תיווך בפרויקט איינשטיין 33 ב' וקמפיין שיווקי של פרויקט MOMA.	(4,170)	(1,401)	(379)	(2,660)	(2,022)	הוצאות מכירה ושיווק
הוצאות הנהלה וכלליות כוללות הוצאות שכר ונלוות, הוצאות פחת בגין אחזקת משרד ורכבים, יעוץ מקצועי וכו'.	(23,079)	(5,520)	(4,227)	(11,326)	(11,032)	הוצאות הנהלה וכלליות
הוצאות אחרות נטו הינן בעיקר בגין הפרשה לירידת ערך על הלוואה שניתנה לשותף בפרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית.	(2,017)	150	(605)	150	(605)	הכנסות/ (הוצאות) אחרות, נטו
הסעיף מורכב בעיקרו מחלק החברה ברווחי חברות הד מאסטר והורייזן.	31,152	113	(66)	342	173	חלק ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
	75,638	15,026	8,975	40,653	61,013	רווח מפעולות רגילות
הוצאות המימון, נטו בתקופה, הינן בעיקר בגין ריבית והפחתות ניכיון אגרות החוב, ומימון שלא ניתן היה להונו בפרויקטים השונים.	(13,530)	(4,273)	(3,151)	(8,157)	(6,850)	הוצאות מימון, נטו
הוצאות המיסים נובעות מהפרשה למס בגין רווחי החברה לתקופה השוטפת ועדכון מסים נדחים.	(2,432)	(2,496)	(1,417)	(5,190)	(12,627)	מסים על ההכנסה
	59,676	8,257	4,407	27,306	41,536	רווח לתקופה
	-	-	-	-	-	רווח כולל אחר
	59,676	8,257	4,407	27,306	41,536	רווח כולל לתקופה
	56,924	6,792	4,375	25,886	40,892	רווח לבעלי המניות של החברה
	2,752	1,465	32	1,420	644	רווח (הפסד) לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה
	1.13	0.14	0.08	0.52	0.79	רווח בסיסי למניה (ש"ח)
	1.12	0.14	0.08	0.52	0.79	רווח מדולל למניה (ש"ח)

#### 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. בחודש אפריל 2020 פרעה החברה (בהתאם לתנאי הסדרה) 22,500,000 אגרות חוב (סדרה ו') ובחודש יוני פרעה החברה (בהתאם לתנאי הסדרה) בפרעון סופי את כלל אגרות החוב (סדרה ה') אשר היוו 46,548,150 אגרות חוב (סדרה ה'). ביום 23 ביוני 2020 הנפיקה החברה לציבור 77,500,000 ע.נ. אגרות חוב (סדרה ו'), בדרך של הרחבת סדרה, ותמורתה משמשת את החברה בפעילותה השוטפת.
- 1.4.3.3. במהלך תקופת הדו"ח פרעה רג'נסי אשראי בסך של כ-32 מיליון ש"ח שהועמד לה בפרוייקט אינשטיין 33ב', והחברה פרעה אשראי בסך של 120 מיליון ש"ח שהועמד לה (לרבות באמצעות תאגידיים בשליטתה) על ידי גוף מוסדי.
- 1.4.3.4. ביום 29 ביוני 2020, התקשרה חברת הבת של החברה, קבוצת חג'י ייעוץ וניהול פרויקטים בע"מ (להלן: "חג'י ייעוץ"), בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי, אשר במסגרתו, העמיד הבנק לחג'י ייעוץ ביום 30 ביוני 2020 הלוואה בסך של כ-112 מיליון ש"ח, אשר שימשה את החברה לפרעון האשראי שצוין בסעיף 1.4.3.3 לעיל. לפרטים נוספים, ראה סעיף 1.4.5 להלן.

- 1.4.3.5. 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: 01-2020-013033. נכון למועד זה, מרבית התנאים התקיימו והחברה צופה שהעמדת ההלוואה תיעשה בתקופה הקרובה.

#### 1.4.3.6. יתרות אשראי ממוצעות

- הממוצע החודשי לרבעון השני לשנת 2020 של יתרות האשראי בגין אגרות החוב, האשראי הבנקאי והאשראי שהתקבל מתאגידיים פיננסיים, המוצגים בדו"חות הכספיים המצורפים כהתחייבויות לזמן קצר, הסתכם לסך של כ-302,900 אלפי ש"ח.
- הממוצע החודשי לרבעון השני לשנת 2020 של יתרות האשראי בגין אגרות החוב, האשראי הבנקאי והאשראי שהתקבל מתאגידיים פיננסיים, המוצגים בדו"חות הכספיים המצורפים כהתחייבויות לזמן ארוך, הסתכם לסך של כ-235,481 אלפי ש"ח.
- יתרות הלקוחות והספקים של החברה אינן מהותיות.



1.4.3.7 תזרימי מזומנים

הסברי החברה	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני (בלתי מבוקר)		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני (בלתי מבוקר)		
	2019	2019	2020	2019	2020	
	אלפי ש"ח					
התזרים השלילי בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 נובע בעיקר מגידול בלקוחות והכנסות לקבל; גידול בחייבים ויתרות חובה; גידול במלאי בניינים בהקמה; מנגד, רווחי הרבעון וגידול במקדמות מרוכשים והכנסות מראש.	12,259	33,850	(59,902)	5,878	(2,019)	מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) שוטפת
התזרים השלילי בתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2020 נובע בעיקר מגידול בפקדונות בנאמנות ומגידול ברכוש הקבוע כתוצאה מהמשך השקעות בטרקלין העסקים בגין עבודות גמר.	(27,447)	(12,466)	(10,616)	(17,305)	(22,582)	מזומנים נטו לפעילות השקעה
עיקר התזרים מפעילות מימון בתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2020 נובע מפירעון הלוואות בסכום הגבוה מההלוואות שהתקבלו בתקופה.	44,159	3,479	2,134	424	(25,973)	מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) מימון

התקיימות סימני אזהרה

בתקנה 10ב(14) לתקנות דו"חות תקופתיים ומיידים, הוגדרו סימני אזהרה אשר מחייבים התייחסות התאגיד להם. סימן האזהרה הרלוונטי לעניין החברה הינו היות החברה בעלת תזרים מזומנים שלילי בדו"חות הכספיים הנפרדים (סולו) של החברה בשנת 2019 וכן לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020, אשר הוגדר כתזרים שלילי מתמשך (וזאת למרות שבדו"חות הכספיים הנפרדים של החברה לרבעון הראשון של שנת 2020 ובדו"חות הכספיים המאוחדים של החברה בשנת 2019, לחברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת). לאור האמור, דירקטוריון החברה בחן את התזרים החוזי של החברה לשנים הבאות וקבע שאין בתזרים המזומנים השלילי המתמשך מפעילות שוטפת הנ"ל בכך כדי להצביע על קיומן של בעיות נזילות בקבוצה, בין היתר, לאור המקורות הבאים:

א. לחלק מהחברות הבנות של החברה, כמו החברות המארגנות את פרויקטים סלמה MOMA, נתניה, סומייל, איינשטיין ופרויקטים בתחום התחדשות עירונית זכאות לקבלת כספים עתידיים מ:

- (1) בגין יתרת יחידות שטרם נמכרה (להלן: "יחידות הלא מכורות") בסכומים מהותיים; ו/או
- (2) זכאות לדמי ניהול, יעוץ וארגון קבוצות רכישה והחזר עלויות בניה בהיקפים מהותיים בגין יחידות שכבר נמכרו.

המקורות האמורים לעיל צפויים לסייע לחברות הבנות לפרוע את הלוואות הבעלים שהועמדו להן על ידי החברה, המסתכמות בסך כולל של כ- 580 מיליון ש"ח. הדירקטוריון בחן את המגבלות המוטלות על פרעון הלוואות הבעלים מההכנסות האמורות בחברות הבנות וכן את המגבלות הספציפיות לכל פרויקט בהתאם לאופיו וההסכמים שנחתמו בהקשר אליו ומצא כי בחברות ו/או בפרויקטים בהם קיימים מגבלות כאמור, אין חשש סביר שמגבלות כאמור ימנעו את החזרי מרבית סכום הלוואות לחברה במועדים המתוכננים לכך באופן שבו החברה תוכל להשתמש במקורות אלה לצרכיה השונים. יובהר כי התזרים הצפוי מניח שימוש בכספים אלה בהתאם למגבלות השונות (לרבות מגבלות ייעוד כספי פרעון הלוואות בעלים, היכן שרלבנטי).

ב. החברה צופה לקבל תזרים חיובי של כ-29 מיליון ש"ח (לפני תשלומי מיסים שלהערכת החברה אינם צפויים להיות מהותיים) מהעברת זכויותיה בפרויקט סומייל 122, ואולם, מאחר ומועד התשלום כפוף להחלטת בית המשפט ביחס לחלוקת התמורה בין כלל בעלי הזכויות, אין וודאות כי סכום זה יתקבל עד לתום שנת 2020 ולפיכך ייתכן כי קבלת סכום זה, חלקו או כולו, תידחה.

ג. כן נקבע על ידי דירקטוריון החברה, כי היה וקצב השיווק בפועל של היחידות הלא מכורות ו/או מחיר מכירתן יהיו נמוכים מאלו המוערכים נכון למועד זה על ידי החברה (לרבות עקב משבר הקורונה), או לחלופין היה ויוטלו בעתיד מגבלות כלשהן (לרבות על ידי בנקים מלווים) על העברת תמורת מכירות היחידות, המכורות והלא מכורות, עדיין עומדים לחברה מספר מקורות (בנוסף ליתרת המזומנים שקיימת לחברה נכון ליום 30 ביוני 2020, המסתכמת לסך של כ-47 מיליון ש"ח) נוספים אחרים שיסייעו לה לעמוד בהתחייבויותיה ובכלל אלה: (1) האפשרות לגייס חוב, וזאת בין היתר לאור כך שיחסייה הפיננסיים של החברה השתפרו מהותית במהלך השנים האחרונות, דבר המשפר את נגישותה של החברה למקורות מימון חיצוניים, אם וככל ויהיה צורך בהם (וזאת בכפוף לכך שלא תחול הרעה ניכרת ומתמשכת בתנאי האשראי שיוצעו לחברה לאור המשבר העולמי שפרץ עקב מגפת הקורונה); (2) לחברה מספר נכסים בשווי שוק מהותי מאוד, אשר תהליך ההשבחה שלהם הושלם בשנה האחרונה ובמידת הצורך הם יהיו ניתנים למכירה במלואם (כאשר מכירתם במתווה כאמור צפויה להשיא לחברה רווחים ומזומנים בהיקף מהותי מאוד); (3) לחלופין, תעמוד במקרה כאמור בפני החברה האפשרות להגדיל את מסגרות המימון שלטובתן שועבדו אותם נכסים, שכן מאז שועבדו הנכסים האמורים חל גידול מהותי מאוד בשווי השוק שלהם (כך שיחס ה-LTV שלהם קטן להיקף המאפשר הגדלת מימון נוסף לנכסים אלו); (4) לחברה צפי לקבלת תקבולים בהיקפים מהותיים ממספר מקורות נוספים (דוגמת דמי ניהול בפרויקט איינשטיין שחלקם מתבסס על היקף היחידות הנוכחי וחלקם מתבסס על הליך הגדלת זכויות שנכון למועד זה הושלם, או תמורת מכירת שטחי המסחר בפרויקט הארבעה שקבלתן מותנית בהשלמת השכרת שטחי המסחר בפרויקט).

ד. בנוסף לפרעון הלוואות כאמור, החברה (בסולו) מקבלת דמי ניהול מחברות הבנות לכיסוי ההוצאות השוטפות שלה.

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

1.4.4. עמידת החברה באמות מידה פיננסיות

הסבר לגבי עמידת החברה באמת המידה הפיננסית	אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרתה	ההלוואה
<p><b>בהתייחס להתניות המפורטות בנוגע לחברה:</b>                      בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות המיעוט), ליום 30 ביוני 2020, מסתכם לסך של כ-560 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-82 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן (כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-642 מיליון ש"ח.                      סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-1,342 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן הינו בשיעור של כ-48%.                      לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק א'.                      בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ב', ההון העצמי המתוקנן ליום 30 ביוני 2020 הינו בסך של כ-613 מיליון ש"ח (לא כולל זכויות מיעוט). כמו כן ההון העצמי המאוחד של החברה על פי דו"חותיה הכספיים (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 30 ביוני 2020, עומד על כ-531 מיליון ש"ח.                      לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ב'.</p>	<p>א. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן, אך לעניין זה כולל זכויות המיעוט) לסך מאזן (כהגדרתו להלן) לא יפחת מ-15%.  <b>"מאזן"</b> - סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדו"חותיה הכספיים המאוחדים של החברה המבוקרים/הסקורים, לפי העניין.  <b>"ההון העצמי המתוקנן של החברה"</b> - 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).  <b>"הלוואות הבעלים"</b> - הלוואות בעלים שתועמדנה לחברה (ככל שתועמדנה) מעת לעת על ידי יצחק חגיגי ו/או עידו חגיגי, במישרין ו/או באמצעות תאגידים בשליטתם.  <b>"דמי סיחור"</b> - רווח שצפוי לנבוע לחברה (במאוחד) ממכירת זכויות במקרקעין ו/או דמי סיחור ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיווק אותם זכאית ותהא זכאית החברה (במאוחד) לקבל מחברי קבוצות הרכישה אותן מארגנת החברה (במאוחד) בפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי החברה (במאוחד) ו/או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכר או הצטרפות (לפי העניין) חתומים, וזאת למעט רווח ו/או תקבולים כאמור אשר כבר הוכרו בדו"חותיה הכספיים של החברה.                      ב. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו לעיל) לא יפחת מסך של 140 מיליון ש"ח עד למועד הפרעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ו') וההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דו"חותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, בתוספת הלוואות בעלים (כהגדרתן לעיל), לא יפחתו מסך של 120 מיליון ש"ח;</p>	<p>אגרות החוב (סדרה ו') של החברה</p>
<p><b>בהתייחס להתניות המפורטות בנוגע לרגינסי:</b>                      בהתייחס להתניה שבסעיף א' הרי שבהתאם לדו"חות הכספיים של רגינסי ליום 30 ביוני 2020, ההון העצמי המאוחד של רגינסי (לא כולל זכויות המיעוט) מסתכם לסך של כ-190 מיליון ש"ח, הלוואות הבעלים שהעמידה החברה לרגינסי עומדת על כ-51 מיליון ש"ח (וביחד כ-241 מיליון ש"ח).                      לאור כך עומדת רגינסי בהתניה המפורטת בס"ק א'.                      בהתייחס להתניה שבסעיף ב', ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) ליום 30 ביוני 2020 הינו בסך של כ-219 מיליון ש"ח והלוואות הבעלים עומדות על סך של כ-51 מיליון ש"ח. דמי הסיחור שטרם הוכרו ברגינסי הינם בסך של כ-5 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי של רגינסי (כולל זכויות מיעוט) ליום 30 ביוני 2020 בתוספת הלוואות בעלים מהחברה הינו בסך של כ-270 מיליון ש"ח וההון העצמי המתוקנן הינו בסך של כ-275 מיליון ש"ח. סך המאזן של רגינסי ליום 30 ביוני 2020 הינו בסך של כ-346 מיליון ש"ח. בהתאם לכך יחס הון עצמי למאזן הינו בשיעור של כ-79%.                      לאור כך עומדת רגינסי בהתניה המפורטת בס"ק ב' לעיל.</p>	<p>בנוסף החברה התחייבה לעשות כמיטב יכולתה על מנת ש<b>רגינסי</b> תעמוד בהתניות שלהלן:                      א. ההון העצמי המאוחד של רגינסי (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דו"חותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, בתוספת הלוואות בעלים שתעמיד החברה לרגינסי לא יפחת מסך של 45 מיליון ש"ח;                      ב. עד למועד פירעון 50% מקרן אגרות החוב (סדרה ו') של החברה שהונפקו במסגרת דו"ח ההצעה, יחס ההון העצמי המתוקנן של רגינסי (כהגדרתו להלן) לסך מאזן רגינסי, כהגדרתו להלן (להלן: <b>"יחס הון למאזן של רגינסי"</b>), לא יפחת מ-40%; לאחר פירעון 50% מקרן אגרות החוב (סדרה ו') של החברה כאמור לעיל ועד למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ו'), יחס הון למאזן של רגינסי לא יפחת מ-30%. להסרת ספק מובהר, כי לעניין סעיף זה לא תובאנה בחשבון אגרות חוב שיונפקו על ידי החברה במסגרת הרחבות של סדרת אגרות החוב, ככל שתבוצענה. <b>"ההון העצמי המתוקנן של רגינסי"</b> לעניין סעיף זה בלבד - ההון העצמי המאוחד של רגינסי (כולל זכויות מיעוט) על פי דו"חותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת הלוואות בעלים שתעמיד החברה לרגינסי ובתוספת דמי סיחור רגינסי (כהגדרתם להלן).  <b>"דמי סיחור רגינסי"</b> - דמי סיחור ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון (להלן ביחד בהגדרה זו: <b>"דמי סיחור"</b>) אותם זכאית ותהא זכאית רגינסי לקבל מחברי קבוצות הרכישה, אותן מארגנת רגינסי ו/או תאגידים בשליטתה, על פי הסכמי הצטרפות או מכר (לפי העניין) חתומים ביחס לפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט, וזאת למעט דמי סיחור אשר כבר הוכרו בדו"חותיה הכספיים של רגינסי.  <b>"מאזן רגינסי"</b> לעניין סעיף זה בלבד - סך כל הנכסים של רגינסי בהתאם לדו"חותיה הכספיים המאוחדים של רגינסי, המבוקרים/הסקורים, לפי העניין.</p>	

ההלוואה	אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרתה	הסבר לגבי עמידתה החברה באמת המידה הפיננסית
	<p>ג. ההון העצמי המתוקנן של רגינסי לא יפחת מ-100 מיליון ש"ח או מסכום המהווה 130% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ו') של החברה (כפי שתהא מעת לעת), לפי הנמוך מבניהם. לפרטים נוספים ראה סעיף 4.5.2 לדו"ח הדירקטוריון שצורף לדו"ח התקופתי.</p>	<p>בהתייחס להתניה לסעיף ג', יובהר כי ההון העצמי המתוקנן של רגינסי ליום 30 ביוני 2020 הינו בסך של כ-275 מיליון ש"ח. לאור כך למועד הדו"ח רגינסי עומדת בהתניה המפורטת בס"ק ג'.</p>
<p>אגרות החוב (סדרה ז') של החברה</p>	<p>א. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן, אך לעניין זה כולל זכויות מיעוט) לסך מאזן (כהגדרתו להלן) לא יפחת מ-15%.</p> <p>ב. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן) לא יפחת מסך של 160 מיליון ש"ח עד למועד הפרעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ז') וההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי 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. "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 חגי' ו/או עידו חגי', במישרין ו/או באמצעות תאגידים בשליטתם.</p> <p>"דמי סיחור" - רווח שצפוי לנבוע לחברה (במאוחד) ממכירת זכויות במקרקעין ו/או דמי סיחור ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיווק אותם זכאית ותהא זכאית החברה (במאוחד) לקבל מחברי 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. 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 מיעוט), ליום 30 ביוני 2020, מסתכם לסך של כ-560 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-82 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-642 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-1,342 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-48%.</p> <p>לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק א'.</p> <p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ב' ההון העצמי המתוקנן (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 30 ביוני 2020 הינו בסך של כ-613 מיליון ש"ח. כמו כן ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דו"חותיה הכספיים ליום 30 ביוני 2020, עומד על של כ-531 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ב'.</p>
<p>אגרות החוב (סדרה ח') של החברה</p>	<p>א. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן) לא יפחת מסך של 240 מיליון ש"ח ;</p> <p>ב. ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דו"חותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, בתוספת הלוואות הבעלים (כהגדרתן להלן), לא יפחת מסך של 200 מיליון ש"ח.</p> <p>ג. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן כשלעניין ס"ק ג' זה בלבד, ועל אף האמור בהגדרה להלן, ההון העצמי המתוקנן כולל את זכויות המיעוט) לסך מאזן, כהגדרתו להלן, לא יפחת מ-22%.</p> <p>"מאזן" - סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדו"חותיה הכספיים המאוחדים של החברה המבוקרים/ הסקורים, לפי העניין. "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 חגי' ו/או עידו חגי', במישרין ו/או באמצעות תאגידים בשליטתם.</p>	<p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 30 ביוני 2020, מסתכם לסך של כ-531 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-82 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-613 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק א'.</p> <p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ב, ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 30 ביוני 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 30 ביוני 2020, מסתכם לסך של כ-560 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-82 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-642 מיליון ש"ח.</p>

ההלוואה	אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרתה	הסבר לגבי עמידתה החברה באמת המידה הפיננסית
	<p><b>"דמי סיחור"</b> - רווח שצפוי לנבוע לחברה (במאוחד) ממכירת זכויות במקרקעין ו/או תשלומים שישולמו לחברה בגין הסבת אופציה לחברי קבוצת רכישה ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיווק אותם זכאית ותהא זכאית החברה (במאוחד) לקבל מחברי קבוצות הרכישה אותן מארגנת החברה (במאוחד) בפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי החברה (במאוחד) ו/או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכר או הצטרפות (לפי העניין) תחומים, 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>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 (כהגדרתו 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><b>"מאזן"</b> סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדו"חותיה הכספיים המאוחדים של החברה המבוקרים/ הסקורים, לפי העניין.</p> <p><b>"ההון העצמי המתוקנן של החברה"</b> - 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><b>"הלוואות הבעלים"</b> - הלוואות בעלים שתועמדנה לחברה (ככל שתועמדנה) מעת לעת על ידי יצחק חגי' ו/או עידו חגי', במישרין ו/או באמצעות תאגידים בשליטתם.</p> <p><b>"דמי סיחור"</b> - רווח שצפוי לנבוע לחברה (במאוחד) ממכירת זכויות במקרקעין ו/או תשלומים שישולמו לחברה בגין הסבת אופציה לחברי קבוצת רכישה ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיווק אותם זכאית ותהא זכאית החברה (במאוחד) לקבל מחברי קבוצות הרכישה אותן מארגנת החברה (במאוחד) בפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי החברה (במאוחד) ו/או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכר או הצטרפות (לפי העניין) תחומים, 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 30 ביוני 2020, מסתכם לסך של כ-531 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-82 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-613 מיליון ש"ח.</p> <p>לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק א'.</p> <p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ב, ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 30 ביוני 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 30 ביוני 2020, מסתכם לסך של כ-560 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-82 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-642 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. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן) לא יפחת מסך של 160 מיליון ש"ח.</p> <p>ב. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן) לסך מאזן לא יפחת מ-15%.</p>	<p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 30 ביוני 2020, מסתכם לסך של כ-531 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-82 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-613 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק א'.</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).</p> <p>"הלוואות הבעלים" - הלוואות בעלים שתועמדנה לחברה (ככל שתועמדנה) מעת לעת על ידי יצחק חגי' ו/או עידו חגי', במישרין ו/או באמצעות תאגידים בשליטתם.</p> <p>"דמי סיחור" - רווח שצפוי לנבוע לחברה (במאוחד) ממכירת זכויות במקרקעין ו/או דמי סיחור ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיווק אותם זכאית ותהא זכאית החברה (במאוחד) לקבל מחברי קבוצות הרכישה אותן מארגנת החברה (במאוחד) בפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי החברה (במאוחד) ו/או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכר או הצטרפות (לפי העניין) חתומים, וזאת למעט רווח כאמור אשר כבר הוכר בדו"חותיה הכספיים של החברה.</p> <p>לפרטים נוספים ראה סעיף 6.12.1.2.3 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.</p>	<p>כאמור לעיל, ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו בסך של כ-613 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 ב'.</p>

בנוסף לנאמר לעיל, בהתייחס לאשראי מהותי שנלקח מתאגיד בנקאי כמפורט בסעיף 1.4.5 להלן, החברה התחייבה לשמור על על יחס הלוואה לשווי קרקע (LTV) [יחס הלוואה לשווי הקרקע כפי שנקבע בהערכת השווי שתומצא לבנק, מבלי שהופחת ממנו מס שבח מוערך בגין מכירה וללא הפחתה לשווי למימוש מהיר] שלא יעלה על שיעור של 62%. נכון ליום 30 ביוני 2020, ההלוואה מסתכמת לסך של כ-112 מיליון ש"ח ושווי הקרקע בהתאם להערכת שווי שהומצאה לבנק לצורך העמדת ההלוואה הינו בסך של כ-182 מיליון ש"ח כך שיחס ההלוואה לשווי הקרקע (LTV) הינו בשיעור של כ-62%. לאור כך, החברה עומדת בהתניה הפיננסית המפורטת בהסכם ההלוואה.

1.4.5. אשראי מהותי

בתקופת הדו"ח ולאחריה, התקשרה החברה בהסכם אשראי מהותי שפרטיו יובאו להלן (וכן בוצעה הרחבה של אגרות החוב (סדרה ו') של החברה, כמפורט בסעיף

1.4.3.2 לדו"ח זה):

התאגיד הלווה	המלווה	מועד ההתקשרות	סכום ההלוואה /מסגרת האשראי, באלפי ש"ח	יתרת קרן וריבית צבורה ליום 30.06.2020 באלפי ש"ח	תשלומים (קרן + ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	ריבית שנתית	הצמדה	תניית שינוי שליטה/ מרות	התחייבויות פיננסיות/ התחייבויות אחרות	הערות
חגי'ג' ייעוץ	תאגיד בנקאי	29 ביוני 2020	112,000	112,000	קרן הלוואה תיפרע בתשלום אחד ביום 30 ביוני 2022. <sup>24</sup> הריבית משולמת מדי רבעון.	30 ביוני 2022	לטובת המלווה נרשמו שעבודים על זכויותיה של חגי'ג' ייעוץ במקרקעי פרויקט איינשטיין 36א' והנובע מהם ועל חשבון הבנק שלה וכן הועמדה ערבות על ידי החברה	פריים + 2.4%. בנוסף, ההסכם כולל תוספת ריבית בשיעור של עד 2% במקרים המפורטים בהסכם. <sup>25</sup>	--	ניתן יהיה להעמיד את אגרות החוב לפירעון מידי אם האחים חגי'ג' יחדלו מלהימנות על בעלי השליטה בחברה (החזקה של לפחות 51% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, ע"ב דילול מלא).	שמירה על יחס הלוואה לשווי קרקע (LTV) שלא יעלה על שיעור של 62%, שהינו ה-LTV הקיים כיום [יחס הלוואה לשווי הקרקע כפי שנקבע בהערכת השווי שנתומצא לבנק, מבלי שהופחת ממנו מס שבח מוערך בגין מכירה וללא הפחתה לשווי למימוש מהיר]	לפרטים נוספים לרבות התחייבויות נוספות שנלקחו על ידי החברה וחגי'ג' ייעוץ ועילות עיקריות שבהתקיימן תועמד ההלוואה לפרעון מידי, ראה דיווח מידי מיום 30 ביוני 2020, מס' אסמכתא: 2020-01- 068586. יצוין כי ההלוואה שימשה לפרעון אשראי שהועמד לחברה על ידי גוף מוסדי בחודש דצמבר 2017

<sup>24</sup> פרעון מוקדם במהלך 12 החודשים הראשונים של תקופת ההלוואה יצור חבות של עמלת פרעון מוקדם בגובה המשלים את סכום תשלום הריבית לבנק לתשלום בגין תקופה של 12 חודשים.  
<sup>25</sup> הנוגעים לאי עמידת חגי'ג' ייעוץ בהתחייבויותה על פי ההסכם, לרבות בשמירה על יחס הלוואה לשווי קרקע, מסירת מידע לבנק ובמקרים אשר מהווים עילה לפרעון מידי.

## 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 שנתינו 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. ביום 16 באוגוסט 2020 דנה ועדת הביקורת בדוח מבקר הפנים בנושא פרויקט של החברה שהומצא לחברי הדירקטוריון ביום 9 ביולי 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), התש"ע-2010 (להלן: "הוועדה"). הוועדה מונה שלושה חברים: מר צפרייר הולצבלט, יו"ר הוועדה (דח"צ ובעל מומחיות חשבונאית ופיננסית), הגב' לימור בלדב (דח"צית) ומר דורון רוזנבלום (דירקטור בלתי תלוי ובעל מומחיות חשבונאית ופיננסית). לפרטים אודותיהם ראה תקנה 26 לדוח פרטים נוספים אודות החברה אשר צורף לדו"ח התקופתי.



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

### 3. הוראות גילוי

#### 3.1. אומדנים חשבונאיים קריטיים

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

#### 3.2. גילוי בדבר הערכות שווי

לפרטים אודות הערכות שווי שבוצעו על ידי החברה ליום 31 במרץ 2020 לזכויות החברה (במאוחד) בפרויקטים אינשטיין 33א' ואינשטיין 36א', אשר בהתאם לעמדה 23-105 שפורסמה על ידי סגל רשות ניירות ערך נחשבות מהותיות, ראה סעיף 3.2 לדו"ח הדירקטוריון שצורף לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2020, אשר פורסמו ביום 15 במאי 2020, מס' אסמתכא 2020-01-053806.

#### 3.3. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תקופת הדוח

לפרטים ראה ביאור 6 לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2020 המצורפים לדוח זה וכן:

3.3.1. ביום 11 בפברואר 2020, התקשרו רגינסי 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 רגינסי 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 רגינסי סך של כ- 55 מיליון ש"ח, כאשר יתרת התמורה צפויה להתקבל במהלך שנת 2020.

3.3.2. 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"מ<sup>26</sup> (להלן ביחד: "המשיבים"), על ידי חברי קבוצה בפרויקט "הצעירים" בתל אביב (להלן: "המבקשים"), אשר יעיל אמונה על ארגונו. בהמרצת הפתיחה, ביקשו המבקשים סעד הצהרתי, לפיו המשיבים שיווקו ומכרו למבקשים דירות ספציפיות בפרויקט "הצעירים" וכן התחייבו לנהל את הפרויקט עד השלמתו, כך שבמהות המשיבים, ביחד ולחוד, הינם בגדר מוכרי דירות, כהגדרת המונח בחוק המכר (דירות). כן טענו המבקשים, כי הוצגו בפניהם במהלך השנים האחרונות מצגים שונים, בכתב ובעל פה, לפיהם פרויקט הצעירים שייך לכלל המשיבים (לרבות החברה). בנוסף, הגישו המבקשים בקשה לפיצול סעדים, אשר אם תתקבל, תאפשר להם פרוצדורלית להגיש בעתיד תביעות כספיות ו/או אחרות הנוגעות לטענותיהם, כנגד המשיבים. החברה דוחה את הטענות הנטענות בהמרצת הפתיחה. להערכת יועציה המשפטית של החברה, סיכויי התביעה כנגד החברה נמוכים. יודגש כי ללא קשר לשאלת אופי וסוג הפרויקט, לחברה לא היה מעולם כל קשר לפרויקט הצעירים, היא אינה צד לאיזו מההתקשרויות הנוגעות אליו, ואין לה כל זכות ו/או התחייבות הנוגעות אליו. כן יצוין כי בחודש מאי 2019 הומצאה לחברה פניה של הממונה על חוק המכר במשרד השיכון, אשר מודיעה על פתיחת

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

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 בהמרת הפתיחה. נכון למועד זה, נמצא הליך המרצת הפתיחה בשלב הגשת תצהירי עדות ראשית.

3.3.3. ביום 26 במאי 2019 הגיש צד ג' הטוען כי הוא בעל מניות בחברה (להלן: "המבקש"), בקשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב, לאישור תביעה נגזרת (להלן: "הבקשה"), בשם החברה 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'י ועידו חג'י (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 ההגינות של בעלי השליטה מכח סעיפים 192 ו-193 לחוק החברות. בנוסף, טוען המבקש כי יתר המשיבים, שהינם (או היו) דירקטורים בחברה, ידעו על פעילות בעלי השליטה בחו"ל ונמנעו במפגיע מלנקוט צעדים מתחייבים לצורך בירור העובדות כהווייתן והבאתן לדיון בחברה, וזאת על מנת להיטיב עם האחים חג'י, 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 ינואר 2021.

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 מידי של החברה מיום 3 ביוני 2019, מס' אסמכתא: 2019-01-055111.

3.3.4. 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 ממועד מיום 18 במרץ 2020 ועד ליום 17 במרץ 2021, וזאת במהלך המסחר בבורסה או בעסקאות מחוץ לבורסה. לפרטים נוספים ראה דיווח מידי מיום 16 במרץ 2020, מס' אסמכתא: 2020-01-022084. נכון למועד זה החברה רכשה 669,077 אגרות חוב (סדרה ה') (אשר נכון ליום 30 ביוני 2020 נפרעו, כאמור בסעיף 1.4.3.2 לעיל), 250,000 אגרות חוב (סדרה ז'), 193,506 אגרות חוב (סדרה ח'), 492,915 אגרות חוב (סדרה ט') ו-501,226 מניות של החברה.

3.3.5. 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.

3.3.6. 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 מידי מיום 2 באפריל 2020 (מס' אסמכתא 2020-01-030619).

3.3.7. 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"חות מיידים שפרסמה החברה ביום 3 במאי 2020 (מס' אסמכתא 2020-01-038824), ביום 23 ביוני 2020 (מס' אסמכתא 2020-01-065656) ביום 15 ביולי 2020 (מס' אסמכתא 2020-01-075720) וביום 22 ביולי 2020 (מס' אסמכתא 2020-01-077556).

3.3.8. 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 חגי', הפרויקט הינו פרויקט של החברה אשר מבוצע, משווק ומנוהל על ידי החברה ואורגניה; כי למרות תיחום הפעילות הקיים בחברה, פעילות האחים חגי' בפרויקט הצעירים, ובעיקר פעולות שביצעו האחים חגי' 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 חגי'; כי התשלום ששילמו האחים חגי' 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 האחים חגי' 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 חגי' 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. 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.

3.3.10. לפרטים בדבר הרחבת הסדרה הקיימת של אגרות חוב (סדרה ו') אשר בוצעה ביום 22 ביוני 2020, במסגרתה הנפיקה החברה 77,500,000 אגרות חוב (סדרה ו') במחיר השווה ל-100.7% מערך הנקוב, כך שנכון למועד זה מונה הסדרה 100,000,000 אגרות חוב (סדרה ו'), ראה דיווח מיידי מיום 21 ביוני 2020, מס' אסמכתא: 2020-01-055744, ומיום 24 ביוני 2020, מס' אסמכתא: 2020-01-066336.

3.3.11. לפרטים בדבר התקשרות החברה בהסכם אשראי עם תאגיד בנקאי ראה סעיף 1.4.3.4 לעיל ודיווח מיידי מיום 30 ביוני 2020, מס' אסמכתא: 2020-01-068586.

3.3.12. ביום 1 ביולי 2020, מונתה הגבי' לימור כהן דרור כסמנכ"ל הכספים של החברה. תנאי כהונתה, לרבות מתן פטור, שיפוי וביטוח, אושרו על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה ביום 15 ביוני 2020.

## חלק ד' - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

### 4. מידע נדרש ביחס לאגרות החוב של החברה

לפרטים אודות תנאיהן העיקריים של סדרות אגרות החוב (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. יצוין כי במהלך תקופת הדו"ח פרעה החברה פרעון סופי ומלא את אגרות החוב (סדרה ה') של החברה.

למיטב ידיעת החברה, במהלך תקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 ונכון למועד פרסום דו"ח זה, החברה עמדה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות שנחתם על ידה בקשר לאגרות החוב (סדרה 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, אמצעה הנזילים של החברה נכון ליום 30 ביוני 2020 הינם כ-47.1 מיליון ש"ח ואילו תשלומי הריבית שעליה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') של החברה בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד זה הינם 6 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 תאגידים שהחזקות החברה בהם או שזכויות החברה  
בהלוואות שהועמדו להם 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 30 ביוני 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 30 ביוני	
	2019 (בלתי מבוקר)	2020 (בלתי מבוקר)
	אלפי ש"ח	
9,500	28,409	4,273
2,629	10,767	342
3	359	3
22,788	25,642	12,853
4,030	4,761	3,606
1,467	1,431	1,502
<b>189,349</b>	<b>195,298</b>	<b>164,351</b>
<b>229,766</b>	<b>266,667</b>	<b>186,930</b>
67,240	67,000	70,828
1,420	1,420	1,420
16,901	16,558	16,965
68,662	38,291	68,962
1,760	1,711	934
<b>155,983</b>	<b>124,980</b>	<b>159,109</b>
<b>385,749</b>	<b>391,647</b>	<b>346,039</b>

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

**נכסים בלתי שוטפים**  
נדל"ן להשקעה בהקמה  
השקעה בזכויות עתידיות במקרקעין  
רכוש קבוע, נטו  
השקעה והלוואות לחברה המטופלת לפי  
שיטת השווי המאזני  
נכסי מסים נדחים

I. דוחות מאוחדים על המצב הכספי של רגינסי (המשד):

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
	2019	2020	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח			
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
			הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות
100,560	123,297	<b>27,199</b>	פיננסיים
-	16,603	-	אגרות חוב
521	36	<b>395</b>	ספקים ונותני שירותים
38,437	39,372	<b>45,760</b>	זכאים ויתרות זכות
36,069	33,466	<b>51,407</b>	הלוואות מחברה בעלת שליטה
<b>175,587</b>	<b>212,774</b>	<b>124,761</b>	
			<u>התחייבויות בלתי שוטפות</u>
			הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות
8,530	11,206	-	פיננסיים
2,092	2,571	<b>2,540</b>	התחייבויות מסים נדחים
<b>10,622</b>	<b>13,777</b>	<b>2,540</b>	
			<u>הון</u>
			הון מניות (*)
242,225	242,225	<b>242,225</b>	פרמיה על מניות
422	422	<b>422</b>	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה
(71,861)	(105,906)	<b>(53,095)</b>	יתרת הפסד
170,786	136,741	<b>189,552</b>	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
28,754	28,355	<b>29,186</b>	זכויות שאינן מקנות שליטה
<b>199,540</b>	<b>165,096</b>	<b>218,738</b>	סה"כ הון
<b>385,749</b>	<b>391,647</b>	<b>346,039</b>	

(\*) פחות מ-1 אלפי ש"ח

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2019	2020	2019	2020	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
אלפי ש"ח					
65,946 (39,017)	18,172 (9,283)	<b>251</b> <b>(363)</b>	48,172 (31,108)	<b>64,201</b> <b>(29,349)</b>	הכנסות עלות ההכנסות
26,929	8,889	<b>(112)</b>	17,064	<b>34,852</b>	רווח גולמי
3,483 (293) (8,596)	(351) (58) (2,315)	<b>385</b> <b>241</b> <b>(1,663)</b>	4,229 (181) (4,186)	<b>3,560</b> <b>(828)</b> <b>(3,029)</b>	שינוי בשווי הוגן נדליין להשקעה בהקמה הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות חלק החברה ברווח (הפסד) של השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
29,651 150	(128) 150	<b>(141)</b> -	(259) 150	<b>(277)</b> -	הכנסות אחרות
51,324	6,187	<b>(1,290)</b>	16,817	<b>34,278</b>	רווח מפעולות רגילות
(1,099) 976	(953) 200	<b>(772)</b> <b>170</b>	(1,797) 507	<b>(772)</b> <b>477</b>	הוצאות מימון הכנסות מימון
51,201	5,434	<b>(1,892)</b>	15,527	<b>33,983</b>	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(4,766)	(1,223)	<b>458</b>	(3,536)	<b>(7,842)</b>	מסים על ההכנסה
46,435	4,211	<b>(1,434)</b>	11,991	<b>26,141</b>	רווח נקי (הפסד) לתקופה
-	-	-	-	-	רווח כולל אחר
<b>46,435</b>	<b>4,211</b>	<b>(1,434)</b>	<b>11,991</b>	<b>26,141</b>	רווח (הפסד) כולל לתקופה
45,638 797	4,015 196	<b>(1,663)</b> <b>229</b>	11,593 398	<b>25,709</b> <b>432</b>	רווח נקי (הפסד) כולל לתקופה המיוחס ל: בעלי המניות של החברה זכויות שאינן מקנות שליטה
<b>46,435</b>	<b>4,211</b>	<b>(1,434)</b>	<b>11,991</b>	<b>26,141</b>	



III. תזרים מזומנים של רג'נסי:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2019	2020	2019	2020
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
	אלפי ש"ח			
46,435	4,211	(1,434)	11,991	26,141
23	5	6	11	12
216	(231)	(226)	744	1,274
(3,483)	351	(385)	(4,229)	(3,560)
(29,651)	128	141	259	277
(847)	(212)	(216)	(418)	(434)
92	294	-	590	-
(123)	9	(18)	(88)	(35)
-	-	23	-	23
222	189	19	189	191
(10,551)	(1,856)	36,641	(13,405)	9,935
20,339	18,737	(12)	19,608	424
(10)	(224)	296	(495)	(126)
1,714	1,607	(10,492)	2,104	7,323
25,459	2,969	(951)	19,510	24,998
49,835	25,977	23,392	36,371	66,443

תזרימי מזומנים לפעילויות שוטפות:

רווח נקי (הפסד) 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 (ברווח) של השקעה  
המטופלת לפי שיטת השווי המאזני  
שערוך הלוואות לחברה המטופלת לפי  
שיטת השווי המאזני  
שערוך אגרות חוב  
ריבית מהלוואה לשותפים  
ריבית על הלוואה מחברת בעלת שליטה  
שערוך הלוואות מתאגידים בנקאיים

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 (עליה) במלאי בניינים, נטו

מזומנים נטו מפעילויות שוטפות

III. תזרים מזומנים של רגינסי (המשך) :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2019	2020	2019	2020
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח				

5,323	1,044	-	(2,815)	<b>2,287</b>	תזרימי מזומנים לפעילות השקעה :
166	(14)	-	(190)	-	שינוי בפקדונות בנאמנות, נטו
(748)	(197)	84	(393)	(76)	שינוי בפקדונות מוגבלים ומיועדים, נטו
(1,682)	(351)	357	(696)	(28)	שינוי ברכוש קבוע
(367)	(201)	(143)	(335)	(143)	שינוי בנדלי"ן להשקעה בהקמה
6,553	6,554	-	6,554	-	מתן הלוואות לחברות מוחזקות
					פירעון הלוואות שניתנו לשותפים

9,245	6,835	298	2,125	<b>2,040</b>	מזומנים נטו לפעילויות השקעה
-------	-------	-----	-------	--------------	-----------------------------

(16,650)	-	-	-	-	תזרימי מזומנים מפעילות מימון :
61,073	60,000	-	60,939	-	פרעון אגרות חוב
(31,829)	(3,058)	(50,000)	(6,249)	(82,082)	קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים
-	-	(6,943)	-	(6,943)	פרעון הלוואות מתאגידים בנקאיים
(77,627)	(78,852)	33,663	(80,230)	15,315	חלוקת דיבידנד
					קבלת (פרעון) הלוואות מחברה בעלת
					שליטה, נטו

(65,033)	(21,910)	(23,280)	(25,540)	(73,710)	מזומנים נטו לפעילות מימון
----------	----------	----------	----------	----------	---------------------------

(5,953)	10,902	410	12,956	(5,227)	שינוי במזומנים ושווי מזומנים
15,453	17,507	3,863	15,453	9,500	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת
9,500	28,409	4,273	28,409	4,273	התקופה
					מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

נספח א' - מידע נוסף על תזרימי  
המזומנים מפעילות שוטפת

6,152	1,087	208	2,476	208	מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור ריבית
-------	-------	-----	-------	-----	--

1,054	1,054	-	1,054	-	מזומנים שהתקבלו במשך התקופה עבור ריבית
-------	-------	---	-------	---	---

2,615	667	-	667	-	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	-
26,141	432	25,709	25,709	-	-	-
(6,943)	-	(6,943)	(6,943)	-	-	-
<b>218,738</b>	<b>29,186</b>	<b>189,552</b>	<b>(53,095)</b>	<b>422</b>	<b>242,225</b>	<b>-</b>

יתרה ליום 1 בינואר 2020 (מבוקר)  
רווח נקי וכולל לתקופה  
דיבידנד ששולם  
יתרה ליום 30 ביוני 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	-	-	-	-	-
11,991	398	11,593	11,593	-	-	-
<b>165,096</b>	<b>28,355</b>	<b>136,741</b>	<b>(105,906)</b>	<b>422</b>	<b>242,225</b>	<b>-</b>

יתרה ליום 1 בינואר 2019 (מבוקר)  
תנועה בהלוואה מזכויות שאינן מקנות שליטה  
רווח נקי וכולל לתקופה  
יתרה ליום 30 ביוני 2019 (בלתי מבוקר)

(\*) פחות מ-1 אלפי ש"ח

IV. דוח על השינויים בהון העצמי של רגינסי (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	יתרת הפסד אלפי ש"ח		
227,115	28,957	198,158	(44,489)	422	242,225	-
(1,434)	229	(1,663)	(1,663)	-	-	-
(6,943)	-	(6,943)	(6,943)	-	-	-
<b>218,738</b>	<b>29,186</b>	<b>189,552</b>	<b>(53,095)</b>	<b>422</b>	<b>242,225</b>	<b>-</b>

יתרה ליום 1 באפריל 2020 (בלתי מבוקר)  
רווח נקי וכולל לתקופה  
דיבידנד ששולם  
יתרה ליום 30 ביוני 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	יתרת הפסד אלפי ש"ח		
160,885	28,159	132,726	(109,921)	422	242,225	-
4,211	196	4,015	4,015	-	-	-
<b>165,096</b>	<b>28,355</b>	<b>136,741</b>	<b>(105,906)</b>	<b>422</b>	<b>242,225</b>	<b>-</b>

יתרה ליום 1 באפריל 2019 (מבוקר)  
רווח נקי וכולל לתקופה  
יתרה ליום 30 ביוני 2019 (בלתי מבוקר)

(\*) פחות מ-1 אלפי ש"ח

IV. דוח על השינויים בהון העצמי של רגינסי (המשד):

מיוחס לבעלי המניות של החברה						
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	יתרת הפסד אלפי ש"ח	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	פרמיה על מניות	הון מניות (*)
151,928	26,780	125,148	(117,499)	422	242,225	-
1,177	1,177	-	-	-	-	-
46,435	797	45,638	45,638	-	-	-
199,540	28,754	170,786	(71,861)	422	242,225	-

יתרה ליום 1 בינואר 2019 (מבוקר)

תנועה בהלוואה מזכויות שאינן מקנות שליטה

רווח נקי וכולל לתקופה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)

(\*) פחות מ-1 אלפי ש"ח

V. ביאורים של רגינסי :

1. לפרטים אודות תניות פיננסיות/מגבלות החלות על חברת רגינסי, ראה סעיף 1.4.4 לעיל.
2. 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 דו"ח תיאור עסקי התאגיד.
3. לפרטים אודות השקעה והלוואות להד מאסטר בע"מ (ש-50% מהונה מוחזקים על ידי רגינסי) ראה סעיף 6.9 לדוח תיאור עסקי התאגיד.
4. יתרת הלוואות מתאגידי בנקאיים ומוסדות פיננסיים ליום 30 ביוני 2020 מורכבת מהלוואה בסך של כ-27 מיליון ש"ח בגין פרויקט בת ים. לפרטים אודות הלוואה ראה סעיף 6.7.6.2 לדוח תיאור עסקי התאגיד וכן ראה סעיף 1.3.2.2 (א) לעיל.
5. סעיף זכאים ויתרות זכות מורכב בעיקרו מהפרשה למס.
6. 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	ליום 30 ביוני	
	2019	2020
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
9,277	27,629	4,130
2,629	10,767	342
3	359	3
22,788	25,642	12,805
2,267	4,489	1,142
1,467	1,431	1,502
-	-	50,000
104,692	112,347	78,170
143,123	182,664	148,094
1,420	1,420	1,420
89,886	86,489	95,769
68,662	38,291	68,963
833	714	-
160,801	126,914	166,152
303,924	309,578	314,246

נכסים שוטפים  
 מזומנים ושווי מזומנים  
 פקדונות בנאמנות  
 פקדונות מוגבלים ומיועדים  
 לקוחות והכנסות לקבל  
 חייבים ויתרות חובה  
 הלוואה לשותפים  
 הלוואה לחברות מוחזקות וקשורות  
 מלאי בניינים בהקמה

נכסים בלתי שוטפים  
 השקעה בזכויות עתידיות במקרקעין  
 השקעה בחברות בנות  
 השקעה והלוואות לחברה המטופלת בשיטת השווי  
 המאזני  
 נכסי מיסים נדחים

I. נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברת רגינסי (המשד):

ליום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)	ליום 30 ביוני	
	2019	2020
	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
59,090	81,828	<b>27,199</b>
-	16,603	-
483	15	<b>376</b>
37,496	38,250	<b>45,712</b>
36,069	33,466	<b>51,407</b>
<b>133,138</b>	<b>170,162</b>	<b>124,694</b>
-	2,675	-
-	-	-
242,225	242,225	<b>242,225</b>
422	422	<b>422</b>
(71,861)	(105,906)	<b>(53,095)</b>
<b>170,786</b>	<b>136,741</b>	<b>189,552</b>
<b>303,924</b>	<b>309,578</b>	<b>314,246</b>

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 המיוחסים לחברת רגינסי:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2019	2020	2019	2020	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
אלפי ש"ח					
66,591 (39,017)	18,522 (9,283)	566 (363)	48,872 (31,108)	64,176 (29,349)	הכנסות עלות ההכנסות
27,574	9,239	203	17,764	34,827	רווח גולמי
(156) (7,361)	(58) (1,956)	241 (1,579)	(146) (3,670)	(828) (2,864)	הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו ממס הכנסות (הוצאות) אחרות
32,562 (1,165)	(784) 150	(859) -	2,334 150	1,957 -	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
51,454	6,591	(1,994)	16,432	33,092	הוצאות מימון הכנסות מימון
(4,750) 3,028	(1,853) 701	(710) 799	(3,581) 1,498	(1,582) 1,591	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
49,732	5,439	(1,905)	14,349	33,101	מסים על ההכנסה
(4,094)	(1,424)	242	(2,756)	(7,392)	רווח נקי (הפסד) לתקופה
45,638	4,015	(1,663)	11,593	25,709	רווח כולל אחר
-	-	-	-	-	סה"כ רווח נקי (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה
45,638	4,015	(1,663)	11,593	25,709	

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2019	2020	2019	2020
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח				

תזרימי מזומנים לפעילויות שוטפות :

45,638	4,015	(1,663)	11,593	25,709	רווח נקי (הפסד) לתקופה
					התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים לפעילויות שוטפות :
					<u>הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים :</u>
(156)	(30)	-	(37)	833	שינוי במיסים נדחים, נטו חלק החברה בהפסד (רווח) של חברות מוחזקות, נטו ממס
(32,562)	784	859	(2,334)	(1,957)	ריבית והפרשי הצמדה על הלוואה לחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
(847)	(212)	(213)	(418)	(434)	ריבית על הלוואה מחברה בעלת שליטה
-	-	23	-	23	ריבית והפרשי הצמדה על הלוואה לחברות בנות
(2,052)	(501)	(560)	(991)	(1,113)	ריבית מהלוואה לשותפים
(123)	9	(18)	(88)	(35)	שערוך אגרות חוב
92	294	-	590	-	שערוך הלוואות מתאגידים בנקאיים
222	189	19	189	191	
					<u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות :</u>
(10,551)	(1,856)	36,689	(13,405)	9,983	עליה בלקוחות והכנסות לקבל
21,922	18,756	614	19,700	1,125	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
(24)	(244)	287	(492)	(107)	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
1,754	1,592	(10,248)	1,963	8,216	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
29,113	3,952	(214)	21,458	26,522	ירידה (עליה) במלאי בניינים בהקמה, נטו
52,426	26,748	25,575	37,728	68,956	מזומנים נטו מפעילויות שוטפות

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2019	2020	2019	2020	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח				
5,323	1,044	-	(2,815)	<b>2,287</b>	תזרימי מזומנים לפעילות השקעה: מימוש (השקעה) בפקדונות בנאמנות שינוי בפקדונות מוגבלים ומיועדים, נטו פרעון (מתן) הלוואות לחברות בנות מתן הלוואה לחברה בשליטה משותפת מתן (פירעון) הלוואה לשותפים
166	(14)	-	(190)	-	
(3,946)	6,554	<b>(51,485)</b>	6,554	<b>(52,323)</b>	
(367)	(924)	<b>(357)</b>	(1,928)	<b>(357)</b>	
6,553	(201)	-	(335)	-	
7,729	6,459	<b>(51,842)</b>	1,286	<b>(50,393)</b>	מזומנים נטו לפעילויות השקעה
(16,650)	-	-	-	-	תזרימי מזומנים מפעילות מימון: פרעון אגרות חוב קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים פרעון הלוואות מתאגידים בנקאיים חלוקת דיבידנד קבלת (פירעון) הלוואות מחברה בעלת שליטה
61,073	60,000	-	60,939	-	
(31,829)	(3,058)	-	(6,249)	<b>(32,082)</b>	
-	-	<b>(6,943)</b>	-	<b>(6,943)</b>	
(77,627)	(78,852)	<b>33,664</b>	(80,230)	<b>15,315</b>	
(65,033)	(21,910)	<b>26,721</b>	(25,540)	<b>(23,710)</b>	מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) מימון
(4,878)	11,297	<b>454</b>	13,474	<b>(5,147)</b>	שינוי במזומנים ושווי מזומנים מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
14,155	16,332	<b>3,676</b>	14,155	<b>9,277</b>	
9,277	27,629	<b>4,130</b>	27,629	<b>4,130</b>	מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
6,152	1,087	<b>20</b>	2,476	<b>208</b>	נספח א' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת
1,054	1,054	-	1,054	-	מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור ריבית
1,596	667	-	667	-	מזומנים שהתקבלו במשך התקופה עבור ריבית
					מזומנים ששולמו במהלך 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. לפרטים אודות סעיף מלאי ותשלומים על חשבון מלאי בניינים בהקמה (פרויקטים בת ים, נתניה, יפו חלקה 3 ורסיטל) ראה דו"ח תיאור עסקי התאגיד.
3. לפרטים אודות השקעה והלוואות להד מאסטר בע"מ, המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, ראה סעיף 6.9 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.
4. לפרטים אודות הלוואה מתאגיד בנקאי ליום 30 ביוני 2020 בסך של כ-27 מיליון ש"ח שהתקבלה בפרויקט בת ים ראה סעיף 6.7.6.2 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד וכן סעיף 1.3.2.2(א) לעיל.
5. סעיף זכאים ויתרות זכות מורכב בעיקרו מהפרשה למס.
6. ההכנסות נובעות בעיקרן ממכירת שטחי המסחר בפרויקט איינשטיין 33ב'. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.11.6.2 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

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 30 ביוני 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 נתוניה הכספיים של חברת חגי' נכסים מניבים ליום 30 ביוני 2020 הלקוחים מתוך הדוחות הכספיים שנסקרו על ידי רואי החשבון המבקרים:

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
	2019	2020	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
294	201	243	<u>נכסים שוטפים</u>
4,547	4,225	4,538	פיקדונות מוגבלים ומיועדים
82,693	80,230	83,091	חייבים ויתרות חובה
			מלאי ותשלומים על חשבון מלאי בניינים בהקמה
87,534	84,656	87,872	
40,726	40,700	42,405	<u>נכסים בלתי שוטפים</u>
128,260	125,356	130,277	נדל"ן להשקעה בהקמה ומקדמות בגין נדל"ן
18	-	-	<u>התחייבויות שוטפות</u>
2,995	2,995	2,995	ספקים ונותני שירותים
118,402	114,192	121,852	מקדמות מרוכשים והכנסות מראש
121,415	117,187	124,847	הלוואה מחברת בעלת שליטה
1,171	1,498	846	<u>התחייבויות בלתי שוטפות</u>
-	-	-	התחייבויות מסים נדחים
5,674	6,671	4,584	<u>הון</u>
5,674	6,671	4,584	הון מניות (*)
			יתרת עודפים
128,260	125,356	130,277	סך ההון

(\*) פחות מ-1 אלפי ש"ח

III. דוחות על רווח או הפסד ורווח כולל אחר של חגי' נכסים מניבים :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2019	2020	2019	2020	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
	אלפי ש"ח				
-	-	-	-	-	הכנסות
-	-	-	-	-	עלות ההכנסות
-	-	-	-	-	רווח גולמי
691	(450)	(481)	1,657	718	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
(564)	-	5	(216)	(127)	הוצאות הנהלה וכלליות
127	(450)	(476)	1,441	591	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
(29)	(11)	(1,201)	(19)	(2,006)	הוצאות מימון
98	(461)	(1,677)	1,422	(1,415)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
-	107	385	(327)	325	מסים על ההכנסה
98	(354)	(1,292)	1,095	(1,090)	רווח נקי (הפסד) כולל לתקופה

III. תזרים מזומנים של חג'י נכסים מניבים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2019	2020	2019	2020
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח				
98	(354)	(1,292)	1,095	(1,090)
רווח נקי (הפסד) לתקופה				
התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים לפעילויות שוטפות:				
<u>הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים:</u>				
-	(107)	(386)	327	(325)
שינוי במיסים נדחים, נטו				
(691)	450	481	(1,657)	(718)
שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה				
-	1,579	1,671	3,147	1,671
בהקמה				
ריבית לחברה בעלת שליטה				
<u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:</u>				
(324)	(3)	7	(2)	9
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה				
18	-	-	-	(18)
עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים				
-	(15)	-	-	-
ירידה בזכאים ויתרות זכות				
(4,693)	(1,118)	-	(2,230)	(398)
עליה במלאי בניינים בהקמה, נטו				
(5,592)	432	481	680	(869)
מזומנים נטו מפעילויות (לפעילויות) שוטפות				
1,659	18	-	1,752	51
<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:</u>				
(1,890)	(450)	(481)	(898)	(961)
שינוי בפיקדונות מוגבלים ומיועדים				
(231)	(432)	(481)	854	(910)
השקעה ומקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה				
מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) השקעה				
5,823	-	-	(1,534)	1,779
<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון:</u>				
5,823	-	-	(1,534)	1,779
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 חג'י נכסים מניבים:

סה"כ	עודפים אלפי ש"ח	הון מניות (*)	
5,674	5,674	-	יתרה ליום 1 בינואר 2020 (מבוקר) הפסד כולל לתקופה
(1,090)	(1,090)	-	
<b>4,584</b>	<b>4,584</b>	<b>-</b>	יתרה ליום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר)
סה"כ	עודפים אלפי ש"ח	הון מניות (*)	
5,576	5,576	-	יתרה ליום 1 בינואר 2019 (מבוקר) רווח נקי כולל לתקופה
1,095	1,095	-	
<b>6,671</b>	<b>6,671</b>	<b>-</b>	יתרה ליום 30 ביוני 2019 (בלתי מבוקר)
סה"כ	עודפים אלפי ש"ח	הון מניות (*)	
5,876	5,876	-	יתרה ליום 1 באפריל 2020 (בלתי מבוקר) הפסד כולל לתקופה
(1,292)	(1,292)	-	
<b>4,584</b>	<b>4,584</b>	<b>-</b>	יתרה ליום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר)
סה"כ	עודפים אלפי ש"ח	הון מניות (*)	
7,025	7,025	-	יתרה ליום 1 באפריל 2019 (בלתי מבוקר) הפסד כולל לתקופה
(354)	(354)	-	
<b>6,671</b>	<b>6,671</b>	<b>-</b>	יתרה ליום 30 ביוני 2019 (בלתי מבוקר)
סה"כ	עודפים אלפי ש"ח	הון מניות (*)	
5,576	5,576	-	יתרה ליום 1 בינואר 2019 (מבוקר) רווח נקי כולל לשנה
98	98	-	
<b>5,674</b>	<b>5,674</b>	<b>-</b>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)

(\*) פחות מ-1 אלפי ש"ח



V. ביאורים של חג'י נכסים מניבים:

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

ג. למידע אודות פרויקט סלמה, שבמסגרתו העמידה החברה הלוואת בעלים [מתוך תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה ט') של החברה] לחגי' סלמה, ואשר זכויות החברה מכוחה שועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') של החברה, ראה סעיף 6.7.2.4.1.4 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד. נכון ליום 30 ביוני 2020 ונכון למועד פרסום דו"ח זה, עומדת יתרת ההלוואה המשועבדת (קרן וריבית) על סך של כ-100.7 מיליון ש"ח וכ-101.1 מיליון ש"ח, בהתאמה.

להלן יובאו תמצית נתוני הכספיים של חגי' סלמה ליום 30 ביוני 2020 הלקוחים מתוך הדוחות הכספיים שנסקרו על ידי רואי החשבון המבקרים:

I. דוחות על המצב הכספי של חגי' סלמה:

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
	2019	2020
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
1,050	5,509	2,372
358	-	1,520
120	17,452	110
18	25	18
4,904	2,958	4,942
122,302	115,992	130,590
1	1	1
<b>128,753</b>	<b>141,937</b>	<b>139,553</b>
<b>2,999</b>	<b>2,073</b>	<b>3,676</b>
<b>131,752</b>	<b>144,010</b>	<b>143,229</b>
-	35,004	-
163	140	240
31,858	22,656	43,516
93	51	697
111,714	95,063	113,084
<b>143,828</b>	<b>152,914</b>	<b>157,537</b>
-	-	-
(12,076)	(8,904)	(14,308)
<b>(12,076)</b>	<b>(8,904)</b>	<b>(14,308)</b>
<b>131,752</b>	<b>144,010</b>	<b>143,229</b>

נכסים שוטפים  
 מזומנים ושווי מזומנים  
 פיקדונות בנאמנות  
 פיקדונות מוגבלים ומיועדים  
 לקוחות והכנסות לקבל  
 חייבים ויתרות חובה  
 מלאי ותשלומים על חשבון מלאי בניינים בהקמה  
 הלוואות לחברות מוחזקות וקשורות

נכסים בלתי שוטפים  
 נכסי מיסים נדחים

התחייבויות שוטפות  
 אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים  
 ספקים ונותני שירות  
 מקדמות מרוכשים והכנסות מראש  
 זכאים ויתרות זכות  
 הלוואה מחברת בעלת שליטה

הון  
 הון מניות (\*)  
 יתרת הפסד

סך ההון

(\*) פחות מ-1 אלפי ש"ח

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2019	2020	2019	2020	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
אלפי ש"ח					
1,593	372	54	734	54	הכנסות
-	-	-	-	-	עלות ההכנסות
1,593	372	54	734	54	רווח גולמי
(2,476)	(1,086)	(469)	(1,734)	(638)	הוצאות מכירה ושיווק
(3,404)	(934)	176	(1,847)	(658)	הוצאות הנהלה וכלליות
(4,287)	(1,648)	(239)	(2,847)	(1,242)	הפסד מפעולות רגילות
(5,955)	(1,722)	(815)	(3,374)	(1,657)	הוצאות מימון, נטו
(10,242)	(3,370)	(1,054)	(6,221)	(2,899)	הפסד לפני מסים על ההכנסה
2,223	775	243	1,374	667	מסים על ההכנסה
(8,019)	(2,595)	(811)	(4,847)	(2,232)	הפסד כולל לתקופה

III. תזרים מזומנים של חגי' סלמה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2019	2020	2019	2020
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
	אלפי ש"ח			
(8,019)	(2,595)	(811)	(4,847)	(2,232)
(2,356)	(775)	(253)	(1,430)	(677)
-	61	816	145	816
(362)	4	-	(358)	-
6	4	-	(1)	-
(4,890)	(2,915)	(21)	(2,944)	(38)
140	81	15	117	77
29,803	10,048	3,386	20,601	11,658
60	18	341	18	604
(8,386)	(1,433)	(7,908)	(2,076)	(8,288)
5,996	2,498	(4,435)	9,225	1,920
(358)	-	(417)	-	(1,162)
4,283	(3,586)	5	(13,049)	10
(1)	-	-	(1)	-
3,924	(3,586)	(412)	(13,050)	(1,152)
(35,000)	-	-	-	-
25,846	5,402	3,859	9,050	554
(9,154)	5,402	3,859	9,050	554
766	4,314	(988)	5,225	1,322
284	1,195	3,360	284	1,050
1,050	5,509	2,372	5,509	2,372
5,283	1,659	-	3,222	840

תזרימי מזומנים לפעילויות שוטפות:

הפסד כולל לתקופה

התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי  
המזומנים לפעילויות שוטפות:

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת  
מזומנים:

שינוי במיסים נדחים, נטו  
ריבית לחברה בעלת שליטה  
שערך הלוואות מבנקים ומוסדות פיננסיים

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

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

עליה במלאי בניינים בהקמה, נטו

מזומנים נטו מפעילויות (לפעילויות) שוטפות

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:

שינוי בביקדונות בנאמנות  
שינוי בביקדונות מוגבלים ומיועדים  
קבלה (מתן) הלוואות לחברה קשורה

מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון:

פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים  
קבלת 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

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	יתרת הפסד אלפי ש"ח	הון מניות (*)	
(12,076)	(12,076)	-	יתרה ליום 1 בינואר 2020 (מבוקר)
<b>(2,232)</b>	<b>(2,232)</b>	-	הפסד כולל לתקופה
<b>(14,308)</b>	<b>(14,308)</b>	-	יתרה ליום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר)

סה"כ	יתרת הפסד אלפי ש"ח	הון מניות (*)	
(4,057)	(4,057)	-	יתרה ליום 1 בינואר 2019 (מבוקר)
(4,847)	(4,847)	-	הפסד כולל לתקופה
<b>(8,904)</b>	<b>(8,904)</b>	-	יתרה ליום 30 ביוני 2019 (בלתי מבוקר)

סה"כ	יתרת הפסד אלפי ש"ח	הון מניות (*)	
(13,497)	(13,497)	-	יתרה ליום 1 באפריל 2020 (בלתי מבוקר)
<b>(811)</b>	<b>(811)</b>	-	הפסד כולל לתקופה
<b>(14,308)</b>	<b>(14,308)</b>	-	יתרה ליום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר)

סה"כ	יתרת הפסד אלפי ש"ח	הון מניות (*)	
(6,309)	(6,309)	-	יתרה ליום 1 באפריל 2019 (בלתי מבוקר)
(2,595)	(2,595)	-	הפסד כולל לתקופה
<b>(8,094)</b>	<b>(8,904)</b>	-	יתרה ליום 30 ביוני 2019 (בלתי מבוקר)

סה"כ	יתרת הפסד אלפי ש"ח	הון מניות (*)	
(4,057)	(4,057)	-	יתרה ליום 1 בינואר 2019 (מבוקר)
(8,019)	(8,019)	-	הפסד כולל לתקופה
<b>(12,076)</b>	<b>(12,076)</b>	-	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)

(\*) פחות מ-1 אלפי ש"ח

V. ביאורים של חגיגי סלמה :

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

16 באוגוסט, 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 30 ביוני 2020**

**(בלתי מבוקרים)**

**קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ**

**דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים**

**ליום 30 ביוני 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
7-9	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
10-12	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
13-26	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים



רחוב המסגר 9 תל-אביב, 67776  
טלפון 03-6370606  
פקסימיליה 03-6370600  
[kidron@kidroncpa.co.il](mailto:kidron@kidroncpa.co.il)

רחוב אריאל שרון 4, גבעתיים, 5320047  
טל: 03-6123939  
פקס 03-6125030  
[office@ahcpa.co.il](mailto: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 30 ביוני 2020 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

#### היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (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 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 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

16 באוגוסט, 2020

רחוב המסגר 9 תל-אביב, 67776  
טלפון 03-6370606  
פקסימיליה 03-6370600  
[kidron@kidroncpa.co.il](mailto:kidron@kidroncpa.co.il)

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

לכבוד

הדירקטוריון של קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

**הנדון: מכתב הסכמה להכללת דוח רואה החשבון המבקר בדוח הצעת המדף בקשר לתשקיף מדף מחודש מאי 2020 של קבוצת חג'ג'  
ייזום נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה")**

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן, בהקשר לתשקיף המדף מחודש מאי 2020:

1. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 16 באוגוסט 2020 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2020 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
2. דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 16 באוגוסט 2020 על המידע הכספי הנפרד של החברה לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 ליום 30 ביוני 2020 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

קדרון ושות'  
רואי חשבון

עמית, חלפון  
רואי חשבון

16 באוגוסט, 2020

**קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ**

**דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי**

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
	2019	2020
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
97,698	57,724	47,124
21,216	10,767	36,860
51,206	70,334	44,491
41,949	47,384	66,048
16,612	15,371	32,732
1,467	1,431	1,502
627,653	626,953	652,941
<b>857,801</b>	<b>829,964</b>	<b>881,698</b>
228,056	227,433	239,531
1,420	1,420	1,420
111,009	98,103	119,671
79,801	48,242	79,584
3,841	9,790	3,236
20,284	13,502	17,013
<b>444,411</b>	<b>398,490</b>	<b>460,455</b>
<b>1,302,212</b>	<b>1,228,454</b>	<b>1,342,153</b>

**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  
 השקעה בזכויות עתידיות במקרקעין  
 רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש נטו  
 השקעה והלוואות לחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני  
 חייבים אחרים  
 נכסי מסים נדחים

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

**קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ**

**דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי**

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2019	2019	2020
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
128,863	187,871	62,229
226,045	175,527	252,579
4,801	2,674	4,745
2,256	1,905	3,432
80,044	78,244	95,175
81,646	85,920	89,041
<b>523,655</b>	<b>532,141</b>	<b>507,201</b>
70,237	72,905	110,075
147,458	108,852	128,322
15,168	18,144	14,513
22,078	22,371	21,392
<b>254,941</b>	<b>222,272</b>	<b>274,302</b>
520	505	520
189,519	173,657	189,519
-	-	(4,502)
1,168	-	1,168
4,324	4,324	4,324
299,309	268,271	340,201
494,840	446,757	531,230
28,776	27,284	29,420
<b>523,616</b>	<b>474,041</b>	<b>560,650</b>
<b>1,302,212</b>	<b>1,228,454</b>	<b>1,342,153</b>

**התחייבויות שוטפות**  
 אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים ואחרים  
 חלויות שוטפות של אגרות חוב  
 התחייבויות שוטפות בגין חכירות  
 ספקים ונותני שירותים  
 מקדמות מרוכשים והכנסות מראש  
 זכאים ויתרות זכות

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

**הון**  
 הון מניות  
 קרנות הון ופרמיה על מניות  
 מניות באוצר  
 תקבולים על חשבון אופציות  
 קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה  
 עודפים

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה  
 זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ הון

16 באוגוסט, 2020

תאריך אישור הדוחות הכספיים

לימור כהן דרור  
 סמנכ"ל הכספים

עידו חגיגי  
 מנכ"ל

צבי גרינוולד  
 יו"ר הדירקטוריון

הביאורים לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים אלה 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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2019	2020	2019	2020	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
	אלפי ש"ח				
125,765 (71,839)	49,557 (28,740)	<b>27,771</b> <b>(11,256)</b>	82,072 (51,360)	<b>121,057</b> <b>(53,125)</b>	הכנסות עלות ההכנסות
53,926	20,817	<b>16,515</b>	30,712	<b>67,932</b>	רווח גולמי
19,826 (4,170) (23,079) (2,017)	867 (1,401) (5,520) 150	<b>(2,263)</b> <b>(379)</b> <b>(4,227)</b> <b>(605)</b>	23,435 (2,660) (11,326) 150	<b>6,567</b> <b>(2,022)</b> <b>(11,032)</b> <b>(605)</b>	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
31,152	113	<b>(66)</b>	342	<b>173</b>	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
75,638	15,026	<b>8,975</b>	40,653	<b>61,013</b>	רווח מפעולות רגילות
(14,768) 1,238	(4,621) 348	<b>(3,442)</b> <b>291</b>	(8,946) 789	<b>(7,570)</b> <b>720</b>	הוצאות מימון הכנסות מימון
62,108	10,753	<b>5,824</b>	32,496	<b>54,163</b>	רווח לפני מסים על ההכנסה
(2,432)	(2,496)	<b>(1,417)</b>	(5,190)	<b>(12,627)</b>	מסים על ההכנסה
59,676	8,257	<b>4,407</b>	27,306	<b>41,536</b>	רווח נקי לתקופה
-	-	-	-	-	רווח כולל אחר
<b>59,676</b>	<b>8,257</b>	<b>4,407</b>	<b>27,306</b>	<b>41,536</b>	רווח כולל לתקופה
<b><u>רווח כולל לתקופה מיוחס ל:</u></b>					
56,924 2,752	6,792 1,465	<b>4,375</b> <b>32</b>	25,886 1,420	<b>40,892</b> <b>644</b>	בעלי המניות של החברה זכויות שאינן מקנות שליטה
<b>59,676</b>	<b>8,257</b>	<b>4,407</b>	<b>27,306</b>	<b>41,536</b>	
<b>1.13</b>	<b>0.14</b>	<b>0.08</b>	<b>0.52</b>	<b>0.79</b>	רווח בסיסי למניה המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה (בש"ח)
<b>1.12</b>	<b>0.14</b>	<b>0.08</b>	<b>0.52</b>	<b>0.79</b>	רווח מדולל למניה המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה (בש"ח)

הביאורים לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים אלה 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	אופציות	מניות באוצר	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)
(4,502)	-	(4,502)	-	-	-	(4,502)	-	-	רכישת מניות באוצר
41,536	644	40,892	40,892	-	-	-	-	-	רווח כולל לתקופה
<b>560,650</b>	<b>29,420</b>	<b>531,230</b>	<b>340,201</b>	<b>4,324</b>	<b>1,168</b>	<b>(4,502)</b>	<b>189,519</b>	<b>520</b>	יתרה ליום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר)

סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	עודפים	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	אופציות	מניות באוצר	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
27,306	1,420	25,886	25,886	-	-	-	-	-	רווח כולל לתקופה
<b>474,041</b>	<b>27,284</b>	<b>446,757</b>	<b>268,271</b>	<b>4,324</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>173,657</b>	<b>505</b>	יתרה ליום 30 ביוני 2019 (בלתי מבוקר)

הביאורים לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים אלה 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	אופציות	מניות באוצר	קרנות הון ופרמיה על מניות	הון מניות	
560,745	29,388	531,357	335,826	4,324	1,168	-	189,519	520	יתרה ליום 1 באפריל 2020 (בלתי מבוקר)
(4,502)	-	(4,502)	-	-	-	(4,502)	-	-	רכישת מניות באוצר
4,407	32	4,375	4,375	-	-	-	-	-	רווח כולל לתקופה
<b>560,650</b>	<b>29,420</b>	<b>531,230</b>	<b>340,201</b>	<b>4,324</b>	<b>1,168</b>	<b>(4,502)</b>	<b>189,519</b>	<b>520</b>	יתרה ליום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר)

סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	עודפים אלפי ש"ח	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	אופציות	מניות באוצר	קרנות הון ופרמיה על מניות	הון מניות	
465,784	25,819	439,965	261,479	4,324	-	-	173,657	505	יתרה ליום 1 באפריל 2019 (בלתי מבוקר)
8,257	1,465	6,792	6,792	-	-	-	-	-	רווח כולל לתקופה
<b>474,041</b>	<b>27,284</b>	<b>446,757</b>	<b>268,271</b>	<b>4,324</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>173,657</b>	<b>505</b>	יתרה ליום 30 ביוני 2019 (בלתי מבוקר)

הביאורים לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים אלה 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	מניות באוצר	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 מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
59,676	2,752	56,924	56,924	-	-	-	-	-	רווח כולל לשנה
523,616	28,776	494,840	299,309	4,324	1,168	-	189,519	520	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)

הביאורים לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים אלה 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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2019	2020	2019	2020
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח				

תזרימי מזומנים - לפעילות שוטפת:

59,676	8,257	4,407	27,306	41,536	רווח לתקופה התאמות:
<u>הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת</u>					
<u>מזומנים:</u>					
2,266	547	535	1,080	1,079	פחת והפחות
(4,046)	411	92	3,029	2,585	הוצאות (הכנסות) מסים נדחים שהוכרו
(19,826)	(867)	2,263	(23,435)	(6,567)	ברווח (הפסד) לתקופה
(31,152)	(113)	66	(542)	(173)	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה
450	-	-	200	-	חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות
(994)	(357)	(317)	(669)	(606)	המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(130)	37	111	(167)	286	דיבידנד מחברה המטופלת לפי שיטת השווי
2,074	(4,665)	444	714	1,076	המאזני
2,167	-	605	-	605	שערוך הלוואות לחברות המטופלות לפי
(124)	9	(18)	(88)	(35)	שיטת השווי המאזני
(21,974)	(15,940)	12,630	(27,409)	(24,099)	שערוך הלוואות מבנקים ומוסדות פיננסיים
25,604	25,592	(14,804)	26,845	(16,120)	שערוך אגרות חוב
748	1,284	1,399	397	1,176	הפרשה בגין חייבים אחרים לזמן ארוך
23,801	11,493	2,975	22,001	15,131	ריבית מהלוואה לשותפים
(53,497)	(7,994)	(9,346)	(47,958)	7,395	<u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:</u>
27,216	16,156	(60,944)	24,574	(25,288)	ירידה (עליה) בלקוחות והכנסות לקבל
12,259	33,850	(59,902)	5,878	(2,019)	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
					עליה בספקים ונותני שירותים
					עליה במקדמות מרוכשים והכנסות מראש
					עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
					ירידה (עליה) במלאי בניינים ותשלומים על
					חשבון זכויות במקרקעין
					מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) שוטפת

הביאורים לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים אלה 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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2019	2020	2019	2020
(מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח			

**תזרימי מזומנים - לפעילות השקעה:**

(13,264)	1,044	(2,291)	(2,815)	(15,644)	שינוי בפיקדונות בנאמנות, נטו
6,201	(14,228)	(2,777)	(12,927)	6,715	שינוי בפיקדונות מוגבלים ומיועדים, נטו
(17,276)	(2,800)	(3,868)	(3,121)	(9,741)	השקעות ברכוש קבוע
6,554	6,554	-	6,554	-	פירעון הלוואה לשותפים
(8,171)	(2,320)	(2,339)	(3,939)	(4,908)	השקעות בנדל"ן להשקעה ומקדמות על
-	(440)	-	(440)	-	חשבון נדל"ן להשקעה
					עליה בחיובים אחרים לזמן ארוך
(1,491)	(276)	659	(617)	996	החזר (מתן) הלוואות לחברות המטופלות לפי
					שיטת השווי המאזני, נטו
(27,447)	(12,466)	(10,616)	(17,305)	(22,582)	<b>מזומנים נטו לפעילות השקעה</b>

**תזרימי מזומנים - לפעילות מימון:**

118,392	-	76,291	-	76,291	הנפקת אגרות חוב, נטו
(97,176)	(66,548)	(69,305)	(66,548)	(69,969)	פירעון ורכישה עצמית של אגרות חוב
160	-	-	-	-	קבלת הלוואות מבעלי עניין וצדדים קשורים
(1,565)	(229)	(350)	(777)	(711)	פירעון התחייבות בגין חכירה
17,045	-	-	-	-	הנפקת הון מניות ואופציות
-	-	(4,502)	-	(4,502)	רכישת מניות באוצר
81,073	80,000	120,000	80,939	125,000	קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים, מוסדות
(73,770)	(9,744)	(120,000)	(13,190)	(152,082)	פיננסיים ואחרים
					פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים,
					מוסדות פיננסיים ואחרים
44,159	3,479	2,134	424	(25,973)	<b>מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) מימון</b>

28,971	24,863	(68,384)	(11,003)	(50,574)	<b>שינוי במזומנים ושווי מזומנים לתקופה</b>
68,727	32,861	115,508	68,727	97,698	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה</b>
97,698	57,724	47,124	57,724	47,124	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף תקופה</b>

הביאורים לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים אלה 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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2019	2020	2019	2020
(מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח			

**נספח א' - פעולות שלא במזומן**

סיווג מנדל"ן להשקעה לרכוש קבוע

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

**נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים  
מפעילות שוטפת**

מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור ריבית

27,536	12,134	8,807	14,171	12,375
--------	--------	-------	--------	--------

מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור מס  
הכנסה

30,932	3,368	2,520	26,274	8,429
--------	-------	-------	--------	-------

הביאורים לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים אלה 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 30 ביוני 2020 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו 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 (*)	
3.466	223.11	ליום 30 ביוני 2020
3.566	226.68	ליום 30 ביוני 2019
3.456	224.67	ליום 31 בדצמבר 2019

**שיעור השינוי באחוזים:**

(0.29)	(0.70)	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2020
(2.78)	(0.20)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2020
(4.86)	1.20	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2019
(1.82)	1.20	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2019
(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 (דו"חות תקופתיים ומיידים), התש"ל - 1970. בעריכת הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים האלה, יישמה הקבוצה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הזהים לאלו שיושמו 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. מניות באוצר

מניות החברה המוחזקות על ידי החברה ו/או חברות מאוחדות נמדדות לפי עלות רכישתן ומוצגות בקיזוז מהון החברה. כל רווח או הפסד הנובע מרכישה, מכירה, הנפקה או ביטול של מניות אוצר נזקף ישירות להון.

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

ביום 14 במאי 2020 פרסמה הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB) אסופה של מספר תיקונים שתחילתם ביום 1 בינואר 2022, שהינם תיקונים ממוקדים וצרי היקף לתקני חשבונאות ולתקני דיווח כספי בינלאומיים, לרבות פרסום פרויקט השיפורים השנתי לתקני דיווח כספי בינלאומיים (מקבץ 2018-2020). מטרת פרסום התיקונים כאמור הינה להבהיר נוסחים קיימים או לתקן ולתת מענה להשלכות יישומיות, להשמטות או להיבטים היוצרים ניגודים בין דרישות המופיעות בתקנים השונים. להערכת החברה, לא צפויה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה כתוצאה מיישום תיקונים אלה.

#### 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 בתקופות 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.

## קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

### 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 בשישה מגזרים עיקריים אשר הינם בעלי אופי פעילות שונה :

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

הכנסות והוצאות המגזרים כוללות הכנסות והוצאות הנובעות מהפעילויות התפעוליות של המגזרים (לרבות 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 שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 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							
<b>121,057</b>	<b>(156)</b>	<b>1,250</b>	<b>61,423</b>	<b>-</b>	<b>156</b>	<b>32,095</b>	<b>26,289</b>
<b>72,477</b>	<b>324</b>	<b>(519)</b>	<b>38,111</b>	<b>-</b>	<b>(324)</b>	<b>16,728</b>	<b>18,157</b>
<b>(11,637)</b> <b>(6,850)</b>							
<b>173</b>							
<b>54,163</b> <b>(12,627)</b>							
<b>41,536</b>							

הכנסות

תוצאות המגזר

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

רווח לפני מסים על ההכנסה  
מסים על ההכנסה

רווח לתקופה

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

סה"כ	התאמות למאוחד	אחר ולא מיוחס	מסחר איינשטיין (**)	מרינה הרצליה	הד מאסטר(*)	נדל"ן יזמי	ארגון קבוצות רכישה
באלפי ש"ח							
<b>82,072</b>	<b>(155)</b>	<b>5</b>	<b>28</b>	<b>-</b>	<b>155</b>	<b>16,784</b>	<b>65,255</b>
<b>51,487</b>	<b>301</b>	<b>2,424</b>	<b>13,384</b>	<b>-</b>	<b>(301)</b>	<b>6,592</b>	<b>29,087</b>
<b>(11,176)</b> <b>(8,157)</b>							
<b>342</b>							
<b>32,496</b> <b>(5,190)</b>							
<b>27,306</b>							

הכנסות

תוצאות המגזר

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

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 333 בסך של כ-61 מיליון ש"ח, ראה ביאור 6 ב' 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)**

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 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				
<b>27,771</b>	<b>(78)</b>	<b>124</b>	<b>150</b>	<b>-</b>	<b>78</b>	<b>27,390</b>	<b>107</b>
<b>13,873</b>	<b>158</b>	<b>(464)</b>	<b>(1,898)</b>	<b>-</b>	<b>(158)</b>	<b>15,681</b>	<b>554</b>
<b>(4,832)</b>							
<b>(3,151)</b>							
<b>(66)</b>							
<b>5,824</b>							
<b>(1,417)</b>							
<b>4,407</b>							

הכנסות

תוצאות המגזר

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

רווח לפני מסים על ההכנסה  
מסים על ההכנסה

רווח לתקופה

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

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

הכנסות

תוצאות המגזר

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

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.



**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, נטו
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 30 ביוני	
	2019	2020
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
374,742	285,029	382,862
389,975	291,191	379,865

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 30 ביוני 2020:

- ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מסך של 240 מיליון ש"ח; נכון ליום 30 ביוני 2020, ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כ-613 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 30 ביוני 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 30 ביוני 2020, יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן הינו כ-48%.
- בהתאם לאמור בסעיפים לעיל, נכון ל-30 ביוני 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 30 ביוני 2020:

- ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מסך של 300 מיליון ש"ח; נכון ליום 30 ביוני 2020, ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כ-613 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 30 ביוני 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 30 ביוני 2020, יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן הינו כ-48%.
- בהתאם לאמור בסעיפים לעיל, נכון ל-30 ביוני 2020, החברה עומדת בכלל ההתניות הפיננסיות של אג"ח סדרה ט'.

כמו כן, נכון ליום 30 ביוני 2020, החברה עומדת בהתניות הפיננסיות של שאר סדרות אגרות החוב וההלוואות שהועמדו לקבוצה.

**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" או "הממכר"). 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 לאישורן 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).

**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 (בתוספת מע"מ) 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 (הסכום הוצג במסגרת סעיף "מלאי ותשלומים על חשבון מלאי בניינים בהקמה" בדוחות התמציתיים המאוחדים על המצב הכספי) 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, 10 מיליון הועברו לאחר תאריך הדוחות הכספיים ואילו סך של כ-120 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, ישולם למוכרות, כנגד קבלת החזקה (המשפטית) בקרקע וקבלת מסמכי ההעברה, ובכפוף להתקיימות תנאים נוספים. 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, החברה תמציא למוכרות שטר חוב עם רישום הזכויות על שמה בלשכת רישום המקרקעין וזאת חלף רישום הערת אזהרה לטובת המוכרות הערת אזהרה בגין הימנעות מעשיית עסקה על זכויות חג'ג' בבלי, עם רישומן על שמה בלשכת רישום המקרקעין.

**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"), ואשר לגביו חתמה חג'ג' בבלי לאחרונה תוספת עם הצד השלישי המעדכנת את תנאיו. במסגרת ההתקשרות תידרש חברת הבת להעביר לאותו צד שלישי 26% מתמורות מכירת 162 יח"ד, 45% מהרווח הצפוי ממכירת 28 יח"ד המכונות בזיכרון הדברים כ"יחידות האופציונליות" וכן סכום נוסף שגובהו טרם נקבע מתמורת מכירת הזכויות הנוספות, עפ"י מנגנון ובשיעורים שיקבעו ע"י הצדדים בהסכמה. להבטחת התשלומים האמורים, תמציא החברה ערבות בנקאית לטובת אותו צד שלישי בסך של כ-7 מיליון ש"ח, צמודה למדד. 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 הצד השלישי ובנק הפועלים וזאת בתוך לוח זמנים שנקבע בהסכמי המכר ובהתאם למנגנון הקבוע בהם.

**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, כי הצדדים יפעלו לצורך קבלת מימון משותף לשלב רכישת הקרקע בפרויקט ולצורך בניה משותפת של שטחי המרתפים והשטחים המשותפים בפרויקט.

**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-160 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 של שנת 2020 מכרו חברת בת של החברה, מלון רגיסי ירושלים בע"מ ושותפיה את שטחי המסחר בפרויקט איינשטיין 333. בעקבות המכירה, הכירה החברה בדוח הכספי של הרבעון הראשון של שנת 2020 בהכנסות של כ-61 מיליון ש"ח (רוב הסכום התקבל נכון למועד אישור הדוחות הכספיים) כאשר הרווח לפני מס בגין המכירה עומד על כ-32 מיליון ש"ח.

## קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

### ביאורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

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

ג. קבלת הלוואה בפרויקט איינשטיין 36א'  
ביום 29 ביוני 2020 התקשרה קבוצת חג'ג' ייעוץ וניהול פרויקטים בע"מ, חברה בת של החברה, בהסכם הלוואה לשנתיים עם תאגיד בנקאי, אשר במסגרתו קיבלה החברה סך של 112 מיליון ש"ח ביום 30 ביוני 2020 וזאת כנגד שעבוד זכויות חברת הבת במקרקעי פרויקט איינשטיין 36א' והעמדת ערבות על ידי החברה. הלוואה זו שימשה לפרעון ההלוואה בסך של 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 היו משועבדים הן מקרקעי פרויקט איינשטיין 36א', הן מקרקעי פרויקט המרינה והן זכויות החברה במגרש סומייל 122. לפרטים נוספים אודות הלוואה מהגוף המוסדי, ראה ביאור 17ג(4) לדוחות השנתיים. הלוואה החדשה נושאת ריבית בשיעור פריים בתוספת 2.4%, ומשולמת מדי רבעון.

ד. קבלת אישור עקרוני להלוואה בפרויקט מרינה הרצליה  
בהמשך לאמור בס"ק ג' לעיל, 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 שנתרו לחברה במלאי.

ה. 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 רגינסי ירושלים בע"מ (להלן: "רגינסי") 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%).

ו. 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 האחים 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.

ז. **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.

ח. **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. בעקבות ההסכם האמור, מכרה החברה את זכויותיה הקיימות במגרש זה לזוכה במכרז כאשר התמורה הצפויה להתקבל הינה כ-29 מיליון ש"ח (החברה צופה לקבל את מרבית הסכום עד לסוף שנת 2020 ואולם, מאחר ומועד התשלום כפוף להחלטת בית המשפט ביחס לחלוקת התמורה בין כלל בעלי הזכויות, אין וודאות כי סכום זה יתקבל עד לתום שנת 2020 ולפיכך ייתכן כי קבלת סכום זה, חלקו או כולו, תידחה). בהתאם, החברה הכירה במהלך הרבעון השני לשנת 2020 ברווח לפני מס בסך של כ-18 מיליון ש"ח בגין מכירת זכויותיה במגרש זה.

ט. **סומייל**  
**הסכם מימון פרויקט סומייל**  
בהמשך לאמור בביאור 21אג' 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, בכוונת הבנק לפעול למיצוי 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 לפנים משורת הדין לעכב בשלב זה כל פעולה בקשר למסגרות האשראי של הפרויקט למשך 60 יום, כאשר בסמוך למועד פרסום דוח זה הוארך המועד האמור עד ליום 30 בספטמבר 2020, כאשר הבנק צפוי לדון בנושא מעבר הפרויקט למתווה יזמי בתקופה הקרובה.

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.

#### **שינוי מתווה בפרויקט סומייל**

בהמשך לאמור לעיל, ביום 11 ביוני 2020, התקשרה החברה, באמצעות תאגידים 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 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.

ביום 30 ביוני 2020, קיבלה החברה את אישור הממונה על חוק המכר למתווה החדש. יצוין כי ביום 12 באוגוסט התקיימה ישיבה ראשונית של הועדה לתכנון ובנייה בתל אביב בנושא היתר הבניה בפרויקט וישיבת המשך צפויה לקראת סוף חודש אוגוסט 2020, וכי נציגות קבוצת הרכישה עודכנה בנושא זה. לעניין ההסכמות עם הבנק, למיטב ידיעת החברה הבנק צפוי לדון בנושא בתקופה הקרובה.

## קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

### ביאורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

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

##### ט. סומייל (המשך)

##### שינוי מתווה בפרויקט סומייל

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.

במקרה של ביטול מזכר ההבנות כדון, החברה לא תפיק את היתר הבניה ללא הסכמת הנציגות או קבלת החלטת 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 החברה לפיצוי מאותו 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 הדחיה 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.

##### 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 וברווחי 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 התבצעו ותבצענה 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 30 ביוני 2020 רכשה החברה 669,077 אגרות חוב (סדרה ה') (אשר נכון ליום 30 ביוני 2020 נפרעו במלואן), 250,000 אגרות חוב (סדרה ז'), 193,506 אגרות חוב (סדרה ח') ו-492,915 אגרות חוב (סדרה ט') של החברה. כמו כן רכשה החברה 501,226 מניות רגילות של החברה בסך של 4.5 מיליון ש"ח. ההשפעה של הרכישות העצמיות אינה מהותית לחברה.

##### יב. פרויקט יפו (סהרון 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.

**ביאורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים**

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

**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-18 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 היתר בניה בתנאים בשלושה חודשים או קבלת היתר בניה בפועל לבניין הראשון בפרויקט ב-6 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.

**יד. ערעור על מחיקת בקשה לגילוי ועיון במסמכים**

ביום 26 במאי 2019 הגיש צד ג' הטוען כי הוא בעל מניות בחברה (להלן: "המבקש") בקשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב, 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 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 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 ינואר 2021. לעמדת החברה, כפי שהובאה גם בתגובת החברה לבקשה לעיון במסמכים, בטענות שנטענו באותה בקשה לגילוי מסמכים, הנטענות שוב בהליך הנוכחי, אין כל בסיס.

**טו. הרחבת אגרות חוב סדרה ו' של החברה**

ביום 23 ביוני 2020 הנפיקה החברה לציבור 77,500,000 ע.ג. אגרות חוב (סדרה ו'), בדרך של הרחבת סדרה. התמורה ברוטו שהתקבלה הייתה במחיר השווה ל-100.7% מערכן הנקוב. בעקבות הרחבת הסדרה, נכון למועד הדוחות הכספיים, מונה הסדרה 100,000,000 ע.ג. אגרות חוב (סדרה ו').

**טז. היתר בניה בפרויקט סלמה (MOMA)**

ביום 29 ביולי 2020, קיבלה החברה את החלטת הועדה המקומית לתכנון ובנייה בתל אביב להוצאת היתר בניה, בכפוף לתנאים.

**יז. תביעה שהוגשה כנגד החברה**

ביום 10 באוגוסט 2020, הוגש כתב תביעה בבית המשפט המחוזי בתל-אביב, כנגד החברה וחברות בנות שלה (להלן ביחד: "הקבוצה"), בסכום של כ-11.8 מיליון ש"ח. התובעת טוענת להפרת הסכם ונזקים שנגרמו לה ביחס לממכר שרכשה מהקבוצה, בין היתר בשל איחור במסירה וליקויי בנייה. בשלב מקדמי זה יועציה המשפטית של החברה אינם יכולים להעריך את סיכויי התביעה, לעמדת החברה לא צפויה לה חשיפה מהותית מתביעה זו.

**ביאורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים**

**ביאור 7 - השפעות משבר הקורונה על פעילות החברה ותוצאותיה הכספיים**

ההתפשטות בשנת 2020 של 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. ענף הבנייה, אליו משתייכת החברה, הוכרז עם פרוץ המשבר כענף חיוני למשק בשל היותו מנוע צמיחה מרכזי, ובשל כך הוא הוחרג ממרבית המגבלות 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 ההקלות 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 החציון 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 שהינו תנאי הכרחי להוצאת היתר בנייה לפרויקטים בהם מחזיקה החברה ברחוב איינשטיין בצפון ת"א (איינשטיין 35, איינשטיין 36א', איינשטיין 33א') וכן בחודש יולי התקבלה החלטת ועדה למתן היתר בניה בפרויקט MOMA סלמה, בכפוף לתנאים.

**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. במהלך הרבעון השני של שנת 2020, עם ההקלה במגבלות התנועה, החלה החברה בקמפיין מכירות חדש של פרויקט MOMA, כאשר החל מהרבעון השני לשנת 2020 חתמה החברה על 5 הסכמי מכר והתקשרה ב-3 הסכמי הצטרפות לא מחייבים פרויקט MOMA. כמו כן, במהלך הרבעון השני התקשרה החברה בהסכם למכירת ממ"ק בפרויקט רסיטל. עוד יצוין כי בחודש יולי 2020, לאחר תאריך המאזן, נחתם הסכם למכירת שני המשרדים המסווגים כנדל"ן להשקעה בחברת הורייזן, אשר החברה מחזיקה 50% מהון המניות שלה בתמורה לסך של כ-5 מיליון ש"ח.

**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.



**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', ד', ה' ו-טו' לעיל. 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 פרויקט בת ים לגביו מתקיים מו"מ למכירתו במועד הדוחות הכספיים.
4. כתוצאה ממכירת שטחי המסחר בפרויקט איינשטיין 33ב' קיבלה החברה סך של כ-23 מיליון ש"ח לאחר החזר הלוואות (ראה ביאור 6' ב' להלן), כאשר יתרת התמורה בסך של כ-6 מיליון ש"ח צפויה להתקבל במהלך שנת 2020.
5. בהמשך לאמור בביאור 6' ח' לעיל, במהלך חודש מאי 2020 נחתם הסכם בין הזוכה במכרז סומייל 122 לבין הכונס שמונה למגרש בפרויקט סומייל 122. בעקבות ההסכם האמור, החברה מכרה את זכויותיה הקיימות במגרש זה והיא צפויה לקבל סך של כ-29 מיליון ש"ח.

**ערך נכסים**

לצורך עדכון שווי הנכסים ליום 30 ביוני 2020 החברה בחנה את נכסיה כמפורט להלן:

- א. לגבי נכסי נדל"ן להשקעה של החברה במתחם איינשטיין, החברה ביצעה הערכות שווי ליום 31 במרץ 2020 באמצעות מעריכי שווי חיצוניים. בנוסף, החברה קיבלה מכתב ממעריכי השווי כי לא חל שינוי מהותי בשווי הנכסים ליום 30 ביוני 2020.
- ב. בהתאם להערכות השווי כאמור לעיל, לבדיקות שערכה החברה ולאינדיקציות נוספות שקיבלה החברה משמאים בלתי תלויים, נכון ליום 30 ביוני 2020 לא חל שינוי מהותי בשווי נכסי הנדל"ן להשקעה של החברה וכן בערך המלאי ורכוש הקבוע של החברה, כמו גם הנכסים 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 30 ביוני 2020, אינה מהותית.

**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; 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 כספיים תמציתיים  
מאוחדים המיוחסים לחברה עצמה**

**ליום 30 ביוני 2020**

**(בלתי מבוקרים)**

רחוב המסגר 9 תל-אביב 67776  
טלפון 03-6370606  
פקסימיליה 03-6370600  
[kidron@kidroncpa.co.il](mailto:kidron@kidroncpa.co.il)

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

לכבוד

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

ג.א.ג.,

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 של חברת קבוצת חג'י ייזום נדל"ן בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 ביוני 2020 ולתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

קדרון ושות'  
רואי חשבון

עמית, חלפון  
רואי חשבון

16 באוגוסט, 2020

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
	2019	2020
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
75,825	19,861	33,445
2,098	2,124	2,442
548	405	1,456
9,557	9,908	9,872
555,294	492,262	580,489
<b>643,322</b>	<b>524,560</b>	<b>627,704</b>
48,238	49,334	47,273
320,301	281,941	354,753
<b>368,539</b>	<b>331,275</b>	<b>402,026</b>
<b>1,011,861</b>	<b>855,835</b>	<b>1,029,730</b>

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

נכסים בלתי שוטפים  
 רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו  
 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 תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
	2019	2020
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

28,303	29,570	9,494
226,045	158,924	253,079
4,801	2,674	4,745
306	233	654
10,317	10,600	9,838
-	-	30,735
<b>269,772</b>	<b>202,001</b>	<b>308,545</b>

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

61,707	61,699	23,611
147,458	108,852	128,743
15,168	18,144	14,513
19,820	15,277	20,083
3,096	3,105	3,005
<b>247,249</b>	<b>207,077</b>	<b>189,955</b>

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
-	-	(4,502)
1,168	-	1,168
4,324	4,324	4,324
299,309	268,271	340,201
<b>494,840</b>	<b>446,757</b>	<b>531,230</b>
<b>1,011,861</b>	<b>855,835</b>	<b>1,029,730</b>

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

16 באוגוסט, 2020

תאריך אישור הדוחות הכספיים

לימור כהן דרור  
 סמנכ"ל הכספים

עידו חגיגי  
 מנכ"ל

צבי גרינוולד  
 יו"ר הדירקטוריון

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

**קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ**

**נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר המיוחסים לחברה**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2019	2020	2019	2020	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
	אלפי ש"ח				
11,841 (693)	4,005 -	<b>4,157</b> <b>(149)</b>	8,539 (94)	<b>8,690</b> <b>(149)</b>	הכנסות מדמי סיחור ודמי ניהול עלות הכנסות
11,148	4,005	<b>4,008</b>	8,445	<b>8,541</b>	רווח גולמי
1,181 (760) (11,397)	1,232 (209) (2,517)	- <b>(120)</b> <b>(3,427)</b>	1,181 (566) (5,646)	- <b>(302)</b> <b>(9,347)</b>	עליית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות
172	2,511	<b>461</b>	3,414	<b>(1,108)</b>	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
(25,395) 27,181 61	(6,353) 8,016 1	<b>(6,579)</b> <b>7,319</b> <b>41</b>	(12,721) 15,250 2	<b>(13,247)</b> <b>14,004</b> <b>90</b>	הוצאות מימון הכנסות מימון מחברות מוחזקות הכנסות מימון
1,847	1,664	<b>781</b>	2,531	<b>847</b>	הכנסות מימון, נטו
2,019 55,413	4,175 3,582	<b>1,242</b> <b>3,360</b>	5,945 21,348	<b>(261)</b> <b>41,132</b>	רווח (הפסד) לאחר הכנסות מימון, נטו חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
57,432 (508)	7,757 (965)	<b>4,602</b> <b>(227)</b>	27,293 (1,407)	<b>40,871</b> <b>21</b>	רווח לפני הטבת מס (מסים על ההכנסה) הטבת מס (מסים על ההכנסה)
56,924	6,792	<b>4,375</b>	25,886	<b>40,892</b>	רווח נקי לתקופה
-	-	-	-	-	<u>רווח כולל אחר:</u>
56,924	6,792	<b>4,375</b>	25,886	<b>40,892</b>	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 תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2019	2020	2019	2020
(מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
		אלפי ש"ח		
56,924	6,792	4,375	25,886	40,892
2,241	542	512	1,069	1,037
266	296	216	275	(91)
(1,181)	(1,232)	-	(1,181)	-
450	-	-	200	-
(55,413)	(3,582)	(3,360)	(21,548)	(41,132)
(996)	(2,143)	(3,009)	(5,140)	(3,983)
8	-	91	-	95
1,982	(4,572)	444	669	1,076
164	185	-	164	-
(102)	12	(883)	41	(908)
4	42	236	(69)	348
(20,439)	(1,506)	(2,665)	(18,889)	(479)
373	-	(315)	22	(315)
(15,719)	(5,166)	(4,358)	(18,501)	(3,460)

**תזרימי מזומנים לפעילות 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 שיווי במסים נדחים שיווי 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 שערך הלוואות מבנקים ומוסדות פיננסיים שערך אגרות חוב

**שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:**

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

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2019	2020	2019	2020	
(מבוקר)			(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח				
					<u>תזרימי מזומנים - לפעילות השקעה:</u>
920	390	52	894	(344)	ירידה (עליה) בפקדונות מוגבלים ומיועדים
(165)	(18)	(34)	(28)	(72)	רכישת רכוש קבוע
(108)	(57)	-	(108)	-	השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
(19,059)	67,160	(10,791)	48,319	(14,269)	פירעון (מתן) הלוואות והשקעות בחברות מוחזקות
(18,412)	67,475	(10,773)	49,077	(14,685)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
					<u>תזרימי מזומנים - לפעילות מימון:</u>
118,392	-	76,291	-	76,291	הנפקת אגרות חוב, נטו
(80,526)	(66,548)	(69,048)	(66,548)	(69,048)	פירעון אגרות חוב
20,000	20,000	8,000	20,000	13,000	קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
(6,939)	(6,684)	(70,000)	(6,939)	(70,000)	פירעון הלוואה מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
(1,565)	(229)	(350)	(777)	(711)	פירעון התחייבות בגין חכירה
17,045	-	-	-	-	הנפקת הון מניות ואופציות
-	-	(4,502)	-	(4,502)	רכישת מניות באוצר
-	-	30,735	-	30,735	קבלת הלוואה מחברה בת
66,407	(53,461)	(28,874)	(54,264)	(24,235)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
32,276	8,848	(44,005)	(23,688)	(42,380)	שינוי במזומנים ושווי מזומנים לתקופה
43,549	11,013	77,450	43,549	75,825	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה
75,825	19,861	33,445	19,861	33,445	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף תקופה
					<u>נספח א' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת</u>
22,101	10,721	8,807	11,693	11,594	מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור ריבית
26,185	(5,873)	4,310	(10,110)	10,021	מזומנים שהתקבלו במשך התקופה עבור ריבית
2,632	2,632	468	2,632	2,310	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 דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 30 ביוני 2020 (להלן "הדוחות המאוחדים").

#### ב. מדיניות חשבונאית

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 וכן בביאור 2 לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 30 ביוני 2020 המצורפים לדוח זה.

#### ג. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תאריך הדוח

ראה ביאורים 6 ו-7 לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 30 ביוני 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;

לימור כהן דרור, סמנכ"ל כספים.

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

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

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

דוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שהסתיימה ביום 31.03.2020 (להלן - "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

למועד הדוח, בהתבסס על הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית בדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל: הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

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

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של קבוצת חגיגי ייזום נדל"ן בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השני 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 38ג(ד)(2) לתקנות

הח"מ, לימור כהן דרור, המכהנת כסמנכ"ל הכספים, מצהירה בזה כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השני של שנת 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 מתייחס 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.