

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

### דו"ח הדירקטוריון על מצב עניני החברה לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2016

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2016, בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 (להלן: "תקנות דוחות תקופתיים ומיידיים").

היקפו של דוח זה הינו מצומצם והוא נערך תחת ההנחה שבידי המעיין בו מצוי גם הדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2015, אשר דווח על ידי החברה ביום 31 במרץ 2016 (מס' 023169-01-2016) ואשר מובא בדוח זה בדרך של הפנייה (להלן: "הדוח התקופתי" או "הדוח התקופתי לשנת 2015").

### חלק א' - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד, תוצאות פעולותיו, הונו ותזרימי המזומנים שלו

#### 1. תיאור תמציתי של החברה וסביבתה העיסקית:

##### פעילות החברה נכון למועד זה

1.1

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

א. ארגון קבוצות רכישה - במסגרת תחום זה, החברה ורגינסי אירגנו עד כה או נמצאות בשלבי ארגון קבוצות רכישה ב-9 פרויקטים, בהיקף של כ-630 יחידות דיור וכ-80,000 מ"ר שטחי משרדים, בעיקר באזור תל אביב. בנוסף לפרויקטים הקיימים:

(1) בחודש ספטמבר 2014 נחתם הסכם בין החברה (במאוחד) לבין צדדים שלישיים, במסגרתו רכשה החברה (במאוחד) זכויות במקרקעין הממוקמים ברחוב סלמה בתל אביב (שתשולם תמורתן טרם הושלם נכון למועד זה), כאשר בהתאם לתב"עות החלות על המקרקעין נכון למועד זה, השימושים המותרים הינם למלאכה ולתעשייה קלה. עם זאת, החברה יוזמת שינוי תב"ע (כשאינן וודאות כי התב"ע אכן תשונה ו/או ביחס למועד קבלתה), כך שתתאפשר הקמת פרויקט מגורים ומסחר על המקרקעין, בהיקף כולל של כ-28,000 מ"ר. כמו כן, החברה מנהלת מו"מ עם בעלים המחזיקים במגרשים סמוכים על מנת שיצטרפו ביחד איתה לתב"ע החדשה בדרך של עסקת קומבינציה. יצוין כי סמוך למועד אישורה של התוכנית (אם וככל שתאושר), תפעל החברה לגבש קבוצת רוכשים אשר תרכוש ממנה את הזכויות במקרקעין ותפעל לבניית הפרויקט, אם כי יובהר כי אין הכרח כי החברה תממש את הפרויקט בדרך זאת ויתכן שתפעל בדרך של עסקת יזמית. לפרטים נוספים, לרבות פרטים אודות התקשרותה של החברה עם צדדים שלישיים שיהיו פעילים בניהול הפרויקט ואשר יהיו זכאים לדמי ייזום בהיקף של 15% מהרווח שינבע לחברה מהפרויקט, ראה סעיף 6.7.6.1 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד שצורף לדו"ח התקופתי.

(2) בחודשים האחרונים רגינסי והחברה החלו בפעולות ארגון חברי קבוצות רכישה ביחס למספר פרויקטים הסמוכים לפרויקט אינשטיין בתל אביב (אותו כבר ארגנה רגינסי). בפרויקטים אלו, פועלות רגינסי והחברה לצרף חלק מבעלי הקרקע הרלוונטית לקבוצות רכישה אותן הן מארגנות ביחס לכל פרויקט וכן לשיווק זכויות לדירות לצדדים שלישיים בכל פרויקט, אשר תירכשנה מבעלי קרקע קיימים, כאשר רגינסי והחברה מתעתדות לרכוש את הזכויות לשטחי המסחר (כולן או חלקן, לפי הענין) בפרויקטים האמורים ולהימנות על חברי הקבוצה. יצוין כי השלמת הפרויקטים על ידי רגינסי והחברה מותנת בגיבוש קבוצות בפרויקטים וברכישת הקרקעות על ידי הקבוצות שתאורגנה על ידי רגינסי והחברה, שצפויים להתבצע (ככל שיתבצעו) בהליך של פירוק שיתוף והתמחרות, כך שמטבע הדברים אין כל וודאות כי חברי הקבוצות המאורגנות על ידי רגינסי והחברה אכן ירכשו את המקרקעין עליהם עתידים להיבנות הפרויקטים ואין כל וודאות כי פעולות אלו יבשילו לכדי גיבוש קבוצות רכישה על ידי רגינסי והחברה.

נכון למועד זה, חברת בת של החברה הגישה הצעה למכרז שהוגש בגין מגרש ברחוב אינשטיין בת"א. חברת הבת חתמה על הסכמי הצטרפות עם בעלי קרקע המחזיקים בזכויות למרבית הדירות הצפויות להיות במגרש והגישה הצעה לרכישת כלל הזכויות בפרויקט, כאשר שבסופו של הליך המכרז, ככל שהקבוצה אותה מובילה חברת הבת תזכה במכרז, חברת הבת צפויה להשאר עם החזקה בזכויות של השטח המסחרי הצפוי להיות בפרויקט. בהתאם להצעה שהגישה חברת הבת, עלות רכישת הזכויות (הזכויות בקרקע) של השטח המסחרי, צפויה להיות בהיקף של כ-40 מליון ש"ח לפני מע"מ. כמו כן, חתמה חברת הבת על הסכם עם בעלי הקרקע האחרים לפיו תקבל החברה דמי ניהול כאחוז מעלויות היחידות שלהם. הליך המכרז כולל הליך התמחרות, השוואת ההצעה להערכת השמאי או עריכת מכרז מחדש, כך שאין וודאות מה יהיה גובה סכום הזכייה הסופי והאם החברה תהיה הזוכה בסופו של ההליך.

(3) ביום 8 בינואר 2015 התקשרה רגינסי בהסכם סיחור עם צד שלישי (להלן: "המסחר"), לרכישת זכויותיו בשני הסכמי אופציה סחירים (להלן: "הסכמי האופציה") בהם התקשר עם צדדים שלישיים שונים (להלן: "המוכרים") לרכישת מקרקעין בשטח כולל של כ-3,175 מ"ר הרשומים כחלקה 3 בגוש 6999 ביפו, בסמוך לשד' ירושלים (להלן: "המקרקעין"). נכון למועד זה, טרם הושלמה מערכת ההתקשרויות שמכוחן תרכוש החברה זכויותיה בקרקע, ואולם רגינסי מימשה ביום 21 באפריל 2016 את אחד מבין הסכמי האופציה ביחס לכ-37% מהמקרקעין נשוא הפרויקט והתקשרה עד כה עם רוב רובם של בעלי הזכויות באותו חלק במקרקעין (לפרטים נוספים ראה ביאור 6' לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2016 המצורפים לדו"ח זה). נכון למועד זה טרם מימשה רגינסי את הסכם האופציה לגבי יתרת (63%) המקרקעין. עפ"י התב"ע החלה ביחס למקרקעין נכון למועד זה, סה"כ שטחי הבניה במקרקעין הינם בסך של כ-11,712 מ"ר, וניתן להקים על המקרקעין 2 מבנים, בני כ-15 קומות כ"א, הכוללים כ-96 יחידות דיור. עם זאת,

בכוונת הצדדים לפעול לקבלת הקלות מהועדה המקומית לתכנון ובנייה להגדלת כמות היחידות במקרקעין ל-129 יחידות דיור (כשאינן כמובן כל וודאות לכך).

(4) ביום 3 בינואר 2016 התקשרה רג'נסי בהסכם לרכישת 45% מזכויות צדדים שלישיים במקרקעין המצויים בבת ים, שעליו, בכפוף לשינוי התב"ע הקיימת (ככל שתשונה, כשאינן כל וודאות לכך) ובכפוף להשלמת רכישת המקרקעין האמורים על ידי אותם צדדים שלישיים מבעליו הנוכחים, ניתן יהיה לבנות פרויקט בן 29 קומות, מתוכו 21 קומות למגורים (כ-170 יחידות דיור). יובהר כי רכישת המקרקעין על ידי הצדדים השלישיים כפופה כשלעצמה לאישור שר הפנים, אשר נכון למועד זה טרם ניתן. יצוין כי לאור העובדה שהערכת השווי שהוציא שמאי מטעם משרד הפנים גבוהה ממחיר הרכישה של הקרקע כי שנקבע במכרז, אין וודאות לגבי קבלת אישור משרד הפנים. ככל שיתקיימו כלל התנאים שנקבעו, וסמוך למועד אישור שינוי התב"ע (אם וככל שיאושר), תפעל החברה לגבש קבוצת רוכשים אשר ירכשו מהצדדים את הזכויות במקרקעין ויפעלו יחדיו לבניית הפרויקט, אם כי יובהר כי אין הכרח כי רג'נסי תממש את הפרויקט בדרך זאת ויתכן שתפעל בדרך של עסקה יזמית. לפרטים נוספים, לרבות פרטי הלוואה שהועמדה על ידי החברה לאחד מהצדדים השלישיים (שנכון למועד זה הוגדלה לסך של כ-7 מיליון ש"ח), ופרטי הסכם המסדיר את שיתוף הפעולה בפרויקט בין הצדדים, ראה סעיף 6.7.6.3 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד שצורף לדו"ח התקופתי.

(5) קרניצי החדשה – ביום 6 במרץ 2016 התקשרה התחדשות עירונית בע"מ, הנמצאת בבעלות ובשליטה מלאות של החברה (להלן: "התחדשות עירונית"), בהסכם אופציה סחירה עם צד ג' לרכישת כלל זכויות הבעלים במקרקעין, אשר שטחם הכולל הוא כ-3,228 מ"ר ואשר מצויים במשולש הגדול בקרית קריניצי רמת גן. על-פי התכניות החלות נכון למועד זה ביחס למקרקעין, ניתן להקים על המקרקעין 16 יחידות דיור. עם זאת, החברה פועלת (כשאינן וודאות כי תצליח בכך ומתי התקבל האישור לכך) לשינוי התב"ע לצורך הגדלה משמעותית של זכויות הבנייה במקרקעין (לכדי כ-80 יח"ד). בנוסף, התקשרו התחדשות עירונית וצד ג' בהסכם הלוואה במסגרתו תלווה התחדשות עירונית לבעלים סך של 4.5 מיליון ש"ח. למידע נוסף ראה סעיף 6.7.6.5 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד שצורף לדו"ח התקופתי.

#### ב. תחום הייזום - במסגרת תחום זה נכללים נכסי הקבוצה כדלקמן:

(1) זכותה של קבוצת חגי' מגדלי הארבעה בע"מ, חברה נכדה של החברה (להלן: "חגי' מגדלי הארבעה" או "חגי' הארבעה") כחוכרת במקרקעי המגדל הצפוני בפרויקט הארבעה בתל אביב, עליו נבנה המגדל הצפוני שיכלול בין היתר 35 קומות (מתוכם 33 קומות משרדים וטרקלין עסקים בגובה 2 קומות); שטחי מסחר בקומת הקרקע שכבר נמכרו על ידי חגי' מגדלי הארבעה (בעסקה שתמורתה תחושב לפי היוון דמי השכירות הצפויים משטחי מסחר אלו); זכות חגי' מגדלי הארבעה והחברה כחוכרות של כ-590 חניות במגדל הצפוני והדרומי (הנבנה על ידי חברי קבוצה אותם ארגנה החברה, ובכלל אלה החברה עצמה) בפרויקט הארבעה; וכן זכויות חגי' מגדלי הארבעה והחברה ל-2,300

מ"ר שטחי מחסנים במרתפי הפרויקט (זכויות המחסנים הוצגו בתקופות קודמות במסגרת תחום הנדל"ן להשקעה והן הועברו למלאי לאור החלטת ההנהלה לשווקן).

(2) פעילות התחדשות עירונית, הנמצאת כאמור בבעלות ובשליטה מלאות של החברה, בתחום התמ"א 38 ובתחום הפיננסי בינוי. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.8.2.2 לדו"ח תיאור עסקי התאגיש שצורף לדו"ח התקופתי.

(3) החזקת רג'נסי בזכויות בקרקע בטבריה, עליה ניתן לבנות פרויקט למגורים; לפרטים נוספים ראה סעיף 6.8.2.3 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד שצורף לדו"ח התקופתי.

(4) רכישה של כ-6 יחידות תב"ע (לרבות זכויות בניה עתידיות) במתחם סומייל ברחוב אבן גבירול בת"א, במגרש 122 לפי תכנית 2988ב'. בכוונת קבוצת חגי' סומייל 122 בע"מ (חברה בת בבעלות מלאה של החברה) לפעול להקמת פרויקט מגורים במתחם, בין בדרך של רכישת יתרת הזכויות בקרקע בהסכמה עם בעלי יתרת הזכויות במקרקעין (או צרוף חלק מבעלי הזכויות לקבוצת רכישה אותו תארגן החברה) ובין בדרך של הליך פירוק שיתוף. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.8.2.4 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד שצורף לדו"ח התקופתי.

#### ג. תחום הנדל"ן להשקעה – במסגרת תחום זה נכללים נכסי הקבוצה כדלקמן:

(1) החזקות חגי' מגדלי הארבעה והחברה בזכויות לשטחי המסחר בטרקליני העסקים במגדל הצפוני והדרומי, בהתאמה, של פרויקט הארבעה. כן מחזיקות השתיים במסגרת תחום זה בזכויות בחניון ציבורי הכולל כ-236 חניות בשני המגדלים וכ-30 חניות נוספות המיועדות בעתיד להשכרה (יתר החניות בפרויקט הארבעה, הנן מלאי למכירה ונכללות כאמור בתחום היזמי). יצוין כי בחודש אוגוסט 2015 החלה הפעלתו של החניון וזאת לאחר קבלת אישור אכלוס (טופס "4").

(2) החזקה, באמצעות קבוצת חגי' ייעוץ וניהול פרויקטים בע"מ (שהינה בבעלות ובשליטה מלאות של החברה), של כ-42% מזכויות במגרש ברחוב אינשטיין בת"א, שיעודו הינו בניית שטחי מסחר. בכוונת החברה לפעול לרכישת מלוא הזכויות במקרקעין, בין בדרך של רכישה בהסכמה מול בעלי יתרת הזכויות במקרקעין ובין בדרך של הליך פירוק שיתוף. חברת הבת התקשרה עם גוף המחזיק בכ-10% מהזכויות במגרש בהסכם שיתוף ובכוונתה להגיש הצעה לרכישת יתרת הזכויות במקרקעין אלו במסגרת הליך מכרז שצפוי להיות בזמן הקרוב. יצוין כי בהתאם לזכויות הבניה הקיימות, ניתן להקים על המקרקעין מרכז מסחרי בהיקף כולל של כ-2,450 מ"ר עיקרי. יובהר, כי נכון למועד הדוח, אין כל אפשרות להעריך מתי ניתן יהיה לבנות פרויקט על החלקה שהממכר מהווה חלק ממנה, וכי לצורך הבנייה יש צורך בתיאום ושיתוף פעולה גם עם בעלי זכויות בחלקה סמוכה.

לפרטים נוספים ראה סעיף 6.9.1.1 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד שצורף לדו"ח התקופתי.

(1) **תחום השקעה בהד מאסטר** – במסגרת תחום זה, החברה מחזיקה בשרשור במניות המהוות 50% מהונה של חברת הד מאסטר בע"מ (להלן: "הד מאסטר"), אשר הנכס העיקרי שלה הינו זכויות למגדל (שבחלקן הקטן מחזיקה רגינסי במישרין) שעתיד להיבנות במתחם שד"ל-יבנה בתל אביב (להלן: "מגדל שד"ל") ואשר עתיד לכלול שטחי מגורים ואכסון מלונאי/מסחרי. נכון למועד פרסום הדו"ח, רגינסי והד מאסטר בונים את מרתפי מגדל שד"ל ופועלות להשלמת ההיתרים הנדרשים לבניית מרתפי מגדל שד"ל ובנוסף, פועלת הד מאסטר לשינוי הזכויות שיחלו על המקרקעין בדרך של תב"ע חדשה שתביא להגדלת קומות והיקף הזכויות במגדל ולהסדרת החלוקה בין רכיב המגורים לרכיב המסחרי/מלונאי, כך שיכלול שטחי מגורים ומלונאות בלבד. למיטב ידיעת החברה, בישיבה של הועדה המקומית לתכנון ובנייה של עיריית תל-אביב, עלתה הצעה לאישור תב"ע חדשה אשר תגדיל את מספר הקומות במגדל ל-40 קומות, ותגדיל את היקף זכויות הבנייה העיליות הכוללות במגדל לכ-35,000 מ"ר בחלוקה של כ-40% מגורים וכ-60% מלונאות (לרבות שטח מסחר לא מהותי). למיטב ידיעת החברה, עבר הנושא לדיון בועדה המחוזית לתכנון ובנייה והינו כפוף לאישורה.

(2) **פרויקט המרינה הרצליה** - במסגרת תחום זה, מחזיקה החברה באמצעות קבוצת חגי' מרינה הרצליה בע"מ, חברת בת (70%)<sup>1</sup> של רגינסי (להלן: "מרינה הרצליה"), בזכויות למקרקעין במרינה בהרצליה, כאשר בהתאם לתב"ע החלה ביחס למקרקעין, ייעודה תיירות ו/או אכסון מלונאי. יצוין כי במסגרת הוראות הדין החלות על המקרקעין, במסגרת הקמה אפשרית של בית מלון על המקרקעין, ניתן לשווק את יחידות המלון כדירות נופש אשר בעליהן יוכלו לעשות בהן שימוש בחלק מוגבל של השנה ובמרבית ימי השנה ישמשו דירות הנופש כחלק מחדרי המלון ויעמדו לרשות הציבור הרחב, על פי הערכה ראשונית של החברה, בטרם בוצע תכנון מפורט של הפרויקט, עלויות בניית מלון על הקרקע, לרבות עלות רכישתה, צפויות להסתכם בסך של כ-300 מיליון ש"ח, אם כי הנתון האמור יכול וישתנה, לרבות באופן מהותי.

נכון למועד פרסום הדו"ח, חברת הבת פועלת לשינוי התב"ע לצורך הגדלה משמעותית של זכויות הבנייה במקרקעין (כשאינן כל וודאות כי הדבר יעלה בידה). לעיקרי הסכם המכר עליו חתמה מרינה הרצליה וההסכמות לשיתוף פעולה שהושגו עם בעלי המניות הנוספים במרינה הרצליה – האחים אחיקם וליאור כהן ומר יגאל צמח, ראה סעיף 6.10.2 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד שצורף לדו"ח התקופתי.

בעניין זה מבקשת החברה להבהיר כדלקמן:

1. **השווי לפיו בוצעו השקעות האחים כהן ומר צמח בחברת הבת (בדרך של העמדת הלוואות בעלים)** - כאמור בדיווח המיידית שפרסמה החברה ביום 17 במרץ 2016 (מס' אסמכתא 008397-01-2016), הוסכם בין רגינסי לאחים כהן ומר

<sup>1</sup> ביתרת הזכויות מחזיקים האחים כהן (25%) ומר יגאל צמח העתיד להתמנות כמנכ"ל חברת מרינה הרצליה (5%).

צמח כי השקעתם תבוצע לפי שווי של 100 מיליון ש"ח (זאת למרות שמחיר הרכישה של הקרקע הינו 75 מיליון ש"ח). הסכמה זו באה לידי ביטוי בכך שהאחים כהן הזרימו למרינה הרצליה סך של 25 מיליון ש"ח חלף סך של 18.75 מיליון ש"ח (המהווה 25% ממחיר הרכישה של הקרקע שהינו 75 מיליון ש"ח), ושרג'נסי תהיה זכאית למשוך כדיבידנד מחברת מרינה הרצליה (באמצעות החזקתה במניית בכורה במרינה הרצליה), קודם לכל תשלום ו/או דיבידנד ו/או פרעון הלוואות בעלים שיבוצע לאחים כהן ו/או מר צמח, סך של 25 מיליון ש"ח ראשונים מהפרויקט.

2. **שאלת היותם של האחים חג'ג', בעלי השליטה בחברה, בעלי עניין אישי בהתקשרות רג'נסי ומרינה הרצליה עם האחים כהן וצמח – בהמשך לאמור בעניין זה בדו"ח המידי שפרסמה החברה כאמור ביום 17 במרץ 2016, יצוין כי החברה עדיין בוחנת את נושא עניינים האישי של האחים חג'ג' בהתקשרות החברה ומרינה הרצליה עם האחים כהן ואולם, היות וטרם הסתיימה הבחינה האמורה ולמען הזהירות בלבד, הובאה ההתקשרות עם האחים כהן גם לאישור וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, כעסקה בה יש לאחים חג'ג' עניין אישי [יצוין כי העסקה אושרה על ידי וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאם לתקנה 1(5) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000].** מאידך, באשר למר צמח, הוחלט זה מכבר על ידי החברה שלא לראות באחים חג'ג' כבעלי עניין אישי בהתקשרות עם רג'נסי ומרינה הרצליה (ולפיכך די לעניין ההתקשרות עימו באישור מוסדות רג'נסי שהתקבל ביום 30 בדצמבר 2015), וזאת מנימוקים כדלקמן:

א. הקשר העסקי היחיד הקיים בין מר יגאל צמח לאחים חג'ג' מתבטא בעובדת היותו מנכ"ל ומחזיק ב-4% ממניות (מניות ללא זכויות הצבעה) ברגורואין רזינדטיאל לימיטד (להלן: "ברגורואין"), היוזמת את פרויקט מאייר ברוטשילד, תל אביב, ואשר חברה בה האחים חג'ג' מחזיקים 50% (להלן: "החברה המוחזקת על ידי האחים חג'ג'"), מחזיקה ב-48% מהונה וב-50% מזכויות ההצבעה בה (כלומר, לאחים חג'ג', בשרשור סופי, 24% ממניות ברגורואין ו-25% מזכויות ההצבעה בה).

ב. חברת ברגורואין, נמצאת בשלבי סיום במגוון היבטים (לרבות שלב מסירת דירות, אם כי טרם הסתיימו שיוק כלל הדירות בפרוייקט ונותרו לשיווק דירות שהיקף הכספי מהווה כ-15% מההיקף הכספי הכולל של הדירות בפרוייקט) בפרוייקט הבלעדי שלה, הוא פרויקט מאייר כאמור, כך שמרבית פועלו של מר צמח ברגורואין הסתיימו במהותו (יובהר לענין זה כי האחים חג'ג' ומר צמח צפויים להיות חלק מבעלי המניות של חברת הניהול שתעניק משירותיה לפרוייקט, גם לאחר סיומו, אולם ההכנסות הצפויות לאחים חג'ג' ממתן השירותים האמורים הינן זניחות ביותר עבורם).

ג. מר צמח הינו בעל מניות מיעוט בברגרוואין אותם קיבל כחלק מתנאי העסקתו כמנכ"ל ברגראוין, אינו צד להסכם בעלי המניות שנחתם בין בעלי המניות העיקריים בה ואינו חולק את השליטה בה עם האחים חגי'ג'. אמנם ההחזקה במניות ברגרוואין הינה מהותית עבור צמח ואמנם עיקר פרנסתו על ברגרוואין (מכוח כהונתו בה כמנכ"ל), אך אלו עשויים להוביל למסקנה לפיה למר צמח קיימת תלות בבעלי השליטה בברגרוואין (לרבות האחים חגי'ג') ובהחלטותיהם, אך בוודאי שלא להיפך מכך. המצב ההפוך, קרי, שלבעלי השליטה בברגרוואין (לרבות האחים חגי'ג') תלות במר צמח, בוודאי שאינו מתקיים וזאת בין היתר לאור כך, שמניותיו של מר צמח בברגרוואין אינן מקנות לו כל זכות הצבעה באסיפות הכלליות שלה (אלא זכויות לדיבידנד בלבד). לפיכך, לכל היותר מר צמח צריך להיחשב (ככל והוא יחזיק במניות החברה) כבעל עניין אישי בהתקשרויות החברה עם האחים חגי'ג', אך לא להיפך. לאחים חגי'ג' אין כל תלות במר צמח, ואין כל סיבה שבגינה הם ייאותרו לשעבד את טובת החברה עבורו, רק משום היותו בעל מניות מיעוט ומנכ"ל בחברה בה הם חולקים בשליטה.

ד. מר צמח החל לכהן כמנכ"ל ברגרוואין עוד בטרם רכשו האחים חגי'ג' החזקות בה. המערכת החוזית עם החברה שבשליטת מר צמח נחתמה כבר בשנת 2011 והיא לא הושפעה בעבר ואף אינה צפויה להיות מושפעת בעתיד (על פי הצהרת האחים חגי'ג') מעצם כניסתו של מר צמח להשקעה משותפת עם החברה.

ה. מעבר לכל האמור לעיל, לאור שיעור החזקתם של האחים חגי'ג' בהון ברגרוואין (24%, בשרשור) למול שיעור החזקתם הגבוה בחברה (75%), לא סביר הוא שהאחים חגי'ג' ייאותרו לשעבד את טובת החברה במסגרת התקשרותה עם מר צמח, חלף מתן טובות הנאה למר צמח בברגרוואין. לאור כל הנאמר לעיל, ובהינתן העובדה שהכנסת מר צמח כמשקיע לפרויקט במרינה בהרצליה אינה מביאה להטבה ו/או שינוי כלשהו במערכת היחסים העסקית של האחים חגי'ג' עם מר צמח, החברה סבורה כי אין כל חשש להטיית שיקול דעתם של האחים חגי'ג' בבואם לשקול את התקשרות רגי'נסי בעסקה עם מר צמח וכי אין כל חשש כי ישעבדו את טובת החברה בעסקה האמורה, רק בשל הקשרים העסקיים שעדיין מתקיימים במסגרת ברגרוואין בינם לבין מר צמח. כן יצוין, ללא קשר לאמור לעיל, כי רגי'נסי נמצאת עם מר צמח במו"מ להתמנותו כמנכ"ל מרינה הרצליה והשקעתו במרינה הרצליה הינה חלק מכוונה זו.

## 1.2 עדכונים אודות פעילות החברה:

### 1.2.1 תחום קבוצות הרכישה

נכון למועד הדוח, למעט ביחס לפרויקטים בהם טרם החל ארגון קבוצות רכישה, שיווקה החברה זכויות לכ-565 יחידות דיור מתוך כ-630<sup>2</sup> יחידות דיור והשלימה את גיבוש קבוצות הרכישה לגבי 8 פרויקטים, כשב-4 פרויקטים מתוכם (פרויקט הארבעה – מגדל דרומי, רסיטל, נתניה ואינשטיין) החברה או רגינסי (לפי הענין) הינן חברות קבוצה לגבי חלק מהדירות/שטחי המשרדים/המסחר, כמפורט להלן.

ביחס לזכויות בהן רגינסי מחזיקה בפרויקט אינשטיין בו כבר השלימה רגינסי גיבוש קבוצת רכישה, רגינסי אינה פועלת לשיווקן באופן שוטף ואולם בכוונת רגינסי לפעול למכירתן עוד קודם להשלמת בניית הפרויקט. עם זאת יודגש כי אין באמור בכדי לגרוע מהאפשרות כי רגינסי תבחר בסופו של דבר למכור את זכויותיה בפרויקט זה רק לאחר השלמת בניית הפרויקט.

סך דמי הסיחור/ארגון/ניהול/רווח גולמי<sup>3</sup> (להלן: "הכנסות נטו") להם זכאית החברה (במאוחד) (למעט בגין פרויקט סומייל וללא הכנסות מחניות ומחסנים) נכון למועד פרסום הדוח, בגין הסכמים חתומים ע"י חברי קבוצות רכישה בכלל הפרויקטים שבניהולה, הינם בסך של כ-220 מיליון ש"ח, כאשר נכון למועד פרסום דו"ח זה התקבלו הכנסות נטו בסך של כ-117 מיליון ש"ח מתוכם. היתרה צפויה להיות משולמת בעיקר בהתאם לאבני הדרך השונים שנקבעו בהסכמים ובין השאר בהתאם להסכמה עם הבנקים שהעמידו ויעמידו מימון לפרויקטים השונים לגבי מועד שחרור דמי הסיחור. נכון ליום 31 במרץ 2016, הוכרו הכנסות נטו בדוחות הכספיים של החברה בהיקף של 124 מיליון ש"ח.

יובהר כי הסכומים שפורטו לעיל אינם כוללים הכנסות אותן צפויה החברה (במאוחד) לקבל עם מכירתן של הזכויות אותן מחזיקה החברה (במאוחד) בפרויקטים השונים בתחום קבוצות הרכישה נכון למועד פרסום הדו"ח. להערכת החברה, אם וככל שהחברה ורגינסי תמכורנה את הזכויות האמורות, תנבע לחברה (במאוחד) תמורה נוספת ממכירות זכויות אלו (הכנסות נטו), המוערכת נכון למועד זה בכ-61 מיליון ש"ח (שמרביתה הינה בגין מכירתן הצפויה של הקומות הנוספות בפרויקט רסיטל, אשר התב"ע בגינן אושרה זה מכבר) וזאת בהתבסס על מחירי המכירה הצפויים כיום, אם כי יודגש כי אין וודאות כי יחידות אלו תימכרנה בסופו של דבר במחירים הצפויים כאמור. כן יודגש כי הנתונים שהובאו בפסקה זו לעיל אינם כוללים את התמורה שעתידה להתקבל בחברה כתוצאה משיווק הזכויות שנותרו לחברה בפרויקט סומייל ואינשטיין וכן מהזכויות בפרויקטים שטרם החל שיווקם.

באשר לפרויקט סומייל, שהינו פרויקט ארגון הקבוצות המהותי ביותר מבחינת היקפיו הנעשה בקבוצה, יצוין כי חגיג' סומייל מצויה בהליכי שיווק הפרויקט וצירוף חברי קבוצה לקבוצת סומייל,

<sup>2</sup> הנתון האמור כולל 200 יחידות בפרויקט סומייל. בכוונת החברה לפעול להגדלת מספר היחידות בפרויקט סומייל לכ-250 יחידות (שכ-20 יחידות מותנות בתוספת זכויות).

<sup>3</sup> יצוין כי רווח גולמי הינו הרווח הגולמי הנובע לחברה משיווק יחידות דיור שהקרקע לרכישתן נרכשה על ידי החברה ורק לאחר מכן שיווקה לחבר קבוצה, וזאת להבדיל מהכנסה ברוטו מאותו יחידות דיור, הכוללת את התמורה הכוללת ששולמה לחברה על ידי הלקוח.



כשנכון למועד פרסום הדוח, נחתמו כ-138 הסכמי מכר [מתוכם 36 אינם חלוטים<sup>4</sup> (ונכון ליום 31 במרץ 2016 - 130 הסכמי מכר)] וכן כ-9 בקשות הצטרפות (ונכון ליום 31 במרץ 2016 - 5 בקשות הצטרפות) ליחידות דיור (כאשר חגי' סומייל פועלת להחתים את חברי הקבוצה שחתמו על הסכמי הצטרפות על הסכמי מכר מחייבים). באשר ל-102 הסכמי המכר החלוטים, עודף התמורה לה זכאית חגי' סומייל, מעבר לעלות רכישת הזכויות במקרקעי הפרויקט ששווקו על ידה במסגרת אותם הסכמי מכר חלוטים, מסתכם לסך של כ-69 מיליון ש"ח (חלק החברה בלבד, קרי, בנטרול חלקם של הגורמים שסיחרו את האופציה לחברה), אשר טרם הוכר בדוחותיה הכספיים של החברה. באשר ל-36 הסכמי מכר לא חלוטים ו-9 הסכמי הצטרפות נוספים אם וככל וכלל ההסכמים האמורים יתגבשו כדי הסכמי מכר חלוטים - עודף התמורה העולה על עלות רכישת המקרקעין של יחידות אלו עתיד להסתכם לסך של כ-42 מיליון ש"ח נוספים (חלק החברה בלבד). בנוסף, אם וככל שחגי' סומייל תשווק את יתר הזכויות שנרכשו על ידה בפרויקט, תנבע לה תמורה נוספת (מעבר לעלות הקרקע ולפני מס) ממכירות אלו המוערכות בסך של כ-84 מיליון ש"ח (חלק החברה בלבד) וזאת בהתייחס למחירי המכירה הצפויים כיום (בהם יכול לחול שינוי, כולל קיטון, לרבות שינוי מהותי).

כן יצוין כי כחלק ממערכת ההסכמים עליהם חותמים חברי הקבוצה המצטרפים לקבוצה, נכלל הסכם יעוץ וניהול עם קבוצת חגי' סומייל ייעוץ בע"מ, חברת בת בבעלות מלאה של חגי' סומייל (להלן: "חגי' ייעוץ"). דמי היעוץ (חלק החברה בלבד) הצפויים (בהתייחס לאומדנים הראשוניים של עלויות הפרויקט) בגין הסכמי המכר החלוטים צפויים לעמוד על סך של כ-41 מיליון ש"ח. דמי היעוץ הצפויים בגין הסכמי המכר שאינם חלוטים והסכמי הצטרפות שכבר נחתמו, אם וככל שהסכמים אלו יהפכו להסכמי מכר חלוטים, צפויים לעמוד על סך של כ-13 מיליון ש"ח. בנוסף, אם וככל שחגי' סומייל תשווק את יתר הזכויות שנרכשו על ידה בפרויקט, צפויים לנבוע לה דמי ייעוץ נוספים המוערכים בסך של כ-52 מיליון ש"ח וזאת בהתייחס למחירי המכירה הצפויים כיום<sup>5</sup> (בהם יכול לחול שינוי, כולל קיטון, לרבות שינוי מהותי).

יצוין כי למועד דוח זה שולמה על ידי חגי' סומייל כלל התמורה ע"ח המקרקעין בסומייל. כמו כן, אושרה תב"ע סמל צפון החלה על התוכנית ותוכנית העיצוב לפרויקט שהינה בסיס להגשת בקשה להיתר בניה לפרויקט וחברי הקבוצה פועלים להוצאת היתר חפירה ודיפון לפרויקט.

**יודגש, כי הערכות החברה דלעיל בדבר עודף התמורה שינבע לחברה מהזכויות שרכשה החברה בפרויקטים השונים (לרבות פרויקט סומייל) וטרם שווקו על ידה ודמי היעוץ שינבעו לה בפרויקט סומייל הינם 'מידע צופה פני עתיד' (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, להלן: "חוק ניירות ערך"), המתבסס על ניסיונה של החברה וכן על נתונים שונים הנמצאים כיום בידי החברה, לרבות דוחות שמאי וכן, במקרים הרלבנטיים, תנאי ההתקשרויות בהן התקשרו עד כה חברי קבוצת הרכישה והנוגעים לרכישת מקרקעים הפרויקטים ובנייתם. בנוסף, הערכות החברה**

<sup>4</sup> הסכמי המכר הלא חלוטים הינם הסכמים הניתנים לביטול על ידי הרוכשים במקרה של אי עמידה באבני דרך שונות שנקבעו בהסכמים, כגון מועד קבלת היתר בניה, מועד תחילת בניה וכו'.

<sup>5</sup> דמי היעוץ וניהול אשר חגי' יעוץ זכאית להם, כפופים בין היתר להתממשותם בפועל של אומדנים שונים שנעשו לגבי העלות הכוללת לרכישת זכויות חברי הקבוצה בקרקע והעלויות הנדרשות להשלמת הפרויקט, שנכון למועד זה אין כל וודאות באשר לאופן התממשותם (כך לדוגמא, היה ומחירי המכירה המוערכים כיום יהיו בפועל נמוכים יותר ו/או היה והעלויות בפועל של הפרויקט יהיו גבוהות מאלו הצפויות כיום, אזי יקטן בהתאם דמי היעוץ והניהול להם תהיה זכאית חגי' יעוץ) ואולם לכל היותר, החשיפה המקסימאלית של חגי' יעוץ היא כי לא ינבעו לה דמי ייעוץ וניהול כתוצאה מההתקשרויות בהסכמים האמורים. ככל והחברה תהא זכאית לדמי יעוץ וניהול אלו ישולמו לה על פני תקופת הפרויקט, בהתאם לאבני הדרך שנקבעו ובהתאם להסכמות עם הבנק.

כאמור מתבססות על הערכות החברה ביחס למועד ועצם קבלת היתר הבניה להגבהת מגדל רסיטל. פרמטרים אלה תלויים בשמירת רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה בכלל ובתחום הנדל"ן בישראל בפרט) ( ורמת ההוצאות החזויה בפרויקטים השונים וכן בקבלת היתר בניה להגבהת מגדל רסיטל, במועד הנחזה לכך על ידי החברה. כמו כן יצוין כי הערכות החברה שתוארו לעיל ביחס להיקף דמי הייעוץ<sup>6</sup> הצפויים בפרויקט סומייל, מסתמכים בין היתר על ההסכמים השונים שנחתמו בקשר עם הפינאנסיים; הערכת החברה ביחס להיטלי ההשבחה והפיתוח (המסתמכת בין היתר על סמך שומה שהוגשה לחג'ג' סומייל בגין אחת מהתב"עות וטענות חג'ג' סומייל ביחס אליה); וכן על תנאי השוק המוכרים לחברה מהתקשרויות בהן התקשרו חברי קבוצות עם קבלנים מבצעים ויועצים בתחום הנדל"ן במהלך השנים האחרונות לצורך הערכת העלויות הצפויות של פרויקט סומייל. כמו כן, יודגש לענין זה כי טרם נחתם הסכם הבנייה של פרויקט סומייל, כך שההערכות הכספיות של החברה לגבי עלויות פרויקט סומייל הינן ראשוניות בלבד. כמו כן, קיימים תנאים מהותיים לקבלת היתר הבנייה שטרם הושלמו, לרבות עצם הפינאנסיים, אישור רשות העתיקות וכיו"ב, אשר אין וודאות לגבי העלויות הנובעות מהן. בנוסף היות והחברה מעריכה כי דמי יעוץ וניהול אלו יתקבלו גם מתוך המימון הבנקאי של חברי הקבוצה, אי התקשרות חברי קבוצת הרכישה בהסכמי מימון בפרויקט; אי עמידת חברי קבוצת הרכישה בהסכמי המימון שיחתמו, ככל שיחתמו, בקשר עם הפרויקט (לרבות אי העמדת הון עצמי נדרש) או התקיימות איזו מהעילות לפירעון מיידי שתיקבענה בהסכמי המימון שתוביל, ככל שתוביל, לבקשה לפרוע את ההלוואות שהועמדו באופן מיידי, יכול וידחו את קבלת דמי היעוץ והניהול על ידי חג'ג' סומייל. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

## 1.2.2 תחום הנדל"ן היזמי

### פרויקט הארבעה

בתחום זה, ממשיכה חג'ג' מגדלי הארבעה לשווק את יתרת הזכויות לשטחי משרדים במגדל הצפוני בפרויקט הארבעה בתל אביב, כשנכון ליום 31 במרץ 2016 השלימה חג'ג' מגדלי הארבעה מכירת זכויות לכ-32.5 קומות משרדים (מתוך 33 קומות משרדים לשיווק, הכוללות גם קומות שהתווספו עקב ניווד הזכויות, אשר לבנייתן ניתן היתר בניה בחודש אוגוסט 2015) ו-307 חניות (וזאת בנוסף לזכויות לכ-255 חניות במגדל הדרומי בפרויקט הארבעה, אותן מכרה החברה עצמה ושמשווגים בתחום הנדל"ן היזמי, כך שסה"כ נמכרו על ידי הקבוצה זכויות לכ-562 חניות בפרויקט הארבעה) בהיקף כספי כולל של כ-569 מיליוני ש"ח [יובהר כי סכום זה אינו כולל סך של כ-25 מיליון ש"ח אשר צפוי להתקבל בגין הסכם שנחתם למכירת שטחי המסחר בקומת הקרקע במגדל הצפוני, בעסקה שהתמורה שלה תחושב לפי היוון דמי השכירות הצפויים משטחי מסחר אלו (היות ושטחי

<sup>6</sup> לפרטים נוספים בדבר האומדנים השונים של החברה לגבי מחירי המכירה של הפרויקט והעלויות הצפויות בפרויקט אשר הינם הבסיס להערכת החברה ביחס להיקף דמי הייעוץ ראה סעיף 6.7.2.4.1.2 לדוח תיאור עסקי התאגיד שצורף לדו"ח התקופתי.

המסחר האמורים טרם הושכרו, הרי שאין וודאות באשר לגובהו הסופי של הסך האמור). מתוך הסך האמור, התקבל עד למועד הדוח סך של כ-396 מיליוני ש"ח.

נכון למועד זה מחזיקה חגי' מגדלי הארבעה בזכויות במגדל הצפוני לכ-0.5 קומות משרדים, כ-7 חניות המסווגות כמלאי (וכן 118 חניות ציבוריות המסווגות כנדל"ן להשקעה), זכויות לטרקלין העסקים שצפוי להיבנות במגדל הצפוני ומחסנים בהיקף של כ-1,035 מ"ר בתחום הנדל"ן היזמי. יצוין כי ליום 31 במרץ 2016 החברה עצמה מחזיקה בכ-940 מטרים מחסנים נוספים, זכות לכרבע קומת משרדים בבנין הדרומי, כ-420 מ"ר זכויות למסחר בקומת הגלריה של קומת הכניסה ו-20 חניות המסווגות כמלאי (וכן כ-148 חניות המסווגות כנדל"ן להשקעה).

הרווח הצפוי הכולל לחגי' מגדלי הארבעה בהתאם לדוח אומדן רווחיות של המגדל הצפוני (מעודכן) מיום 31 בדצמבר 2015, שצורף לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2015, צפוי להסתכם לכ-135 מיליון ש"ח (לפני הוצאות מימון בגין אגרות חוב ששימשו כהון עצמי לפרויקט, בסך של כ-40 מיליון ש"ח) וזאת בכפוף לכך שעלויות הקמת הפרויקט לא יעלו על העלויות המפורטות בדוח הרווחיות. נכון ליום 31 במרץ 2016 הכירה החברה בסך של כ-27.5 מיליון ש"ח מתוך הרווח הצפוי. תוצאות הרווחיות כאמור כוללות גם את השפעת הבנות אשר אליהן הגיעו בחודש מאי 2016 החברה והקבלן המבצע של הפרוייקט בדבר תוספת תשלום חריגים לקבלן.

נכון למועד הדוח הכירה החברה ברווח גולמי בסך של כ-27.5 מיליון ש"ח.

יודגש, כי הערכות החברה דלעיל, בדבר הרווח הצפוי מפרויקט המגדל הצפוני, הינם **'מידע צופה פני עתידי'** (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), שהתממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה של החברה ו/או חגי' מגדלי הארבעה. המידע האמור מתבסס על תחזיות ואומדנים של החברה באשר למחירים בהם ניתן יהיה לשווק את יתרת זכויות חגי' מגדלי הארבעה במגדל הצפוני וביחס למחירים בהם ניתן יהיה להשכיר את שטחי המסחר בקומת הקרקע; באי גידול בעלויות הצפויות בפרויקט; ובעמידה בלוחות הזמנים הצפויים בפרויקט, כאשר יתכן כי אלה לא יתממשו באופן הנחזה על ידי החברה.

להערכת החברה, התממשות ההערכות שהובאו לעיל תלויה, בין היתר, בגורמים הבאים: שלא יחול שינוי לרעה בשוק המשרדים באזור המרכז, באופן שישפיע על מחירי השיווק של המשרדים הנותרים וקצב מכירתם ועל המחירים בהם ניתן יהיה להשכיר את שטחי המסחר בקומת הקרקע במגדל הצפוני; שלא ייווצרו עלויות חריגות בפרויקט שלא נכללו בדוח הריווחיות שמצורף לדוח זה; כי יתקיים שיתוף פעולה מלא בין חברי הקבוצה הבונה את המגדל הדרומי לחגי' מגדלי הארבעה במהלך הפרויקט ושחברי הקבוצה יעמדו במלוא התחייבויותיהם על פי הסכם השיתוף שנחתם ביניהם ועל פי הסכם המימון עליו חתמו; בעמידת חגי' מגדלי הארבעה בהסכם המימון בו התקשרה לבניית הפרויקט; ושלא יתקבלו דרישות נוספות של הקבלן המבצע ו/או לחלופין שהקבלן המבצע לא יקלע לקשיים כלכליים כך שלא יעמוד בהתחייבויותיו בשלמותן ובמועדן.

#### פעילות התמ"א

בתחום התמ"א פועלת החברה בתחום תמ"א 1 (שהינו חיזוק מבנים דהיינו חיזוק וחיידוש הדירות הקיימות וקבלת דירות לשיווק ע"י היזם) וכן החלה החברה בפעילות בתחום התמ"א 2 (שהינו פינוי

והריסת המבנים הקיימים, כאשר במקרה זה הדיירים הקיימים מקבלים דירות בבנין החדש והיזם מקבל את יתרת הזכויות הקיימות מכח התמ"א).

בתחום תמ"א 1 בחרה התחדשות עירונית (כהגדרתה לעיל) עד כה ב-27 פרויקטים מתוך הפרויקטים שהוצעו לה על ידי קריגר נדל"ן טי אל וי בע"מ ואח' (להלן: "קריגר נדל"ן") (לפרטים ראה סעיף 6.8.2.2.2 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד שצורף לדו"ח התקופתי), כאשר ב-18 חברות פרויקט בוצעה הקצאת מניות להתחדשות עירונית (ואולם ב-2 מתוכן טרם נחתמו הסכמים עם הדיירים) וב-9 חברות פרויקט לא בוצעו הקצאות מניות להתחדשות עירונית, אולם הוחלו עקרונות שיתוף הפעולה בין הצדדים ביחס לחלקה של קריגר באותן חברות (לפרטים אודות שיעור החזקת התחדשות עירונית באותן חברות ראה סעיף 6.8.2.2.3.2 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד שצורף לדו"ח התקופתי). לענין המחלוקת בין התחדשות עירונית וקריגר ראה סעיף 6.8.2.2.2 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד שצורף לדו"ח התקופתי. יצוין כי החברה וקריגר בוחנות אפשרות לסיום המחלוקת במספר חלופות שטרם התגבשו לכדי הסכמה סופית בין הצדדים (ואין וודאות כי יתגבשו).

**תמ"א 2** - בתחום זה פועלת החברה במספר פרויקטים כאשר לגבי ארבעה מהם חתמה החברה עם מעל 80% מהדיירים (האחוז המינימאלי שמעליו ניתן לפנות למפקחת על הבתים המשותפים לכפיית ההסכם על כלל הדיירים) וב-2 פרויקטים חתמה החברה על הסכמי no-shop. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.8.2.2.4 לחלק תאור עסקי התאגיד המצורף לדוח הכספי ליום 31.12.2015.

**פינוי בינוי** - ביום 14 בדצמבר 2015, אישר דירקטוריון החברה, את התקשרות התחדשות עירונית, חברת הבת של החברה, בהסכם לשיתוף פעולה עם צד ג' (להלן: "השותף"), בפרויקטים בתחום הפינוי-בינוי בשכונת גיורא באור יהודה, בשכונת עמישב בפתח-תקוה, ובשכונת רמת-אליהו בראשון-לציון (אשר הכללתו בפרויקטים המשותפים נמצאת בשלב של בדיקות ראשוניות על ידי התחדשות עירונית) (להלן: "פרויקט רמת-אליהו"). יצוין כי נכון למועד זה טרם הושלמו החתימות המינימליות המאפשרות את קיום הפרויקטים ובהתאם להסכם פועל השותף להשלמת החתימות הנדרשות לקיום הפרויקטים. בנוסף, יפעלו התחדשות עירונית והשותף מול הרשויות הרלוונטיות לקידום התב"ע הנדרשת על מנת להוציא את הפרויקטים לפועל.

לפרטים נוספים ראה סעיף 6.8.2.2.5 לדוח תיאור עסקי התאגיד אשר צורף לדו"ח התקופתי.

**1.3 נתונים כספיים**

**1.3.1 מצב כספי**

בהתאם לכללים חשבונאיים מקובלים, הסיווג בין נכסים והתחייבויות המיוחסים לפרויקטים היזמים של החברה (שהינם עיקר נכסי והתחייבויות החברה), בין זמן ארוך לזמן קצר, מוצגים בהתאם לתקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה בפעילות הייזום והבניה, העולה על שנה ויכולה להימשך כ-4 שנים. לפיכך הנכסים שאמורים להתממש בתוך המחזור התפעולי של החברה וההתחייבויות המיוחסות להם מסווגים כנכסים או כהתחייבויות לזמן קצר בהתאמה ולא בהתאם למועד הפרעון של התחייבויות שיכול לעלות על שנה. בהתאם, התחייבויות החברה (לרבות אגרות חוב ואשראי בנקאי), המיוחסות לפעילות הייזום והבניה, מסווגות במאזן החברה כהתחייבויות לזמן קצר על פי המחזור התפעולי כאמור לעיל העולה על שנה, ללא התחשבות במועדי הפרעון שלהן (לפי להסכמים שנחתמו לגביהן), שחלקם בפועל הינו מעל לשנה.

הסברי החברה	ליום 31 בדצמבר (מבוקר) 2015	ליום 31 במרץ (בלתי מבוקר)		
		2015	2016	
		<b>אלפי ש"ח</b>		
<p>עיקר השינוי בתקופת הדוח בהשוואה לדצמבר 2015 נובע מ:</p> <p>א. גידול במזומנים ושווי מזומנים בסך של כ-31 מיליון ש"ח שהתקבלו בעיקרם מגביה שבוצעה מחברי קבוצה בפרויקט סומייל.</p> <p>ב. קיטון בפקדונות המוגבלים והמיועדים כתוצאה משימוש כספים לבניה בפרויקט הארבעה וסומייל.</p> <p>ג. מתן הלוואה לשותפים בפרויקטים של 4.5 מיליון ש"ח.</p> <p>ד. קיטון במלאי בניינים בהקמה בסך של כ-24 מיליון ש"ח וזאת בעקבות הכרה בהכנסה ממכירת מלאי בניינים בהקמה שמקורות בפרויקט הארבעה.</p> <p>השינוי ביתרה מיום 31 במרץ 2015 כוללים בעיקר גבית תקבולים בפרויקט סומייל והארבעה אשר הביאו לקיטון במלאי כתוצאה מההכרה בהכנסה של תקן 15.</p>	748,310	724,527	736,239	<b>נכסים שוטפים</b>
<p>השינוי בתקופת הדוח בהשוואה לדצמבר 2015 נובע בעיקרו מ:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>מתן הלוואה לשותפים לזמן ארוך של 4 מיליון ש"ח.</li> <li>קיטון במיסים הנדחים בסך של 6 מיליון ש"ח כתוצאה משינוי אומדן הוצאות המסים.</li> </ul> <p>השינוי מהתקופה המקבילה נובע מ:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>מיון של כ-15 מיליון ש"ח בגין מחסנים בפרויקט הארבעה שסווגו מסעיף נדל"ן להשקעה לסעיף המלאי וזאת עקב החלטת הנהלה לשווק את המחסנים.</li> <li>גידול במקדמות על חשבון רכוש קבוע בגין פרויקט מרינה הרצליה בסך של כ-5.1 מיליון ש"ח</li> </ul>	151,217	132,237	148,039	<b>נכסים בלתי שוטפים</b>
	<b>899,527</b>	<b>856,764</b>	<b>884,278</b>	<b>סך הכל נכסים</b>

<p>השינוי בתקופה בהשוואה לדצמבר 2015 נובע מ:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• גידול באשראי מתאגידים בנקאים כתוצאה מנטילת הלוואה בסך 50 מיליון ש"ח על ידי חגיג מגדלי הארבעה המקימה את פרויקט הארבעה המגדל הצפוני. הלוואה זו נלקחה באישור הבנק המממן של הפרויקט לצורך תשלום אגרות החוב סידרה ג' ובוצעה במסגרת שחרור מוקדם של כספי הון עצמי שהושקעו בפרויקט על ידי החברה. מנגד הוחזרו הלוואות בסך של 23.5 מיליון ש"ח.</li> <li>• קיטון באגרות החוב בסך של כ- 62 מיליון ש"ח כתוצאה מפרעון יתרת אג"ח ג'.</li> <li>• קיטון בהלוואות צד קשור של כ-15 מיליון ש"ח, כמפורט להלן: <ul style="list-style-type: none"> <li>• קיטון בסך 25 מיליון ש"ח בגין הלוואה שהתקבלה בשנת 2015 מבעלי מניות מיעוט בחברה הבת המפתחת את פרויקט הרצליה בסך של 25 מיליון ש"ח אשר סווגה ברבעון להון עצמי.</li> <li>• גידול של 10 מיליון ש"ח כתוצאה מהלוואה שנלקחה משותפים בחברה מאוחדת.</li> <li>• קיטון בזכאים של 10 מיליון ש"ח כתוצאה ממס רכישה ומוסדות ששולמו.</li> </ul> </li> </ul> <p>השינוי מהתקופה המקבילה אשתקד כולל פרעון הלוואה בסך של 85 מיליון ש"ח לקרן אוריגו ומנגד גייסה החברה בחודש יולי 2015 סדרת אגרות חוב חדשות (אגח ו') בהיקף 100 מיליון ש"ח.</p>	678,688	622,713	639,738	<p><b>התחייבויות שוטפות</b></p>
<p>הסעיף כולל אגרות חוב לזמן ארוך, הלוואות לבנקים ומיסים נדחים לשלם. השינוי ביתרה ליום 31 במרץ 2016 בהשוואה לדצמבר 2015 נובע בעיקרו מקיטון בעתודה למס בסך של 15 מיליון ש"ח אשר כולל:</p> <p>(1) קיטון בעתודת של 6 מיליון ש"ח כתוצאה משינוי אומדן הוצאות המסים.</p> <p>(2) בתקופת הדוח קטנו המיסים הנדחים בכ- 9 מיליון ש"ח כתוצאה מחתימת החברה על הסכם שומות עם רשות המסים המסדיר את חבות המס של החברה בשנים 2010-2014. לפרטים נוספים ראה ביאור 7 לדוח הכספי המאוחד המצורף.</p>	72,106	115,169	60,243	<p><b>התחייבויות לזמן ארוך</b></p>
<p>השינוי בתקופה נובע מהרווח בתקופה ובעיקר בפרויקט הארבעה אשר נוצרמישום מוקדם של תקן דיווח כספי בינלאומי 15.</p>	148,733	118,882	159,273	<p><b>הון מיוחס לבעלי המניות של החברה</b></p>
<p>השינוי בתקופה נובע מהרווח הנקי בשלושה חודשים שנסתיימו ביום 31 במרץ 2016 וכן מסיווג הלוואה משותפים בחברה מאוחדת לסעיף הזכויות אשר אינן מקנות שליטה במסגרת ההון העצמי של החברה.</p>	-	-	25,024	<p><b>הון מיוחס לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה</b></p>
	899,527	856,764	884,278	<p><b>סך הכל התחייבויות והון</b></p>

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

הסברי החברה	לשנה	לתקופה של	לתקופה של	
	שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (מבוקר)	שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ (בלתי מבוקר)	שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ (בלתי מבוקר)	
	2015	2015	2016	
<b>אלפי ש"ח</b>				
ההכנסות העיקריות בתקופה נובעות מהכנסות בגין המגדל הצפוני וחניית המגדל הדרומי בעקבות הכרה בהכנסה בפרויקט הארבעה.				
ההכנסות בתקופת קודמות נבעו ממכירת זכויות החברה בקרקע של הקומות הנוספות במגדל הדרומי בפרויקט הארבעה אשר מוחזקות על ידי החברה וכן מהכרה בהכנסה בפרויקט הייזמי הארבעה הצפוני בהתאם לתקן בינלאומי 15.	241,088	43,583	31,285	הכנסות ממכירת משרדים
החניון אותו החלה להפעיל החברה בפרויקט הארבעה החל להניב תקבולים בחודש ספטמבר 2015.	756	-	855	הכנסות מהשכרת חניון
מקור ההכנסות הן בתקופה והן בתקופות קודמות הינו דמי סיחור בחברת רגינסי בגין הפרויקטים השונים בהתאם להתקדמות מתן השירותים (בעיקר בגין רמת אביב ג', נתניה וכוכב צפון).	21,025	5,502	5,374	הכנסות מדמי סיחור
עלות המכר בגין שינוי במלאי בגין פרויקט הארבעה הצפוני בסך של כ-24 מיליון ש"ח.				
בתקופות קודמות עלות המכר כללה גם עלויות בגין משרדים שנמכרו בפרויקט הארבעה הדרומי. הגידול בעלות המכר בתקופה הינו בעיקר כתוצאה מההכרה בהכנסה ממכירת משרדים בפרויקט הארבעה צפוני.	(189,051)	(33,294)	(25,729)	עלות מכירת קומות ניווד
החניון החל להניב תקבולים בחודש ספטמבר 2015.	(473)	-	(451)	עלות המכר בגין החניון
עלות ההכנסות מדמי סיחור מיוחסת לעלויות בעיקר בקשר עם הכנסות מדמי סיחור שהוצאות המיוחסות להם מוכרות בהתאם להכרה בהכנסות.	(3,561)	(263)	(925)	עלות ההכנסות מדמי סיחור
	<b>69,784</b>	<b>15,528</b>	<b>10,409</b>	רווח גולמי
ירידת הערך בתקופה הנוכחית והמקבילה אשתקד נובעת מהוצאות מימון אשר לא ניתן היה להוון אותם לנכס.				
עליית הערך לתקופה של 12 חודשים נובעת בעקבות עדכון שווי החניון הציבורי בפרויקט הארבעה ועדכון שווי המחסנים בפרויקט בהתאם להערכת השווי שצורפה לדוחות יוני 2015.	10,758	(819)	(642)	עליית נדל"ן להשקעה בהקמה ורווח מממוש נדל"ן להשקעה בהקמה
הוצאות הפרסום והשיווק בתקופה נובעות בעיקר מהוצאות פרסום בגין מכרז לפרויקט הטמפלרים אליו ניגשה החברה אולם לא זכתה בו.	(7,004)	(3,001)	(3,905)	הוצאות מכירה ושיווק
בתקופה המקבילה הוצאות המכירה והשיווק כללו הוצאות בגין קמפיין הפרסום בפרויקט סומייל.				

הוצאות הנהלה וכלליות	(3,856)	(3,923)	(15,566)	הוצאות הנהלה וכלליות כוללות הוצאות שכר ונלוות, הוצאות אחזקת משרד, יעוץ מקצועי וכו'.
רווח מפעולות רגילות	2,006	7,785	57,972	
הוצאות מימון, נטו	(949)	(631)	(8,888)	הוצאות המימון נטו בתקופת הדוח, הינן בעיקר בגין ריבית והפחתות נכיון אג"ח (סדרה א') של רגנסי, ומימון שלא ניתן היה הווננו בגין ההוצאות בחניון הארבעה. בשנת 2015 כללו הוצאות המימון הוצאות בגין עמלת פרעון מוקדם בגין הלוואת אוריגו בסך של כ-4.5 מיליון ש"ח שלא הווננו למלאי הפרויקטים השונים.
הטבת מס (הוצאות מס)	9,602	(1,338)	(12,811)	הטבת המס הינה תוצאה של הסכם שומות לשנים 2010-2014 עליו חתמה החברה עם מס הכנסה המשקף חבות מס לשלם בהיקף של 20 מיליון ש"ח בגין שנים אלו. כמו כן ההטבה משקפת גידול בנכס המס המוכר על ידי מס הכנסה במסגרת הסכם השומה בחברה בת של החברה בהיקף של כ-8 מיליון ש"ח. הטבת המס בסעיף נובעת מכך שהסכום בהסדר השומות הינו נמוך ביחס להפרשה שהיתה קיימת בדוחות הכספיים של החברה. לפרטים נוספים ראה ביאור 7 לדוח הכספי המאוחד המצורף לדוח זה.
חלק בהפסדי חברה בשליטה משותפת	(95)	(43)	(649)	בתקופת הדוח השינוי נובע מתוצאות חברת הד מאסטר. עיקר השינוי בשנת 2015 נובע מירידת ערך נדל"ן להשקעה בהד מאסטר.
רווח (הפסד) נקי לתקופה	10,564	5,773	35,624	
רווח אחר	-	-	-	
רווח (הפסד) כולל לתקופה	10,564	5,773	35,624	
רווח לבעלי המניות של החברה	10,540	5,773	35,624	
רווח לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה	24	-	-	
רווח (הפסד) בסיסי למניה	0.22	0.12	0.75	

### 1.3.3 נזילות ומקורות מימון

לפרטים אודות הסכם הלוואה שנחתם עם גוף מוסדי בחודש מאי 2016 ראה סעיף 1.3.4.4 להלן.

### יתרות אשראי ממוצעות

הממוצע החודשי לרבעון הראשון לשנת 2016 של יתרות האשראי בגין אגרות החוב, האשראי הבנקאי והאשראי שהתקבל מתאגידים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים המצורפים כהתחייבויות לזמן קצר, הסתכם בסך של כ-302,381 אלפי ש"ח.

הממוצע החודשי לרבעון הראשון לשנת 2016 של יתרות האשראי בגין אגרות החוב, האשראי הבנקאי והאשראי שהתקבל מתאגידים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים המצורפים כהתחייבויות לזמן ארוך, הסתכם בסך של כ-274,056 אלפי ש"ח.

יתרות הלקוחות והספקים של החברה אינן מהותיות.



**תזרימי מזומנים**

הסברי החברה	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
		2015	2015	
<b>אלפי ש"ח</b>				
התזרים החיובי מהפעילות השוטפת נובע בעיקר מהמשך גביה בפרוייקט הארבעה.	78,663	49,843	31,178	<b>תזרים מזומנים מפעילות שוטפת</b>
התזרים החיובי לתקופה של 3 חודשים נובע מקיטון בפקדונות המוגבלים והמיועדים אשר מגיעים בעיקרם מגביה של כספי דיירים בפרוייקט הארבעה אשר סווגו כפקדונות משועבדים לטובת הפרוייקט בתקופות קודמות ושימשו לבניית המגדלים. בתקופות קודמות התזרים השלילי נובע מהשקעות של כספים שהתקבלו מרוכשים אלו בבניית הפרוייקטים הארבעה.	(23,246)	(15,711)	15,519	<b>תזרים מזומנים (לפעילות) מפעילות השקעה</b>
עיקר השינוי בתזרים מפעילות מימון בתקופה נובע מפירעון קרן אגרות חוב של כ- 63 מיליון ש"ח וזאת אל מול קבלת הלוואות בהיקף של 38 מיליון ₪. כמו כן התקבלו הלוואות משותפים בחברה מאוחדת בסך של 10 מיליון ש"ח. בתקופות הקודמות התזרים המימוני נבע מפרעון אגרות חוב והלוואות פיננסיות (לרבות הלוואה מאוריגו בסך של 85 מיליון ש"ח).	(35,447)	(9,934)	(15,329)	<b>תזרים מזומנים לפעילות מימון</b>

1.3.4.1 לפרטים אודות ההלוואות המהותיות של הקבוצה, כפי שהיו נכון ליום 31 במרץ 2016, ראה סעיף 6.18.8 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד שצורף לדו"ח התקופתי. יצוין כי בחודש אפריל 2016, פרעה החברה (מרבית הפרעון היה מתמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה ו') של החברה) את יתרת ההלוואה שהועמדה לה בעבר על ידי קרן אוריגו, וכנגד הפרעון האמור שוחררו הבטוחות שהיו רשומות לטובת קרן אוריגו. יצוין כי נכון למועד זה ולאחר פרעון מלוא הלוואת אוריגו, נוצלה מלוא תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה ו') של החברה.

1.3.4.2 הגדלת האשראי שנלקח לטובת המגדל הצפוני בפרויקט הארבעה

בקשר עם ההלוואה אותה נטלה קבוצת חגי' מגדלי הארבעה בע"מ, חגי' מגדלי הארבעה של החברה (להלן: "חגי' מגדלי הארבעה") מבנק בישראל, לצורך בניית המגדל הצפוני בפרויקט הארבעה בתל אביב (לפרטים אודותיה ראה סעיף 6.18.8 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד שצורף לדו"ח התקופתי), יצוין כי ביום 11 בינואר 2016, התקשרה חגי' מגדלי הארבעה בתוספת להסכם הליווי עם הבנק, אשר עניינה העמדת תוספת המימון הדרושה לחגי' מגדלי הארבעה לצורך בניית 5 הקומות שהתווספו למגדל הצפוני עקב תהליך של ניווד זכויות. בין היתר הוסכם, כי הבנק יעניק לחגי' מגדלי הארבעה מסגרת הלוואות בסך של עד 50 מיליון ש"ח למימון עלויות הבניה, בתנאי גרייס מלא על הקרן ופרעון שוטף של ריבית, כאשר קרן ההלוואה תיפרע ביום 31 בדצמבר 2016. ההלוואה תישא ריבית בשיעור שנתי של פרייס+1.5%. בנוסף, מסגרת ערביות חוק המכר תוגדל מסך של 600 מיליון ש"ח לסך של עד 700 מיליון ש"ח, והיא תיוותר בתוקף עד לגמר הבנייה של המגדל הצפוני, מסירת החזקה וחתימת הסכמי חכירה על ידי רוכשי הזכויות מחגי' מגדלי הארבעה עם רשות מקרקעי ישראל או רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין על זכויות החכירה הרשומות של חגי' מגדלי הארבעה כשהן נקיות מכל חוב ו/או שעבוד וכו'. העמלה בגין מסגרת ערביות חוק המכר מסתכמת לשיעור שנתי של 0.5%. בגין כל ערבות חוק מכר המועמדת בפועל שיעור העמלה השנתית הינו כ-0.9% (העמלות אינן מצטברות) - עמלה היורדת לשיעור שנתי של 0.4% עם מסירת החזקה ביחידות לרוכשים.

יובהר כי מסגרות האשראי הנ"ל יועמדו על ידי הבנק לחגי' מגדלי הארבעה ובלבד שסך האובליגו בפרויקט לא יעלה על 700 מיליון ש"ח בכל נקודת זמן.

כמו כן, בהתאם לתוספת להסכם, מסגרות האשראי הועמדו לחגי' מגדלי הארבעה, בכפוף, בין היתר, לתנאים שהוסכמו בין הצדדים שהעיקריים שבהם הינם החלת בטחונות ובטוחות שניתנו בקשר עם מסגרת האשראי הקיימת על האשראי הנוסף וכן המצאת מסמכים שונים כמקובל בעסקאות מסוג זה, וכן החלת הערבות של החברה ושל בעלי השליטה בחברה, ה"ה יצחק ועידו חגי' (המכהנים כיו"ד הדירקטוריון וכמנכ"ל החברה, בהתאמה) להבטחת התחייבויות חגי' מגדלי הארבעה כלפי הבנק לכל מסגרות האשראי המוגדל המפורטות לעיל.

יצוין כי בהתאם להתחייבותה כלפי הבנק, חגי' מגדלי הארבעה השלימה בתקופת הדו"ח את רישום הזכויות במקרקעין על שמה.

פדיון יתרת אגרות החוב (סדרה ג') שבמחזור

ביום 28 בפברואר 2016, פרעה החברה את יתרת אגרות החוב (סדרה ג') שהיו במחזור, קרי, 60,594,600 אגרות חוב (סדרה ג'), כך שנכון למועד פרסום דו"ח זה הסדרה האמורה נפתה במלואה. כנגד הפרעון האמור, שוחררו הבטוחות שנרשמו לטובת נאמן אגרות החוב (סדרה ג'). יצוין כי הפדיון האמור נעשה באמצעות סך של כ-65 מיליון ש"ח ששוחרר לחגי' מגדלי הארבעה על ידי הבנק המלווה את בניית המגדל הצפוני בפרויקט הארבעה, וזאת על חשבון ההון העצמי שהועמד על ידי חגי' מגדלי הארבעה בפרויקט. 15 מיליון ש"ח מתוך הסך האמור הועמד מתוך יתרת המזומנים בחשבון ליווי הפרויקט והיתרה באשראי בתנאים מקובלים, כנגד תקבולים עתידיים בפרויקט. שיעור הריבית על אשראי זה הינו פריים +2.5%, ואשראי זה יפרע לא לפני יום 1 במאי 2016. יתר תנאי האשראי דומים לאשראי הקיים בפרויקט הארבעה. נכון למועד זה, יתרת ההלוואה המפורטת לעיל הינה בסך של כ-15 מיליון ש"ח.

התקשרות בהסכם לקבלת מימון מגוף מוסדי לאחר תקופת הדו"ח

ביום 19 במאי 2016, התקשרה חגי' מגדלי הארבעה בהסכם מימון עם גוף מוסדי (להלן: "המממנים"), במסגרתו, בכפוף לתנאים שנקבעו, יעמידו המממנים לחגי' מגדלי הארבעה הלוואה בסך של 70 מיליון ש"ח, אשר מיועדת לפרעון יתרת אגרות החוב סדרה ד' של החברה שבמחזור, שמועד פרעון הוא ביום 30 ביוני 2016. תנאי ההלוואה הינם כדלקמן:

א. ההלוואה תישא ריבית בשיעור שנתי של כ-5.05% (להלן: "ריבית ההלוואה"), אשר תשולם אחת לרבעון קלנדרי. בנוסף, ככל ויתקיים אירוע הפרה (כהגדרתו בהסכם) ו/או שחגי' מגדלי הארבעה לא תפרע במועדי הפירעון שנקבעו איזה מסכומי ההלוואה, תישא ההלוואה ריבית פיגורים בשיעור שנתי שינוע בין 2%-3% נוספים (קרי, מעבר לריבית ההלוואה), וזאת בהתאם להוראות ההסכם.

ב. חגי' מגדלי הארבעה התחייבה לפרוע לא פחות מסכום של 38.5 מיליון ש"ח (להלן: "סכום הפרעון הראשון המינימלי"), בתום 12 חודשים ממועד העמדת ההלוואה, וממועד זה תוכל לבחור לפרוע (בתשלום אחד או יותר, בהתאם להוראות ההסכם) את יתרת סכום ההלוואה (כולה או חלקה), וככול ולא עשתה זאת, התחייבה חגי' מגדלי הארבעה לפרוע בתום 18 חודשים ממועד העמדת ההלוואה את יתרת סכום ההלוואה. בנוסף, חגי' מגדלי הארבעה תוכל לפרוע סכום של עד 25 מיליון ש"ח מתוך סכום הפרעון הראשון המינימלי בחלוף 9 חודשים ממועד העמדת ההלוואה. ככול וחגי' מגדלי הארבעה תרצה לבצע פרעון מוקדם של סכום כלשהו, היא תחוב בתשלום הריבית שהייתה משלמת בגין אותו סכום עד למועד בו היא יכלה לפרוע את אותו הסכום.

לפרטים נוספים אודות ההלוואה לרבות:

(1) התנאים שרק בכפוף להתקיימותם עד ליום 15 ביוני 2016 תועמד ההלוואה לחגי' מגדלי הארבעה על ידי המממנים;

(2) הבטוחות ששירשמו לטובת המממנים על ידי חגי' מגדלי הארבעה, קבוצת חגי' אחזקות הארבעה בע"מ (חברת הבת של החברה, שהינה החברה האם של חגי' מגדלי הארבעה) (להלן: "חגי' אחזקות הארבעה"), החברה עצמה ובעלי השליטה בחברה (כשלענין זה יצוין כי ביום 19 במאי 2016 אישרו חברי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה העמדת

ערבויות על ידי האחים חגיגי לטובת המממנים לשם הבטחת פרעון ההלוואה, כעסקה שאין בה אלא כדי לזכות את החברה);

(3) התחייבויות החברה וחגיגי מגדלי הארבעה לפעול לדירוג ההלוואה ולכך שהחברה תישאר מדורגת לאור כל תקופת ההלוואה, וכי דירוגים אלו לא יפחתו מדירוג מינימלי של iBBB-;

(4) עילות עיקריות לפירעון מיידי של ההלוואה;

ראה ביאור 6 א' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 במרץ 2016, המצורפים לדו"ח זה.

1.3.5 לעניין חשיפות החברה לשינויים בריבית הפריים ובמדד המחירים לצרכן ראה סעיף 2.1.1 להלן. לעניין ניתוח הרגישות של החברה לסיכוני שוק שונים ראה סעיף 2.1.2 להלן. החברה לא מבצעת פעילות חיסוי בגין חשיפות אלו.

להלן תפורט רגישות החברה לשינויים בריבית הפריים ובמדד המחירים לצרכן, בהתייחס להתחייבויותיה נכון למועד הדוח (יצויין כי נכון למועד הדוח יתרת החייבים בגין פרויקט הארבעה המגדל הצפוני הצמודים למדד תשומות הבניה עולה על יתרת ההתחייבויות לקבלן המבצע הצמודה למדד תשומות הבניה ולפיכך אין לחברה חשיפה בגין שינויים במדד זה):

רגישות לשערי ריבית הפריים ולמדד המחירים לצרכן (באלפי ש"ח)					
רווח (הפסד) מהשינויים		שווי הוגן ליום הדוחות	רווח (הפסד) מהשינויים		מכשירים רגישים
ירידה של 10% במדד	ירידה של 5% במדד		עלייה של 5% במדד	עלייה של 10% במדד	
(6,322)	(3,161)	63,224	3,161	6,322	רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן
ירידה של 10% בריבית הפריים	ירידה של 5% בריבית הפריים		עלייה של 5% בריבית הפריים	עלייה של 10% בריבית הפריים	
475	237	(296,551)	(237)	(475)	רגישות לשינויים בריבית פריים

הסבר לגבי עמידת החברה באמת המידה הפיננסית	אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרתה	הלוואה
<p>בהתייחס להתנייה שבס"ק א', הרי שבהתאם לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2016, ההון העצמי המאוחד של החברה ללא זכויות המיעוט מסתכם לסך של כ-159 מיליון ש"ח.</p> <p>בהתייחס להתנייה שבס"ק ב', הרי שהרווח לפי דוח הריווחיות שנערך ליום 31 בדצמבר 2015 הינו בסך של כ-135 מיליון ש"ח והלוואות בעלים שהועמדו לחגי' מגדלי הארבעה ושזכויותיהן לא הומחו, על דרך השעבוד, לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') של החברה, הינן בסך של כ-69 מיליון ש"ח. לאור כך שווי הבטוחה הינו כ-204 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניות המפורטות לעיל.</p> <p>נכון ליום 31 בדצמבר 2015, אין יתרת כספים עודפים בחברת חגי' מגדלי הארבעה הניתנים לחלוקה לחברת אחזקות הארבעה ועד למועד זה לא חולקו כספים עודפים כאמור לחגי' אחזקות הארבעה.</p> <p>בתקופת הדוח לא חילקה חגי' מגדלי הארבעה דיבידנד.</p>	<p>א. הון עצמי מאוחד, לא כולל זכויות מיעוט, בתוספת הלוואות בעלים שהועמדו ו/או שיועמדו לחברה (כהגדרתן ובכפוף לאמור בשטר נאמנות אג"ח ד'), לא יפחת מ-40 מיליון ש"ח;</p> <p>ב. שווי הבטוחה (הרווח או העודף, לפני מס, המצטבר של המגדל הצפוני בפרויקט הארבעה, לפי הגבוה מביניהם, על פי דוח אפס שיוכן לא יותר מ-3 חודשים קודם למועד הבדיקה על ידי מעריך שווי חיצוני, מומחה ובלתי תלוי, שיבחר על ידי החברה ובלבד שמעריך שווי כאמור יהיה מקובל על אחד מחמשת הבנקים הגדולים בישראל, בתוספת הלוואות בעלים שהועמדו לחגי' מגדלי הארבעה ושזכויותיהן לא הומחו, על דרך השעבוד, לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') של החברה), לא יפחת מ-100 מיליון ש"ח;</p> <p>לפרטים נוספים ראה סעיף 5.5.1 לדו"ח הדירקטוריון שצורף לדו"ח התקופתי.</p>	<p>אגרות החוב (סדרה ד') של החברה</p>
<p>בהתייחס להתנייה המפורטת בס"ק א', הרי שבהתאם לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2016, ההון העצמי המאוחד של החברה ללא זכויות המיעוט מסתכם לסך של כ-159 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי הינם בסך של כ-49 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי של החברה הינו בסך של כ-159 מיליון ש"ח וההון העצמי המתוקנן הינו בסך של כ-209 מיליון ש"ח.</p> <p>בהתייחס להתנייה המפורטת בס"ק ב', ההון העצמי מתוקנן הינו כאמור בסך של כ-209 מיליון ש"ח וסך מאזן הינו בסך של כ-885 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי למאזן הינו בשיעור של כ-24%. לאור כך עומדת החברה בהתניות המפורטות לעיל.</p>	<p>א. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרת מונח זה להלן) לא יפחת מסך של 140 מיליון ש"ח וההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, לא יפחת, עד למועד דוחותיה הכספיים המאוחדים הסקורים של החברה ליום 30 ביוני 2016 (כולל), מסך של 75 מיליון ש"ח והחל ממועד דוחותיה הכספיים המאוחדים הסקורים של החברה ליום 30 ביוני 2016, מסך של 100 מיליון ש"ח;</p> <p>"ההון העצמי המתוקנן של החברה" - ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת הלוואות הבעלים<sup>7</sup> ובתוספת דמי סיחור.</p> <p>ב. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרת מונח זה לעיל, כשלעניין בדיקה זאת בלבד, ועל אף האמור בהגדרה לעיל, ההון העצמי המתוקנן כולל את זכויות המיעוט) לסך מאזן, לא יפחת מ-15%.</p> <p>"מאזן" לעניין סעיף זה בלבד - סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה המבוקרים/הסקורים, לפי העניין.</p> <p>לפרטים נוספים ראה סעיף 5.5.2 לדו"ח הדירקטוריון שצורף לדו"ח התקופתי.</p>	<p>אגרות החוב (סדרה ה') של החברה</p>

<sup>7</sup> "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><u>בהתייחס להתניות המפורטות בנוגע לחברה:</u></p> <p>בהתייחס להתנייה המפורטת בס"ק א', ההון העצמי המאוחד של החברה ללא זכויות המיעוט, ליום 31 במרץ 2016, מסתכם לסך של כ-159 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-49 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי מתוקנן הינו כאמור בסך של כ-208 מיליון ש"ח.</p> <p>סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-884 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי למאזן הינו בשיעור של כ-24%.</p> <p>לאור כך עומדת החברה בהתניות המפורטות לעיל.</p> <p>בהתייחס להתנייה המפורטת בס"ק ב', הרי שבהמשך לאמור לעיל, ההון העצמי המתוקנן ליום 31 במרץ הינו בסך של כ-208 מיליון ש"ח. כמו כן ההון העצמי המאוחד של החברה על פי דוחותיה הכספיים ליום 31 במרץ 2016, עומד על כ-159 מיליון ש"ח.</p> <p>לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בסעיף ב'.</p>	<p>א. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן, אך לעניין זה כולל זכויות המיעוט) לסך מאזן (כהגדרתו להלן) לא יפחת מ-15%.</p> <hr/> <p>"מאזן" - סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה המבוקרים/הסקורים, לפי העניין.</p> <p>"ההון העצמי המתוקנן של החברה" - ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת הלוואות הבעלים (כהגדרתן להלן) ובתוספת דמי סיחור (כהגדרתם להלן).</p> <p>"הלוואות הבעלים" - הלוואות בעלים שתועמדה לחברה (ככל שתועמדה) מעת לעת על ידי יצחק חגיגי ו/או עידו חגיגי, 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 ו/או תקבולים כאמור אשר כבר הוכרו בדוחותיה הכספיים של החברה.</p>	<p>אגרות החוב (סדרה ו') של החברה</p>
<p><u>בהתייחס להתניות המפורטות בנוגע לרגינסי:</u></p> <p>בהתייחס להתנייה שבסעיף א' הרי שבהתאם לדוחות הכספיים של רגינסי ליום 31 במרץ 2016, ההון העצמי המאוחד של רגינסי ללא זכויות המיעוט מסתכם לסך של כ-46 מיליון ש"ח, הלוואות הבעלים שהעמידה החברה לרגינסי עומדת על כ-23 מיליון ש"ח.</p> <p>לאור כך עומדות רגינסי והחברה בהתנייה א'.</p> <p>בהתייחס להתנייה שבסעיף ב' הרי שדמי הסיחור שטרם הוכרו ברגינסי הינם בסך של כ-49 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי של רגינסי ליום 31 במרץ 2016 בתוספת הלוואות בעלים מהחברה הינו בסך של כ-69 מיליון ש"ח וההון העצמי המתוקנן הינו בסך של כ-118 מיליון ש"ח. סך מאזן של רגינסי הינו בסך של כ-196 מיליון ש"ח. בהתאם לכך יחס הון עצמי למאזן הינו בשיעור של כ-60%. לאור כך עומדת החברה בהתנייה המפורטת בסעיף ב לעיל.</p> <p>בהתייחס להתנייה לסעיף ג' אשר יבחן החל מדוחות החברה ליום 30 בספטמבר 2016 יובהר כי ההון העצמי המתוקנן של רגינסי בסך 118 מיליון ש"ח. לאור כך למועד הדוח החברה עומדת בהתניה לסעיף ג'.</p>	<p>ב. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו לעיל) לא יפחת מסך של 140 מיליון ש"ח עד למועד הפרעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ו') וההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, בתוספת הלוואות בעלים (כהגדרתן לעיל), לא יפחתו, עד למועד דוחותיה הכספיים המאוחדים הסקורים של החברה ליום 30 ביוני 2016 (כולל), מסך של 100 מיליון ש"ח והחל ממועד דוחותיה הכספיים המאוחדים הסקורים של החברה ליום 30 בספטמבר 2016 ועד למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ו'), מסך של 120 מיליון ש"ח;</p> <p>בנוסף החברה התחייבה לעשות כמיטב יכולתה על מנת שרגינסי תעמוד בהתניות שלהלן:</p> <p>א. ההון העצמי המאוחד של רגינסי (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, בתוספת הלוואות בעלים שתעמיד החברה לרגינסי לא יפחת מסך של 45 מיליון ש"ח;</p> <p>ב. עד למועד פירעון 50% מקרן אגרות החוב (סדרה ו') של החברה שתונפק במסגרת דו"ח ההצעה, יחס ההון העצמי המתוקנן של רגינסי (כהגדרתו להלן) לסך מאזן רגינסי, כהגדרתו להלן (להלן: "יחס הון למאזן של רגינסי"), לא יפחת מ-40%; לאחר פירעון 50% מקרן אגרות 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.</p>	
	<p>"ההון העצמי המתוקנן של רגינסי" לענין סעיף זה בלבד - ההון העצמי המאוחד של רגינסי (כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת הלוואות בעלים שתעמיד החברה לרגינסי ובתוספת דמי סיחור רגינסי (כהגדרתם להלן).</p> <p>"דמי סיחור רגינסי" - דמי סיחור ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון (להלן ביחד בהגדרה זו: "דמי סיחור") אותם זכאית ותהא זכאית רגינסי לקבל מחברי 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 בדוחותיה הכספיים של רגינסי.</p> <p>"מאזן רגינסי" לעניין סעיף זה בלבד - סך כל הנכסים של רגינסי בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של רגינסי, המבוקרים/הסקורים, לפי העניין.</p> <p>ג. החל מדוחותיה הכספיים ליום 30 בספטמבר 2016, 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.</p> <p>לפרטים נוספים ראה סעיף 5.5.3 לדו"ח הדיסקטוריון שצורף לדו"ח התקופתי.</p>	

1.3.7 שינויים שחלו בתגמולים שניתנו לפי תקנה 21 והקשר בין התגמולים לבין תרומת מקבליהם לחברה

- א. ביום 31 ביולי 2015, הגיעה לידי סיום, בהתאם לתנאיה ובהתאם להוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999, התקשרות לקבלת שירותי מנכ"ל ממר עידו חגיג', מבעלי השליטה בחברה, באמצעות חברה בשליטתו. על אף הגיעה לסיום כאמור, הוסיף ומוסיף מר עידו חגיג' לכהן כמנכ"ל החברה, כאשר בכוונת החברה להביא בתקופה הקרובה לאישור מוסדותיה הנדרשים על פי דין את נושא חידוש ההתקשרות לקבלת שירותי מנכ"ל ממר עידו חגיג', רטרואקטיבית ליום 1 באוגוסט 2015. יובהר כי נכון למועד זה ועד לקבלת אישורים כאמור, החברה אינה משלמת למר עידו חגיג' כל תמורה שהיא בגין כהונתו כמנכ"ל החברה.
- ב. ביום 30 באפריל 2016, חדל מר נתן פריד מלהעניק שירותיו לקבוצה כסמנכ"ל כספים, והחברה פועלת לאיתור מחליף למר פריד.
- ג. ביום 1 במאי 2016 מונה מר רועי רוזנפלד כחשב החברה.

## חלק ב' - חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

האחראי על סיכוני השוק של החברה הוא מנכ"ל החברה מר עידו חגיג', שמונה לכך ביום 30 במאי 2016 (חלף מר נתן פריד, שסיים כהונתו בחברה), והוא פועל תחת פיקוח דירקטוריון החברה. לפרטים נוספים אודות מר עידו חגיג' ראה תקנה 26 לדוח פרטים נוספים על התאגיד המצורף לדוח התקופתי.

למידע בדבר תיאור סיכוני השוק, מדיניות החברה והפיקוח על מדיניות החברה בניהול סיכוני השוק ראה חלק ב' לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2015, שצורף לדו"ח התקופתי.

### 2.1 דוח בסיסי הצמדה מאזן הצמדה ליום 31 במרץ 2016 (באלפי ש"ח)

סה"כ	לא כספי	נושא ריבית ללא הצמדה	צמוד למדד המחירים לצרכן ונושא ריבית	צמוד למדד המחירים לצרכן וללא ריבית	ללא הצמדה וללא ריבית	
<b>נכסים</b>						
74,619	-	18,826	-	20	55,773	מזומנים ושווי מזומנים
4,060	-	25	-	1,722	2,313	פיקדונות בנאמנות
54,528	-	46,072	8,456	-	-	פיקדונות מוגבלים ומיועדים
71,819	-	-	-	71,819	-	לקוחות הכנסות לקבל
17,175	-	-	-	100	17,075	חייבים ויתרות חובה
8,338	-	8,338	-	-	-	הלוואה לשותפים
1,588	-	1,588	-	-	-	אופציות לרכישת זכויות במקרקעין
2,485	2,485	-	-	-	-	מקדמות על חשבון זכויות במקרקעין
507,926	507,926	-	-	-	-	מלאי בנינים בהקמה
88,460	88,460	-	-	-	-	נדל"ן להשקעה בהקמה
8,686	8,686	-	-	-	-	רכוש קבוע, נטו
1,420	1,420	-	-	-	-	תשלומים על חשבון השקעה בזכויות במקרקעין
30,465	17,085	13,380	-	-	-	השקעה בחברה בשליטה משותפת
8,701	-	-	8,701	-	-	חייבים אחרים
4,008	4,008	-	-	-	-	מיסים נדחים
<b>884,278</b>	<b>630,070</b>	<b>88,229</b>	<b>17,157</b>	<b>73,661</b>	<b>75,161</b>	<b>סה"כ נכסים</b>
<b>התחייבויות</b>						
7	-	-	-	7	-	הלוואת בעלים
4,592	-	-	-	-	4,592	ספקים ונותני שירותים
224,250	224,250	-	-	-	-	מקדמות מרוכשים והכנסות מראש
69,435	-	3,530	-	-	65,905	זכאים ויתרות זכות
111,294	-	82,447	27,587	-	1,260	הלוואות מתאגידים בנקיים ומוסדות פיננסיים
10,069	-	10,069	-	-	-	צדדים קשורים
278,304	-	278,304	-	-	-	אגרות חוב
2,030	2,030	-	-	-	-	מיסים נדחים
<b>699,981</b>	<b>226,280</b>	<b>374,350</b>	<b>27,587</b>	<b>7</b>	<b>71,757</b>	<b>סה"כ התחייבויות</b>
<b>184,297</b>	<b>403,790</b>	<b>(286,121)</b>	<b>(10,430)</b>	<b>73,654</b>	<b>3,404</b>	יתרה מאזנית, נטו



**מאזן הצמדה ליום 31 בדצמבר 2015 (באלפי ש"ח)**

סה"כ	לא כספי	נושא ריבית ללא הצמדה	צמוד למדד המחירים לצרכן ונושא ריבית	צמוד למדד המחירים לצרכן וללא ריבית	ללא הצמדה וללא ריבית	
						<b>נכסים</b>
43,251	-	39,844	-	-	3,407	מזומנים ושווי מזומנים
1,209	-	-	-	-	1,209	פקדונות בנאמנות
80,855	-	80,855	-	-	-	פיקדונות מוגבלים ומיועדים
73,205	-	-	-	-	73,205	לקוחות הכנסות לקבל
17,920	8,432	-	-	-	9,488	חייבים ויתרות חובה
2,485	2,485	-	-	-	-	מלאי מקרקעין נטו
531,870	531,870	-	-	-	-	מלאי בניינים בהקמה
88,081	88,081	-	-	-	-	נדל"ן להשקעה בהקמה
8,491	8,491	-	-	-	-	רכוש קבוע, נטו
1,420	1,420	-	-	-	-	תשלומים על חשבון השקעה בזכויות במקרקעין
29,160	17,179	11,981	-	-	-	השקעה בחברה בשליטה משותפת
10,924	-	10,924	-	-	-	חייבים אחרים
10,656	10,656	-	-	-	-	מיסים נדחים
<b>899,527</b>	<b>668,614</b>	<b>143,604</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>87,309</b>	<b>סה"כ נכסים</b>
						<b>התחייבויות</b>
7	-	-	-	7	-	הלוואת בעלים
1,741	-	-	-	-	1,741	ספקים ונותני שירותים
213,728	213,728	-	-	-	-	מקדמות מרוכשים והכנסות מראש
79,493	-	-	1,541	684	77,268	זכאים ויתרות זכות
25,000	-	-	-	-	25,000	צדדים קשורים
73,546	-	44,918	27,368	-	1,260	הלוואות מתאגידים בנקיים ומוסדות פיננסיים
339,904	-	276,856	63,048	-	-	אגרות חוב
17,375	17,375	-	-	-	-	מיסים נדחים
<b>750,794</b>	<b>231,103</b>	<b>321,774</b>	<b>91,957</b>	<b>691</b>	<b>105,269</b>	<b>סה"כ התחייבויות</b>
<b>148,733</b>	<b>437,511</b>	<b>(178,170)</b>	<b>(91,957)</b>	<b>(691)</b>	<b>(17,960)</b>	יתרה מאזנית, נטו

2.2 מבחני רגישות (אין שינוי ביחס למאפייני שנה קודמת)

2.2.1 רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן ליום 31 במרץ 2016 (באלפי ש"ח) :

רגישות לשינויים בשיעור מדד המחירים לצרכן :					
<u>הפסד מירידת הפריים</u>		<u>שווי הוגן 31/03/16</u>	<u>רווח מעליית הפריים</u>		<u>מכשירים רגישים</u>
<u>10%</u>	<u>5%</u>	<u>שווי</u>	<u>5%</u>	<u>10%</u>	
(2)	(1)	20	1	2	מזומנים ושווי מזומנים
(172)	(86)	1,722	86	172	פקדונות בנאמנות
(846)	(423)	8,456	423	846	מזומנים מוגבלים
(7,182)	(3,591)	71,819	3,591	7,182	לקוחות והכנסות לקבל
(10)	(5)	100	5	10	חייבים ויתרות חובה
1	-	(7)	-	(1)	הלוואה לחברה בשליטה משותפת
(870)	(435)	8,701	435	870	חייבים אחרים
2,759	1,379	(27,587)	(1,379)	(2,759)	אשראי מתאגידים בנקאיים וממוסדות פיננסיים
(6,322)	(3,161)	(63,224)	(3,161)	(6,322)	<b>סה"כ</b>

2.2.2 רגישות לשינויים בריבית פריים ליום 31 במרץ 2016 (באלפי ש"ח) :

רגישות לשינויים בשיעור ריבית פריים :					
<u>רווח מירידת המדד</u>		<u>שווי הוגן 31/03/2016</u>	<u>הפסד מעליית המדד</u>		<u>מכשירים רגישים</u>
<u>-10%</u>	<u>-5%</u>	<u>פריים – 1.6%</u>	<u>5%</u>	<u>10%</u>	
(30)	(15)	18,826	15	30	מזומנים ושווי מזומנים
(14)	(7)	8,701	7	14	חייבים ויתרות חובה
-	-	25	-	-	פקדונות בנאמנות
(87)	(44)	54,528	44	87	מזומנים מוגבלים
(13)	(7)	8,338	7	13	הלוואות
(3)	(1)	1,588	1	3	אופציות לרכישת זכויות
(21)	(11)	13,380	11	21	הלוואה לחברה כלולה
6	3	(3,530)	(3)	(6)	זכאים ויתרות זכות
16	8	(10,069)	(8)	(16)	צדדים קשורים
176	88	(110,034)	(88)	(176)	אשראי מבנקים ומוסדות פיננסיים
445	223	(278,304)	(223)	(445)	אגרות חוב
475	237	(296,551)	(237)	(475)	<b>סה"כ</b>

## חלק ג' - היבטי ממשל תאגידי

### 3. ממשל תאגידי

#### 3.1 מדיניות תרומות

לחברה אין מדיניות בנושא מתן תרומות. החברה תרמה בתקופת כ – 70 אלף ש"ח.

#### 3.2 דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

לא חלו שינויים בתקופת הדוח ביחס לדיווח שניתן בנושא זה בסעיף 3.2 לדוח הדירקטוריון אשר נכלל במסגרת הדוח התקופתי.

#### 3.3 פרטים בדבר דירקטורים בלתי תלויים

החברה טרם אימצה בתקנונה הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים, כהגדרת המונח בסעיף 1 לתוספת הראשונה לחוק החברות. יצוין כי מלבד הדח"צים, מר דורון רוזנבלום נחשב כדירקטור בלתי תלוי.

#### 3.4 גילוי בדבר המבקר הפנימי

ביום 16 במרץ 2016 אישר דירקטוריון החברה ביצוע דוח ביקורת בנושא עסקאות עם בעלי עניין בהיקף עבודה של 60 שעות ובשכר של 200 ש"ח לשעה ואת תוכנית הביקורת לשנת 2016 (שהסתמכה בין היתר על סקר הסיכונים שנערך על ידי מבקרת הפנים) שתכלול את הנושאים הבאים: דוח שכר וכ"א, דוח הנהלת חשבונות, ודוח בחינת פרויקט נדל"ני ספציפי, מתחילתו ועד סופו. כאשר היקף העבודה לכל דוח יהיה כ-60 שעות ובשכר של 200 ש"ח לשעה.

#### 3.5 הועדה לבחינת הדוחות הכספיים

בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה, חברי ועדת הביקורת של החברה מכהנים גם כוועדה לבחינת הדוחות הכספיים של החברה כמשמעות המונח על פי תקנות החברות (הוראות ותנאים לעניין הליך אישור הדוחות הכספיים), התש"ע-2010 (להלן: "הוועדה"). הוועדה מונה שלושה חברים: מר מנשה ארנון, יו"ר הוועדה (דח"צ ובעל מומחיות חשבונאית ופיננסית), הגב' עירית בן עמי (דח"צית ובעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית) 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 לשנת 2015.

#### 3.6 הליך אישור הדוחות הכספיים

דירקטוריון החברה הוא האורגן המופקד על בקרת העל בחברה והוא המאשר את הדוחות הכספיים של החברה. לפרטים אודות חברי דירקטוריון החברה ראה תקנה 26 לדוח פרטים נוספים על החברה המצורף לדוח התקופתי לשנת 2015. קודם לאישור הדוחות הכספיים של החברה על ידי הדירקטוריון, מתכנסת הוועדה במטרה לדון בדוחות הכספיים האמורים ולגבש המלצותיה בעניין בפני דירקטוריון החברה. בישיבות הוועדה נוכחים האחראים הבכירים לתחום הכספים בחברה. כן מוזמנים לישיבות הוועדה

רואה החשבון המבקר והמבקר הפנימי. לצורך גיבוש המלצותיה של הוועדה לדירקטוריון מתבצעים במסגרת דיוני הוועדה התהליכים הבאים: ניתוח התוצאות הכספיות של החברה ודיון בסוגיות מהותיות; עסקאות חריגות, אם ישנן; הערכות ואומדנים מהותיים; בקורות פנימיות הקשורות בדיווח הכספי; דיון בשלמות ונאותות הגילוי בדוחות הכספיים; המדיניות החשבונאית שאומצה והטיפול החשבונאי שיושם בעניינים המהותיים של החברה. בעקבות הדיונים האמורים הוועדה מגבשת המלצותיה בקשר לדוחות הכספיים ומעבירה אותן לדירקטוריון, זמן סביר לפני המועד שנקבע לשיבת הדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים. במסגרת הליך אישור הדוחות הכספיים של החברה על ידי הדירקטוריון, מועברות טיוטות הדוחות הכספיים, דוח הדירקטוריון ויתר חלקי הדוח (ככל שקיימים) לעיונם ולהערותיהם של חברי הדירקטוריון וחברי הוועדה, מספר ימים לפני המועד שנקבע לשיבות לדיון ולאישור הדוחות הכספיים. במהלך ישיבת הדירקטוריון, בה משתתפים גם המנכ"ל וסמנכ"ל הכספים של החברה, נסקרות המלצות הוועדה, וכן נסקרות התוצאות הכספיות, המצב הכספי ותזרים המזומנים של החברה ומוצגות הסוגיות המהותיות בדיווח הכספי. בישיבת הדירקטוריון מתקיים דיון בו משיבה הנהלת החברה לשאלות הדירקטורים לרבות, התייחסות לסוגיות חשבונאיות שעלו.

בדיונים בוועדה ובדירקטוריון, אשר דן באישור הדוחות הכספיים, נוכח גם רואה החשבון המבקר של החברה אשר נוהג להוסיף את הערותיו באשר לסוגיות הקשורות לדוחות הכספיים או לנושאים אחרים שברצונו להעלות בפני הוועדה ו/או דירקטוריון החברה והוא עומד לרשות חברי הוועדה והדירקטוריון בכל שאלה והבהרה באשר להליך ביקורת הדוחות הכספיים טרם אישורם. לאחר הדיון בדירקטוריון החברה, מתקיימת הצבעה בקרב חברי הדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים והדירקטוריון מסמיך את החותמים לחתום על הדוחות הכספיים. יצוין כי בישיבת הדירקטוריון מיום 30 במאי 2016, בה אושר הדוח הרבעוני של החברה ליום 31 במאי 2016, השתתפו ה"ה יצחק חגיג', עידו חגיג' (המכהן גם כמנכ"ל החברה), צבי גרינולד, דורון רוזנבלום, מנשה ארנון (דח"צ) ועירית בן עמי (דח"צית). כן נכחו בישיבה רועי רוזנפלד (חשב החברה), עורך הדין של החברה ורואי החשבון המבקרים של החברה. בדיוני הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים מיום 26 במאי 2016, אשר המליצה על אישור הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במאי 2016, השתתפו ה"ה מנשה ארנון (דח"צ ויו"ר הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים), דורון רוזנבלום ועירית בן עמי (דח"צית). כן נכחו בישיבת הוועדה מר צבי גרינולד, מר נתן פריד, חשב החברה, היועץ המשפטי החיצוני של החברה ורואי החשבון המבקרים של החברה. להנחת דעתו של הדירקטוריון, הועברו אליו המלצות הוועדה זמן סביר לפני הדיון בדירקטוריון. פרק הזמן אותו קבע הדירקטוריון כזמן סביר להעברת המלצות הוועדה הינו 48 שעות, ובהם יום עסקים אחד לפחות.

כן הסמיך דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 30 במאי 2016, את ה"ה צבי גרינולד (יו"ר), עידו חגיג' (מנכ"ל) ורועי רוזנפלד (חשב החברה) לחתום על הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2016 וכן הסמיך את ה"ה יצחק חגיג' ועידו חגיג', לחתום על דוח הדירקטוריון המצורף לדוחות הכספיים האמורים. בנוסף, הסמיך דירקטוריון החברה את מר עידו חגיג' לדווח את הדוחות הכספיים באמצעות מערכת המגני"א.

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

### 4 הוראות גילוי

- 4.1 **אומדנים חשבונאיים קריטיים**  
לא חלו שינויים מהותיים באומדנים החשבונאיים של החברה שפורטו בדוח הדירקטוריון של החברה שצורף לדוח התקופתי לשנת 2015.
- 4.2 **הערכות שווי מהותיות מאוד**  
בתקופת הדוח לא בוצעה הערכת שוי מהותית מאוד לנכסי החברה.
- 4.3 **אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תקופת הדוח - לפרטים ראה ביאור 6 לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2016 המצורפים לדוח זה וכן:**
- 4.3.1 לעניין תוספת להסכם הליווי בפרויקט הארבעה ראה סעיף 1.3.4.4 לעיל וביאור 6 א' בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 במרץ 2016.
- 4.3.2 לעניין שחרור כספים מהבנק המלווה את פרויקט הארבעה ראה סעיף 1.3.4.4 לעיל וביאור 6 ב' בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 במרץ 2016.
- 4.3.3 לעניין רכישת אופציה למקרקעין המצויים בקרית קרניצי ברמת גן ראה ביאור 6 ד' בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 במרץ 2016.
- 4.3.4 לעניין קבלת היתר הרשות לניירות ערך להארכת תשקיף המדף של החברה בשנה נוספת ראה ביאור 6 ה' בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 במרץ 2016.
- 4.3.5 לעניין מערכת ההתקשרויות במסגרתה מימשה מרינה הרצליה, חברה בת של החברה (70%) אופציה לרכישת מקרקעין המצויים במרינה בהרצליה ראה ביאור 6 ו' בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 במרץ 2016 וכן ראה סעיף 6.10.2 לדו"ח עסקי התאגיד שצורף לדו"ח תקופתי.
- 4.3.6 לעניין הסכם מימון בו התקשרה קבוצת חגי' מגדלי הארבעה עם גוף מוסדי ראה ביאור 6 ז' בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 במרץ 2016.
- 4.3.7 לעניין מימוש אופציה לחלק ממקרקעי פרויקט סהרון ביפו על ידי רגינסי ראה ביאור 6 ח' בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 במרץ 2016.

## חלק ה' – גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

### מידע נדרש ביחס לאגרות החוב של החברה

לפרטים אודות תנאיהם העיקריים של סדרות אגרות החוב (ד', ה' ו-ו') של החברה, אשר נחשבות מהותיות (כהגדרת המונח בתקנה 10(ב)(13)(א) לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים) ראה סעיף 5 לדו"ח הדירקטוריון שצורף לדו"ח התקופתי. יובהר כי לא חלו שינויים מהותיים בתקופת הדוח ביחס לסדרות אגרות החוב.

כן יצוין כי למיטב ידיעת החברה, במהלך תקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2016 ונכון למועד פרסום דו"ח זה, החברה עמדה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות שנחתם על ידה בקשר לאגרות החוב (סדרה ד', ה' ו-ו') של החברה, לא התקיימו תנאים המקימים עילות להעמדת אגרות החוב (סדרה ד', ה' ו-ו') לפירעון מיידי או למימוש בטוחות ולא התקבלה בחברה הודעה כלשהי מאיזה מנאמני אגרות החוב (סדרה ד', ה' ו-ו') בדבר אי עמידתה בתנאי שטר הנאמנות.

לענין עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות בשטר הנאמנות שנחתם בקשר עם אגרות החוב השונות של החברה ראה סעיף 1.3.6 לעיל.

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

בנוסף, בתקופת הדוח לא חל שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרות ד'-ו') של החברה וסדרה א' של רגינסי) שניתן להן על ידי מעלות והוא נותר +iBBB.

בתקופת הדוח נפרעו אגרות החוב (סדרה ג') של החברה במלואן.

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

- א. לפרטים אודות נתונייה הכספיים של רגינסי, שהחזקות החברה בה משועבדות לטובת הבטחת התחייבויות החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') של החברה, ראה דו"חותיה הכספיים ליום 31 במרץ 2016 של רגינסי, שהינה תאגיד מדווח (כהגדרת המונח בחוק החברות), אשר פורסמו ביום 31 במאי 2016, מס' אסמכתא 2016-01-040908.
- ב. להלן יובאו תמצית נתונים כספיים ליום 31 במרץ 2016 של חגי' אחזקות הארבעה אשר החזקות החברה בה משועבדות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'):

א. דוח על המצב הכספי :

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2015	2015	2016
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
<u>אלפי שקלים חדשים</u>		
1,389	140	1,439
37,284	27,415	25,516
38,025	(*) 7,418	34,282
162,806	(*) 215,897	149,009
<u>239,504</u>	<u>250,870</u>	<u>210,246</u>
31,160	32,551	31,505
2,183	1,537	2,183
190	28	235
<u>33,533</u>	<u>34,116</u>	<u>33,923</u>
<u>273,037</u>	<u>284,986</u>	<u>244,169</u>

נכסים שוטפים  
מזומנים ושווי מזומנים  
פיקדונות מוגבלים ומיועדים  
חייבים ויתרות חובה  
מלאי בניינים בהקמה

נכסים בלתי שוטפים  
נדליין להשקעה בהקמה  
רכוש קבוע, נטו  
השקעות במוחזקת

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2015	2015	2016
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
<u>אלפי שקלים חדשים</u>		
13,301	6,432	50,006
133,247	133,153	69,090
11,855	9,636	6,137
78,196	(*) 115,815	77,773
<u>236,599</u>	<u>265,036</u>	<u>203,006</u>
10,170	(*) 3,575	2,526
-	8,402	-
<u>10,170</u>	<u>11,977</u>	<u>2,526</u>
26,268	(*) 7,973	38,637
<u>273,037</u>	<u>284,986</u>	<u>244,169</u>

התחייבויות שוטפות  
אשראי לזמן קצר ועלויות שוטפות של  
הלוואות לזמן ארוך  
הלוואות ואגרות חוב מהחברה האם  
ספקים, נותני שירותים וזכאים  
מקדמות מרוכשים

התחייבויות בלתי שוטפות  
מיסים נדחים  
הלוואות ואגרות חוב מהחברה האם

הון עצמי

(\* הצגה מחדש בעקבות יישום מוקדם של תקן דיווח כספי בינלאומי 15.



ב. דוח על רווח והפסד :

לשנה	לתקופה של		
שנסתיימה	שלושה חודשים שנסתיימה		
ביום	ביום 31 במרץ		
31 בדצמבר	2015	2016	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	<u>אלפי שקלים חדשים</u>		
151,307	(*) 15,398	29,556	הכנסות
(134,544)	(*) (18,451)	(24,568)	עלות המכר
16,763	(3,053)	4,988	רווח (הפסד) גולמי
(259)	(184)	(6)	הוצאות מכירה והנהלה
5,449	(193)	(82)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה בהקמה
21,953	(3,430)	4,900	רווח (הפסד) לפני הוצאות מימון, נטו
(527)	-	(218)	הוצאות מימון, נטו
21,426	(3,430)	4,682	רווח (הפסד) לפני הטבת מס (מסים על ההכנסה)
(5,684)	(*) 912	7,644	הטבת מס (מסים על הכנסה)
15,742	(2,518)	12,326	רווח (הפסד) אחרי מס
23	(10)	43	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברת בת
15,765	(2,528)	12,369	רווח (הפסד) לתקופה

(\*) הצגה מחדש בעקבות יישום מוקדם של תקן דיווח כספי בינלאומי 15.

ג. תזרים מזומנים :

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ		
	2015	2016	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי שקלים חדשים		
19,721	(1,558) (*)	14,653	מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות שוטפת
(3,283)	(348)	(217)	תזרימי מזומנים - פעילות השקעה :
(139)	(15)	-	השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
5,474	15,343	11,768	מתן הלוואות לחברות מוחזקות
(646)	-	-	השקעה בפיקדונות מוגבלים ומיועדים
			השקעה ברכוש קבוע
1,406	14,980	11,551	מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה
13,300	-	50,000	תזרימי מזומנים - פעילות מימון :
(6,400)	-	(13,301)	קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
(26,809)	(13,453)	(62,853)	פירעון הלוואה מתאגידים בנקאיים
			פרעון הלוואות מהחברה האם
(19,909)	(13,453)	(26,154)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
1,218	(31)	50	שינוי במזומנים ושווי מזומנים
171	171	1,389	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
1,389	140	1,439	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(\*) הצגה מחדש בעקבות יישום מוקדם של תקן דיווח כספי בינלאומי 15.

**להלן פרטים בקשר עם המגדל הצפוני (שטחי המשרדים והמסחר במגדל, מרתפי המגדל הכוללים את החניות ושטחי המחסנים) בפרויקט הארבעה<sup>8</sup>:**

<b>הצגת הפרויקט:</b>	
<b>שם הפרויקט:</b>	המגדל הצפוני בפרויקט "הארבעה" בת"א
<b>מיקום הפרויקט</b>	רחוב הארבעה בת"א
<b>תיאור קצר של הפרויקט:</b>	מגדל משרדים הכולל שטחי משרדים, שטחי מסחר, חניות ומחסנים
<b>חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:</b>	100%
<b>מבנה האחזקה בפרויקט:</b>	החזקה באמצעות חברה נכדה (חגי' מגדלי הארבעה)
<b>שיטת הצגה בדוחות הכספיים:</b>	איחוד דוחות החברה הנכדה
<b>מועד חתימת ההסכם לרכישת הקרקע עליה נבנה הפרויקט:</b>	מרץ 2011 (הקרקע נרכשה ביולי 2011)
<b>שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:</b>	כ-6,000 מ"ר שטח 2 מגדלי המשרדים של פרויקט הארבעה (מגדל דרומי וצפוני)
<b>מועד סיום עבודות הקמה {מתוכנן}:</b>	רבעון רביעי 2016 (למעט מבואת הכניסה- יולי 2017)
<b>מועד התחלת עבודות הקמה:</b>	אוגוסט 2011
<b>פירוט זכויות משפטיות בקרקע:</b>	חכירה לתקופה המסתיימת בחודש יוני 2058, עם הארכה אוטומטית של 49 שנים
<b>הסכמים הנוגעים לפרויקט:</b>	לעניין הסכמי המימון שנחתמו בקשר עם הפרויקט, הסכמים שנחתמו עם א. דורי (הקבלן המבצע) והסכם שיתוף הפעולה בין החברה ובין קבוצת הרכישה הבונה את המגדל הדרומי ראה סעיף 6.8.2.1.3 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד שצורף לדוח התקופתי.
<b>קיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:</b>	למעט חשיפות מכוח הסכם המימון בו התקשרו החברה וחגי' מגדלי הארבעה, אין חשיפות מהותיות נוספות.
<b>אמידת שווי מימוש נטו לפרויקט:</b>	לא נמדד
<b>קיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:</b>	קיימות תשתיות עירוניות
<b>נושאים מיוחדים {חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב}:</b>	אין

<sup>8</sup> הטבלאות שלהלן מובאות לאור העובדה שכבטוחה לפירעון אגרות החוב (סדרה ד') שיעבדה החברה את מלוא אחזקותיה בחגי' אחזקות הארבעה (המקנות לחברה 100% מזכויות ההון וההצבעה בקבוצת חגי' אחזקות הארבעה), אשר מחזיקה במלוא הון המניות וזכויות ההצבעה בחגי' מגדלי הארבעה, הבונה את המגדל הצפוני בפרויקט הארבעה (את בניית המגדל הדרומי יוזמת קבוצת רכישה שאורגנה על ידי החברה והחברה עצמה חברה בה). הטבלה שלהלן מתייחסת לכלל זכויותיה של חגי' מגדלי הארבעה במגדל הצפוני בפרויקט הארבעה, ללא קשר לאופן סיווג בדוחותיה הכספיים של החברה. לעניין זה יצוין, כי שטחי המשרדים במגדל הצפוני, השטח המסחרי בקומת הכניסה, שטחי המחסנים וכ-314 חניות מסווגים בדוחותיה הכספיים של החברה כמלאי עסקי (נדל"ן יזמי) ואילו טרקלין העסקים וכ-118 חניות של המגדל הצפוני מסווגים בדוחותיה הכספיים של החברה כנדל"ן להשקעה.

מצב תכנוני לפרויקט הארבעה , למועד פרסום הדוח הנתונים הינם לפי 100% , חלק החברה בפרויקט 100%			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג
	33 קומות	כ-40,000	קומות משרדים
קומה כפולה.	קומה אחת בגובה 2 קומות	כ-1,200	טרקלין עסקים
	432		חניות
שטחי מסחר וגלריה בקומת הכניסה.		כ-830	שטחי מסחר
		כ-1,150	שטחי מחסנים

<b>עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט</b>						
2014	2015	2016				
		רבעון ראשון	רבעון שני	רבעון שלישי	רבעון רביעי	
<b>(נתונים כספיים באלפי ש"ח)</b>						
<b>עלויות שהושקעו:</b>						
205,731	205,731	205,731	--	--	--	סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע ומסי רכישה בתום התקופה
19,331	24,137	24,784	--	--	--	סה"כ עלויות מצטברות בגין אגרות, היטלי השבחה, תכנון והקמת הפרויקט לתום התקופה
1,490	1,490	1,490	--	--	--	סה"כ עלויות מצטברות בגין תיווך לתום התקופה
85,679	141,808	149,910	--	--	--	סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה
44,496	55,348	57,844	--	--	--	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון לתום התקופה (עלויות המימון הינם עלויות מימון בנקאיות בלבד)
<b>356,727</b>	<b>428,515</b>	<b>439,758</b>	--	--	--	<b>סה"כ עלות מצטברת</b>
<b>עלויות שטרם הושקעו*:</b>						
---	--	--	--	--	--	סה"כ עלויות בגין קרקע ומסי רכישה שטרם הושקעו
31,923	21,188	20,541	--	--	--	סה"כ עלויות בגין אגרות, היטלי השבחה, תכנון ואחרות שטרם הושקעו
---	--	--	--	--	--	סה"כ עלויות בגין תיווך שטרם הושקעו
117,555	88,241	80,139	--	--	--	סה"כ עלויות בגין בניה שטרם הושקעו
26,885	16,649	14,153	--	--	--	סה"כ עלויות בגין מימון שטרם הושקעו
<b>176,363</b>	<b>126,078</b>	<b>114,834</b>	--	--	--	<b>סה"כ עלויות שטרם הושקעו</b>
<b>חניית-כספי הנדסי מגדל-כספי הנדסי 90%</b>	<b>חניית-כספי הנדסי מגדל-כספי והנדסי 98.2%, 97.7%</b>	<b>חניית-כספי הנדסי מגדל-כספי והנדסי 92%, 97.7%, 59.9%, 72.8%</b>	--	--	--	שיעור הנדסי/כספי (ללא מימון) לא כולל קרקע %
רבעון שני של שנת 2016	רבעון רביעי של שנת 2016	רבעון רביעי 2016 (למעט מבואת הכניסה- יולי 2017)	--	--	--	מועד השלמה צפוי
* לפי דוח הרווחיות לפרויקט שצורף לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2015.						
<p>יודגש כי הערכות דלעיל, ביחס לעלויות שטרם הושקעו ולמועד השלמה הצפוי הינם "מידע צופה פני עתיד" (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), שהתממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה של החברה. המידע האמור מתבסס על הסכמים קיימים; תחזיות ואומדנים של החברה באשר ללווחות הזמנים של הפרויקט; על ההנחה כי עלויות הפרויקט שטרם הוצאו עד כה יהיו בהתאם להנחות בדוח רווחיות פרויקט המגדל הצפוני ליום 31 בדצמבר 2015, שצורף לדוח התקופתי; כי לא יהיה שינוי בצפי תקבולי המכירות; וכי לא יחול עיכוב הליך בניית הפרויקט לרבות בשל מצבו הכלכלי של הקבלן המבצע, חברת א. דורי /או בשל חילוקי דעות עימו</p>						

הנוגעים לעלויות הפרויקט. שינוי באיזה מהמשתנים שתוארו עשוי להביא לשינוי בגובה העלויות שתוארו ו/או לדחיית מועד ההשלמה.

ניתוח רווחיות (באלפי ש"ח):						
רווחיות גולמית * צפויה שטרם הוכרה : 81,416 אלפי ש"ח						
% הכנסות בפועל בהשוואה להכנסות שטרם נחתמו לגביהם חוזים					רווחיות גולמית	
90%	95%	100%	105%	110%		
50,887	54,831	58,774	62,717	66,661	110%	רווחיות גולמית בפועל בהשוואה לצפויים
62,208	66,152	70,095	74,038	77,982	105%	
73,529	77,473	81,416	85,359	89,303	100%	
84,850	88,794	92,737	96,680	100,624	95%	
96,171	100,115	104,058	108,001	111,945	90%	
הרווחיות הצפויה חושבה לפי הנחות המפורטות בדו"ח הרווחיות שצורף לדוח התקופתי.						

\* הרווחיות הגולמית חושבה בהתאם להגדרה שהופיעה בהצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום נדל"ן יומי, שפורסמה בחודש פברואר 2016, לפיה הרווח הגולמי יחושב כסך ההכנסות הצפויות ממכירות הפרויקט, בניכוי אומדן העלויות הכוללות אשר צפויות להיות מהוננות למלאי שייחוס לפרויקט, לרבות עלויות אשראי, לפי כללי החשבונאות המקובלים. לאור כך לצורך חישוב הרווח הגולמי הכולל לפרויקט לא נכללו הוצאות בסך של כ-12.5 מיליון ש"ח (בעיקר הוצאות בגין פרסום ותקורות) שנכללו בדוח הרווחיות שצורף לדו"ח התקופתי ומאידך נכללו בחישוב הרווח הגולמי עלויות מימון בגין איגרות החוב ששימשו כהון עצמי לפרויקט בסך של כ-40 מיליון ש"ח. הרווח הגולמי הכולל הצפוי של הפרויקט הינו בסך כ-107.5 מיליון ש"ח. בטבלה לעיל הופחת מסכום זה סך של כ-27.5 מיליון ש"ח המהווה את הרווח הגולמי שהכירה החברה עד ליום 31 במרץ 2016.

**אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (באלפי ש"ח) (1)**

2014	2015	2016	סעיף	
634,812	649,182	649,182	הכנסות באלפי ש"ח ערכי קרן חוזים	
480,499	542,020	542,020	עלויות באלפי ש"ח	
154,313	107,244	107,244	רווח גולמי באלפי ש"ח	
-	32,630	37,354	רווח גולמי שהוכר ברווח והפסד	
154,313	74,614	69,890	רווח גולמי שטרם הוכר	
24,31%	16.52%	16.52%	אחוז רווח גולמי לעלות	
32.12%	19.79%	19.79%	אחוז רווח גולמי למחזור	
13,255	13,900	13,900	משרדי	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שחמושים)
175,000	200,000	200,000	חניית רגילות	
240,000	300,000	300,000	חניית כפולות	

(1) ראה הסבר \* לעיל.

הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט:		
סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל מחוזים מחייבים (אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)	סה"כ הכנסות שהוכרו/שצפויות להיות מוכרות בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)	
378,767	334,235	עד ליום 31.03.2016
108,283	177,878	אפריל-דצמבר 2016
81,964	56,901	שנת 2017 (בהנחה שמועד המסירה יהיה בשנת 2017).

**שיווק הפרויקט (כולל קומות הניוד):**

שנת 2014	שנת 2015	שנת 2016				כל התקופה	(נתונים לפי 100% חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט - 100%)
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
<b>חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:</b>							
4.3	2.65	0.39				0.39	קומות משרדים
5,159	3,176	462				462	שטחי משרדים (מ"ר)
56	17	3				3	חניות
-	119	-				-	מ"ר מחסנים (1)
-		-				-	שטחי מסחר (מ"ר)
<b>מחיר ממוצע למ"ר/לחניה בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (בש"ח):</b>							
14,663	14,315	14,643				14,643	שטחי משרדים
196,563	230,588	200,000				200,000	חניות רגילות
289,375	390,000	375,000				375,000	חניות כפולות
-	7,958						מחסנים (1)
	לפי חושב לפי תשואות שכירות	יחושב לפי תשואות שכירות				יחושב לפי תשואות שכירות	שטחי מסחר (מ"ר)
<b>חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:</b>							
32,439	38,296	38,758				38,758	שטחי משרדים (מ"ר)
290	304	307				307	חניות
-	119	-				-	מ"ר מחסנים (1)
800-כ	800-כ	800-כ				800-כ	שטחי מסחר (מ"ר)
<b>מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (בש"ח):</b>							
12,948	13,040	13,059				13,059	שטחי משרדים*
124,871	130,420	131,181				131,181	חניות
-	7,955	7,955				7,955	מחסנים ***
	לפי חושב לפי תשואות שכירות	יחושב לפי תשואות שכירות				יחושב לפי תשואות שכירות	שטחי מסחר
<b>שיעור השיווק של הפרויקט:</b>							
634,812	649,182	634,182				634,182	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט באלפי ₪
533,520	589,778	594,215				594,215	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר באלפי ₪
89%	97%	98%				98%	שיעור שיווק (שטחי משרדים) (%) **
<b>שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:</b>							
4,528	1,352	890				890	שטחי משרדים (מ"ר)
136	127	125				125	חניות
-	1,034	1,153				1,153	מ"ר מחסנים (1)
* 40,357	14,111	9,350				9,350	סה"כ עלות מצטברת מיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (מאוחד) (באלפי ש"ח)
*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****
ל.ר	2	1				1	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח / מ"ר
ל.ר	14,650	13,900				13,900	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (בש"ח)

בהתאם לאמור בהצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום נדל"ן יזמי, שפורסמה בחודש יולי 2014, החברה רואה לענין הטבלה שלעיל כ"הסכם מכירה מחייב" הסכם שלפחות 5% מהתמורה הנקובה בהסכם התקבלה עד למועד הדוח.

\* לא כולל את שטחי הטרקלין

\*\* ביום 1 באפריל 2015 סווגו כל שטחי המחסנים בפרויקט מנדל"ן להשקעה למלאי.

**מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט (באלפי ₪)\***

50,000	מוצג כהלוואה לזמן קצר	31.03.2016	<b>יתרת הדוח על המצב הכספי</b>
-	מוצג כהלוואה לזמן ארוך		
13,301	מוצג כהלוואה לזמן קצר	31.12.2015	
-	מוצג כהלוואה לזמן ארוך		
בנק מזרחי			מוסד מלווה:
12.13 הסכם מקורי, ב- 02.16 נחתמה תוספת להגדלת הסכם הלוואה.		תאריך חתימת הסכם ההלוואה: 12.2013	
סה"כ מסגרת כולל ערבויות חוק מכר (נכון למועד זה)			
מסגרת אשראי בסך של כ-50 מיליון ש"ח. ומסגרת ערבויות חוק מכר בסך של כ-700 מיליון ש"ח. להבטחת מסגרות ערבויות חוק המכר שועבדו פיקדונות ששולמו ע"י רוכשי היחידות במגדל הצפוני. בנוסף מסגרת אשראי נוספת של 50 מיליון ש"ח (להלן: "המסגרת הנוספת"). בחודש פברואר 2016 ניצלה החברה את מלוא המסגרת החדשה הנ"ל.			
פריים + 1.5% (לעניין המסגרת הנוספת פריים + 2.5%)		מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית	
עד ליוני 2017 עם אפשרות לפרעון מוקדם.		מועד פירעון סופי של ההלוואה	
אין		תניות פיננסיות מרכזיות	
לא		ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום התקופה	
לא		האם מסוג Non-Recourse:	
לא נכללו תנאים בעניין בהסכם המימון.		תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:	
כמפורט בביאור א'15 וביאור א'30 בדוח הכספי המאוחד ליום 31 בדצמבר 2015.		בטחונות	

\* לעניין זה יצוין, כי המימון הספציפי האמור לעיל ניתן לחברת הפרויקט לצורך בניית המגדל הצפוני והעמדת ערבויות חוק מכר לרוכשי המגדל הצפוני (לעניין המסגרת הנוספת ראה סעיף 1.3.4.3).  
 באשר לשעבודים שנרשמו במסגרת הפרויקט הצפוני לטובת הבנק המממן ומחזיקי אגרות החוב של החברה ראה סעיף 6.8.3.3.1 לדוח עסקי התאגיד המצורף לדוח השנתי ביום 31 בדצמבר 2015.

<b>שעבודים ומגבלות משפטיות</b>			
<b>הסכום המובטח ע"י השעבוד</b> (באלפי ₪) 31.03.2016	<b>פירוט</b>	<b>סוג</b>	
כ-456 מיליון ש"ח ערבויות חוק מכר	לפרטים אודות שעבודים ביחס למגדל הצפוני, ראה סעיף 6.8.3.3.1(ט) לפרק תיאור עסקי התאגיד שצורף לדוח התקופתי.	דרגה ראשונה (לבנק המלווה)	<b>שעבודים</b>
--	לפרטים אודות שעבודים ביחס למגדל הצפוני, ראה סעיף 6.8.3.3.1(ט) לדוח תיאור עסקי התאגיד שצורף לדוח התקופתי.	שנייה שעבוד שוטף (לבנק המלווה)	
כ-69 מיליון ש"ח - חוב החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד')	יצוין כי החזקות החברה בחגי' אחזקות הארבעה שועבדו בשעבוד קבוע ראשון בדרגה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של החברה (לפרטים ראה סעיף 5 לדו"ח הדירקטוריון שצורף לדוח התקופתי). לעניין הגבלות החלות על העברת כספים מחגי' הארבעה לחברה ראה סעיף 5.5 לדוח הדירקטוריון שצורף לדוח התקופתי.	<b>אחר</b>	

כמפורט בסעיף 1.3.4.4 לעיל, חגי' מגדלי הארבעה התקשרה בהסכם מימון עם גוף פיננסי לקבלת הלוואה בסך של 70 מיליון ש"ח, אשר מיועדים לשמש להחזר הלוואות בעלים לחברה לטובת פרעון אגרות החוב (סדרה ד') של החברה. כחלק מתנאי האשראי, יועמדו לטובת המלווה בטוחות, ובהם ערבויות חגי' אחזקות הארבעה, החברה ובעלי השליטה בחברה, שעבוד מניות חגי' מגדלי הארבעה (אשר עד לפרעון אגרות החוב (סדרה ג') של החברה היו משועבדות לטובת נאמן אגרות החוב (סדרה ג') של החברה), ושעבוד על העודפים מפרויקט הארבעה לאחר החזר מלוא התחייבויות חגי' מגדלי הארבעה לבנק המממן את הפרויקט.



**התאמת יתרת העודפים ביחס למלאי היזמי בפרויקט**

<b>31/03/2016</b>	
<b>(באלפי ₪)</b>	
107,244	<b>רווח גולמי צפוי :</b>
29,984	<b>התאמות לעודפים :</b>
137,228	<b>סה"כ עודפים צפויים למשיכה :</b>
להערכת החברה טופס 4 לפרויקט יתקבל בסוף רבעון 4 לשנת 2016 (למעט מבואת הכניסה שתסתיים ביולי 2017). עם מסירת המשרדים תחל החברה בקבלת עודפי הפרויקט אשר צפויים להתקבל במהלך שנת 2017.	<b>מועד צפוי למשיכת עודפים :</b>
לא נכללו תנאים בעניין בהסכם המימון, אולם הנוהג הקיים במערכת הבנקאית הינו ששחרור מלוא העודפים נעשה עם מסירת כל היחידות לרוכשים והשבת כל הערבויות הבנקאיות שהוצאו לרוכשים לפי חוק המכר.	<b>תנאים מתלים למשיכת מלוא העודפים</b>

המתואר לעיל בקשר עם הפרויקט הנ"ל ביחס למועד הסיום של עבודות ההקמה, ביחס לרווחיות הפרויקט, ביחס להכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ולמקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט וביחס לעלויות שטרם הושקעו בפרויקט הינו בבחינת מיזע הצופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך) אשר אינו בשליטה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. התממשות המידע הקיים בחברה נכון למועד זה תלויה ; בעלויות הקמה בפועל (אשר עשוי לחול בהם שינוי למול העלויות שנחזו על ידי החברה, לרבות שינוי מהותי); ובאי עיכוב מועד סיום הפרויקט. יודגש כי אין וודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל. גורמים אלה עשויים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל.

להערכת החברה, נכון למועד זה, הגורמים העיקריים הבאים העשויים להביא לכך שהמידע צופה פני עתיד לא יתממש: (א) בניית הפרויקט תתעכב מסיבות שונות; (ב) היקלעות הקבלן המבצע או ספקים אחרים שיהיו מעורבים בפרויקט לקשיים כלכליים; (ג) סטייה מהיקף העלויות החזויות של הפרויקט העלולה לנבוע בין השאר מהתייקרויות עלויות הבניה ו/או מחריגה בתקציב הפרויקט לרבות בין השאר מהתארכות השלמת הפרויקט, וכדומה. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

לפרטים נוספים אודות המגבלות השונות החלות על חג'ג' אחזקות הארבעה וחג'ג' מגדלי הארבעה, ראה סעיף 5.5 לדו"ח הדירקטוריון שצורף לדו"ח התקופתי וכן שטר הנאמנות שנחתמו עם נאמן אגרות החוב (סדרה ד').

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

א. להלן יובאו עדכונים לנתונים לגבי נדל"ן יזמי ביחס לפרוייקטים מהותיים מאוד לחברה במאוד ואשר יש לחברה מלאי מהותי בגינם ליום 31 במרץ 2016 ואשר פרטים אודותיהם, בהתאם לטיוטת תקנות גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן יזמי שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך, הובאו על ידי החברה בפרק תיאור עסקי החברה שצורף לדוח התקופתי וכן לגבי פרוייקטים שהחלו לאחר תום שנת הדיווח הקודמת אך היו נחשבים כמהותיים מאוד אילו היו קיימים בסוף שנת הדיווח הקודמת.

### שם הנכס – פרויקט הארבעה עלויות שהושקעו ויושקעו בפרוייקט

מלאי פרויקט הארבעה כולל – 33 קומות במגדל הצפוני, שטחי המסחר במגדל הצפוני, כ- 313 חניות במגדל הצפוני וכ- 1,153 מ"ר מחסנים (להלן "מלאי צפוני") ו- 276 חניות ו- 1,153 מ"ר מחסנים במגדל הדרומי (להלן "מלאי דרומי").

שנת 2014	שנת 2015	שנת 2016				נתונים לגבי חלק החברה בפרוייקט (בלבד)
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
<b>(באלפי ש"ח)</b>						
<b>עלויות שהושקעו:</b>						
207,561	207,616	207,624	-	-	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
9,640	13,900	13,900	-	-	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין פיתוח, היטלי השבחה, מסים ואגרות
96,042	166,035	174,433	-	-	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה
53,828	64,256	66,507	-	-	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
367,071	451,807	462,464	-	-	-	סה"כ עלות מצטברת (כולל ניוד זכויות)
<b>עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה</b>						
--	-	-	-	-	-	סה"כ עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
19,161	22,550	22,550	-	-	-	סה"כ עלויות בגין פיתוח, היטלי השבחה, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
119,773	86,409	66,565	-	-	-	סה"כ עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
16,246	9,890	6,508	-	-	-	סה"כ מצטברות בגין מימון אשר צפויים להיות מהוונים בעתיד (אומדן).
155,180	118,850	95,623	-	-	-	סה"כ העלות שנותרה להשלמה
96%	98%	98%	-	-	-	שיעור השלמה הנדסי של המרתפים (כאחוז מבניית המרתפים)
42.4%	66.1%	72.8%	-	-	-	שיעור השלמה הנדסי של המגדל (כאחוז מבניית המגדל בלבד)
40%	57%	59.9%	-	-	-	שיעור השלמה כספי (מכלל הפרוייקט) (לא כולל קרקע) (%)
רבעון שני של שנת 2016	רבעון רביעי של שנת 2016	רבעון רביעי 2016 (למעט מבואת הכניסה- יולי 2017)	-	-	-	מועד השלמה צפוי <sup>9</sup>

<sup>9</sup> יובהר למען הסר ספק, כי המועד האמור מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך והוא מבוסס על הערכותיה הנוכחיות של החברה בלבד. השלמת ביצוע עבודות ההקמה במועד שצוין מותנית בין היתר בעמידת כלל הגורמים המעורבים בפרוייקט, ובכללם חברי הקבוצה, הקבלנים והיועצים השונים הנוגעים לפרוייקט, בהתחייבויות שנלקחו על ידם בקשר עם הפרוייקט, במלואן במועדן.

## שיווק הפרויקט (כולל חלק מקומות הניוד)

2014 שנת**	שנת 2015	שנת 2016 (במאוחד)**				כל התקופה	נתונים לפי 100%. חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט – 100%
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
<b>חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:</b>							
4.3	2.65	0.39	-	-	-	0.39	קומות משרדים
5,159	3,176	462	-	-	-	462	שטחי משרדים (מ"ר)**
62	66	2	-	-	-	2	חניות
-	321	-	-	-	-	-	מחסנים (מ"ר)
4-כ	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
<b>מחיר ממוצע למ"ר/לחניה בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (בש"ח):</b>							
14,205	14,036	14,643	-	-	-	14,643	שטחי משרדים
196,000	231,970	250,000	-	-	-	250,000	חניות רגילות
289,625	247,500	375,000	-	-	-	375,000	חניות כפולות
-	8,175	-	-	-	-	-	מחסנים
יחושב לפי תשואת שכירות	יחושב לפי תשואות שכירות	יחושב לפי תשואות שכירות	-	-	-	יחושב לפי תשואות שכירות	שטחי מסחר
<b>חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:</b>							
35,120	38,296	38,758	-	-	-	38,758	שטחי משרדים (מ"ר)**
497	560	562	-	-	-	562	חניות
-	321	-	-	-	-	-	מחסנים (מ"ר)
800-כ	800-כ	800-כ	-	-	-	800-כ	שטחי מסחר (מ"ר)
<b>מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (בש"ח):</b>							
12,948	13,040	13,059	-	-	-	13,059	שטחי משרדים**
124,871	130,420	131,181	-	-	-	131,181	חניות
-	8,175	-	-	-	-	-	מחסנים
יחושב לפי תשואת שכירות	יחושב לפי תשואות שכירות	יחושב לפי תשואות שכירות	-	-	-	יחושב לפי תשואות שכירות	שטחי מסחר
<b>שיעור השיווק של הפרויקט:</b>							
631,672	654,637	654,637	-	-	-	654,637	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)
557,465	623,953	628,190	-	-	-	628,190	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)
89%	97%	98%	-	-	-	98%	שיעור שיווק (שטחי משרדים) (%)**
<b>שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:</b>							
4,528	1,352	890	-	-	-	890	שטחי משרדים (מ"ר)
115	59	57	-	-	-	57	חניות
-	1,985	1,985	-	-	-	1,985	מחסנים
44,547	14,878	9,833	-	-	-	9,833	סה"כ עלות מצטברת מיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (מאוחד) (באלפי ש"ח)
*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****
ל.ר	ל.ר	1	-	-	-	ל.ר	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח / מ"ר
ל.ר	ל.ר	13,900	-	-	-	ל.ר	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (בש"ח)

**ב. שם הנכס - פרויקט רסיטל (פרויקט ברג'נסי)**

שנת 2014	שנת 2015	שנת 2016				(נתונים לגבי חלק החברה בפרויקט בלבד)
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
<b>(באלפי ש"ח)</b>						
<b>עלויות שהושקעו:</b>						
13,596	13,596	13,596	-	-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
2,353	2,362	2,362	-	-	-	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות
6,049	9,828	10,709	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה
541	690	723	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
22,539	26,476	27,390	-	-	-	<b>סה"כ עלות מצטברת</b>
22,539	26,476	27,390	-	-	-	<b>סה"כ עלות מצטברת בספרים</b>
<b>עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה</b>						
-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
24,812	52,297	52,297	-	-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
24,812	76,078	75,197	-	-	-	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
הקבוצה טרם התקשרה עם בנק מממן	הקבוצה טרם התקשרה עם בנק מממן	הקבוצה טרם התקשרה עם בנק מממן	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
49,624	128,375	127,494	-	-	-	<b>סה"כ עלות שנותרה להשלמה</b>
כ-14% (הנתון האמור מתייחס לשיעור השלמה של מגדל בן 21 קומות)	כ-29% ל-21 קומות וכ-22.5% ל-31 קומות	כ-31.19% ל-21 קומות וכ-24% ל-31 קומות	-	-	-	<b>שיעור השלמה (הנדסי/כספי) (לא כולל קרקע) (%)</b>
דצמבר 2016 (הנתון האמור מתייחס ל-21 קומות)	פברואר 2018	אפריל 2018	-	-	-	מועד השלמה צפוי

יודגש, כי סכום העלויות הצפויות מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך והוא מבוסס על ההנחה שרג'נסי תוסיף להחזיק במלוא הזכויות בהם היא מחזיקה נכון למועד זה בפרויקט רסיטל (כשאינן כל ערובה לכך, היות ורג'נסי פועלת באופן שוטף לשיווק יתרת זכויותיה בפרויקט רסיטל, שאורגן בדרך של גיבוש קבוצת רכישה) שצוינו ועל נתוני דוח שמאי שהוכן לצורך התקשרות חברי הקבוצה עם בנק מממן לפרויקט. עם זאת, בנתונים האמורים יכול ויחולו שינויים, לרבות שינויים מהותיים, בהתאם לתנאי ההתקשרויות שתבוצענה בפועל עם הבנק המממן ו/או אם תיווצרנה בפרויקט עלויות חריגות אשר לא קיבלו ביטוי בהסכם הקבלן.

\* הפרוייקט עתיד למנות 31 קומות, בשטח כולל של כ-37 אלף מ"ר ברוטו משרדים (בתוספת ל-16 אלף מ"ר מרתפים), כשקומת הקרקע עתידה לכלול גם כ-250 מ"ר שטחי מסחר. בתקופת הדו"ח נמכרו זכויות לכ-150 מ"ר משרדים. נכון למועד פרסום הדו"ח, לחברה זכויות לשטחי משרדים בהיקף כולל של כ-14,100 מ"ר משרדים, כ-250 מ"ר שטחי מסחר וכ-116 חניות (מתוך כ-400 חניות בפרויקט).

**ג. נתונים לגבי נכסים במתחם שד"ל שסווגו כמלאי:**

להלן מידע אודות חלקה של החברה (באמצעות רגינסי) בזכויות שבמתחם שד"ל, הכוללות הן את חלק החברה בזכויות מתחם שד"ל והן את חלקה של החברה בזכויות הד מאסטר במתחם שד"ל, אשר מסווגות כמלאי בדוחותיהן הכספיים של החברה והד מאסטר, לפי העניין, ליום 31 במרץ 2016.

יצוין כי חלקה הכולל של החברה בזכויות הנ"ל מהווה כ-25% מהשטחים שהינם ביעוד למגורים במגדל שד"ל; 5% מהשטחים שהינם ביעוד מסחר משרדים ואחסון מלונאי; כ-14% מכמות החניות הקיימות בחניון הקיים וכ-15% מהזכויות העתידיות בבנין שעתיד לקום בשד"ל 10. החברה רואה בכלל הנכסים האמורים כנכס אחד שהינו מהותי מאוד עבור החברה.

שנת 2014	שנת 2015	שנת 2016				הנתונים מורכבים מהעלויות הישירות של החברה ומחלקה (50%) בעלויות הד מאסטר
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
(באלפי ש"ח)						
<b>עלויות שהושקעו:</b>						
13,837	13,837	13,837	-	-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
390	390	390	-	-	-	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות
924	1,771	2,207	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה
764	1,167	1,266	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
15,915	17,165	17,700	-	-	-	סה"כ עלות מצטברת בגין המקרקעין (נכון למועד זה החברה פועלת להגדלה משמעותית של זכויות הבניה בפרויקט ולפיכך אין לה הערכה לגבי העלויות הנדרשות מעבר לעלויות המקרקעין)
15,915	17,165	17,700	-	-	-	סה"כ עלות מצטברת בספרים

החברה טרם שיווקה את הזכויות שנרכשו על ידה.

**ד. נתונים לגבי פרויקט בתים**

שנת 2015	שנת 2016				
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
(באלפי ש"ח)					
<b>עלויות שהושקעו:</b>					
18,043	20,735	-	-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
3,129	3,129	-	-	-	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות
-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה
-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
21,172	23,864	-	-	-	סה"כ עלות מצטברת
21,172	23,864	-	-	-	סה"כ עלות מצטברת בספרים

**ה. פרויקט המרינה הרצליה**

שנת 2015	שנת 2016				
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
(באלפי ש"ח)					
<b>עלויות שהושקעו:</b>					
11,035	11,035	-	-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
3,310	3,310	-	-	-	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות
15	35	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה
-	662	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)
14,360	15,042	-	-	-	<b>סה"כ עלות מצטברת</b>
14,360	15,042	-	-	-	<b>סה"כ עלות מצטברת בספרים</b>

### ו. פרויקט סומייל

שנת 2014	שנת 2015	שנת 2016				(נתונים לגבי חלק החברה בפרויקט בלבד - חלק החברה בזכויות לדירות מגורים ושטחי המסחר בפרויקט) <sup>10</sup>
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
(באלפי ש"ח)						
<b>עלויות שהושקעו:</b>						
157	164	150	-	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	
2	2	2	-	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות	
3	6	8	-	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה	
17	32	35	-	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	
179	204	195	-	-	<b>סה"כ עלות מצטברת</b>	
<b>עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה</b>						
19	-	0	-	-	סה"כ עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	
75	40	46	-	-	סה"כ עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
250	133	120	-	-	סה"כ עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
344	173	166	-	-	סה"כ עלויות נוספות שטרם הושקעו לא כולל מימון (אומדן)	
הקבוצה טרם התקשרה עם בנק מממן	הקבוצה טרם התקשרה עם בנק מממן	הקבוצה טרם התקשרה עם בנק מממן	-	-	סה"כ מצטברות בגין מימון שטרם הושקעו (אומדן)	
0%	0%	0%	-	-	שיעור השלמה (הנדסי/כספי) (לא כולל קרקע) (%)	
2019	2019	2020	-	-	מועד השלמה צפוי	

יצוין כי ההערכות החברה שתוארו לעיל, מסתמכים בין היתר על ההסכמים השונים שנחתמו בקשר עם הפינאנסיים; הערכת החברה ביחס להיטלי ההשבחה והפיתוח (המסתמכת בין היתר על סמך שומות שהתקבלו מהועדה המקומית ו/או שמאי מכריע בגין התבעות החלות על המקרקעין וטענות חגי' סומייל ביחס אליה); וכן על תנאי ההתקשרויות בהם התקשרו חברי הקבוצה עם קבלנים מבצעים ויועצים בתחום הנדל"ן במהלך השנים האחרונות. עם זאת יודגש כי הערכה זו מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך המבוססת על האומדנים השונים של החברה לגבי העלויות הצפויות בפרויקט ולכן אינה וודאית, וזאת בשל מספר סיבות: באשר להערכת החברה ביחס לעלויות הפרויקט, הרי שבימים אלה מתנהלים הליכים משפטיים ואחרים לקביעת גובה היטלי ההשבחה והפיתוח הסופיים שיחולו על הקרקע (שצפויים להיות מהותיים) ולפיכך אלה טרם נקבעו סופית. בנוסף, טרם נחתם הסכם הבנייה של הפרויקט, כך שההערכות הכספיות של החברה לגבי עלויות הפרויקט הינן ראשוניות בלבד. כמו כן, קיימים תנאים מהותיים לקבלת היתר הבנייה שטרם הושלמו, לרבות עצם הפינאנסיים, אישור רשות העתיקות וכיו"ב, אשר אין וודאות לגבי העלויות הנובעות מהן.

<sup>10</sup> הנתונים המפורטים בטבלה לעיל מתייחסים להיקף דירות כולל בפרויקט בשיעור של כ-230 דירות. כמפורט לעיל, התוספת של כ-20 דירות מותנת בהגדלת הזכויות בפרויקט שאין וודאות לגבי היקף קבלתם.

**שיווק הפרויקט**

שנת 2014	שנת 2015	שנת 2016					
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
<b>באלפי ₪</b>							
31	89	10	-	-	-	יחידות דיור	חוזים מחייבים (לרבות כאלו שאינם חלוטים) שנחתמו בתקופה השוטפת
3,677	14,952	665	-	-	-	יחידות דיור במ"ר	
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
15	17	24	-	-	-	יחידות דיור	מחיר ממוצע (קרקע בלבד) למ"ר בחוזים נחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
31	120	130	-	-	-	יחידות דיור	חוזים מצטברים לסוף התקופה
3,677	14,952	15,617	-	-	-	יחידות דיור במ"ר	
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
15	17	17	-	-	-	יחידות דיור	מחיר ממוצע (קרקע בלבד) למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
453,390	453,390	453,390	-	-	-	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרוייקט	שיעור השיווק של הפרוייקט (קרקע בלבד)
56,319	217,810	231,375	-	-	-	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	
11%	47%	51%	-	-	-	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה	
169	80	70	-	-	-	יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
23,132	11,857	11,192	-	-	-	יחידות דיור במ"ר	
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
179	203	195	-	-	-		סה"כ עלויות מצטברות (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
47	8	8	-	-	-		מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח
18	16	16	-	-	-		מחיר ממוצע (קרקע בלבד) למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח

\* מ"ר קטנו למרות שברבעון נחתמו הסכמים חדשים, לאור ביטול הסכמים קודמים

עידו חגיגי, מנכ"ל

יצחק חגיגי, יו"ר הדירקטוריון

30 במאי 2016

**קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ**

**תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים  
ליום 31 במרץ 2016**

**(בלתי מבוקרים)**



קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 31 במרץ 2016

(בלתי מבוקרים)

תוכן עניינים

עמוד

2	דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים
3-4	תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים
5	תמצית דוחות על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר ביניים מאוחדים
6	תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים
7-9	תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים
10-25	באורים לדוחות הכספיים

רחוב המסגר 9 תל-אביב 7776  
טלפון 03-6370606  
פקסימיליה 03-6370600  
[kidron@kidroncpa.co.il](mailto:kidron@kidroncpa.co.il)

רח' אבא הלל סילבר 16 רמת גן 52506  
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 החברה וחברות הבנות שלה (להלן - "הקבוצה") הכולל את תמצית הדוח על המצב הכספי ביניים המאוחד ליום 31 במרץ 2016 ואת הדוחות התמציתיים ביניים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

**היקף הסקירה**

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

**מסקנה**

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

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

קדרון ושות'  
רואי חשבון

עמית, חלפון  
רואי חשבון

30 במאי, 2016

**קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ**

**תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים**

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		
2015	2015	2016	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
<b>אלפי שקלים חדשים</b>			
43,251	47,479	74,619	<b>נכסים שוטפים</b>
1,209	2,665	4,060	מזומנים ושווי מזומנים
80,855	89,751	54,528	פיקדונות בנאמנות
73,205	(*) 37,392	71,819	פיקדונות מוגבלים ומיועדים
17,920	(*) 13,505	17,175	לקוחות והכנסות לקבל
-	-	4,524	חייבים ויתרות חובה
-	2,000	1,588	הלוואה לשותפים
531,870	(*) 531,735	507,926	אופציות לרכישת זכויות במקרקעין
748,310	724,527	736,239	מלאי ותשלומים על חשבון מלאי בניינים בהקמה
<b>נכסים בלתי שוטפים</b>			
88,081	87,472	88,460	נדל"ן להשקעה בהקמה
-	-	3,814	הלוואה לשותפים
10,656	(*) 2,885	4,008	מיסים נדחים
8,491	2,555	8,686	רכוש קבוע, נטו
2,485	2,485	2,485	מלאי מקרקעין, נטו
1,420	1,420	1,420	השקעה בזכויות עתידיות במקרקעין
29,160	26,767	30,465	השקעה בחברה בשליטה משותפת
10,924	8,653	8,701	חייבים אחרים
151,217	132,237	148,039	
899,527	856,764	884,278	

(\* הצגה מחדש בעקבות יישום מוקדם של תקן דיווח כספי בינלאומי 15 - ראה באור 2 (ג).

רועי רוזנפלד	עידו חג'ג'	צחי חג'ג'
חשב	מנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 30 במאי, 2016.

הבאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ**

**תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים**

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		
	2015	2015	
<u>(מבוקר)</u>	<u>(בלתי מבוקר)</u>		
<u>אלפי שקלים חדשים</u>			
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
60,911	121,488	96,385	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
7	9,240	7	הלוואות מבעלי שליטה
297,808	204,111	235,000	חלויות שוטפות של אגרות חוב
1,741	360	4,592	ספקים ונותני שירותים
213,728	(*) 222,252	224,250	מקדמות מרוכשים והכנסות מראש
25,000	-	10,069	צדדים קשורים
79,493	65,262	69,435	זכאים ויתרות זכות
<u>678,688</u>	<u>622,713</u>	<u>639,738</u>	
			<u>התחייבויות בלתי שוטפות</u>
12,635	24,523	14,909	הלוואות מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים
42,096	90,646	43,304	אגרות חוב
17,375	-	2,030	מיסים נדחים
<u>72,106</u>	<u>115,169</u>	<u>60,243</u>	
			<u>הון</u>
478	478	478	הון מניות
147,428	147,428	147,428	קרנות הון ופרמיה על מניות
(3,497)	(*) (33,348)	7,043	יתרת עודפים (הפסדים)
4,324	4,324	4,324	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה
148,733	118,882	159,273	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
-	-	25,024	זכויות שאינן מקנות שליטה
148,733	118,882	184,297	סה"כ הון
<u>899,527</u>	<u>856,764</u>	<u>884,278</u>	

(\*) הצגה מחדש בעקבות יישום מוקדם של תקן דיווח כספי בינלאומי 15 - ראה באור 2 (ג).

הבאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ**

**תמצית דוחות על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר ביניים מאוחדים**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2015	2016	
<u>(מבוקר)</u>	<u>(בלתי מבוקר)</u>		
	<u>אלפי שקלים חדשים</u>		
262,869	49,085 (*)	37,514	הכנסות
(193,085)	(33,557) (*)	(27,105)	עלות המכר
69,784	15,528	10,409	רווח גולמי
10,758	(819)	(642)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה בהקמה
(7,004)	(3,001)	(3,905)	הוצאות מכירה ושיווק
(15,566)	(3,923)	(3,856)	הוצאות הנהלה וכלליות
57,972	7,785	2,006	רווח מפעולות רגילות
(9,315)	(824)	(1,100)	הוצאות מימון
427	193	151	הכנסות מימון
49,084	7,154	1,057	רווח לאחר הכנסות (הוצאות) מימון
(649)	(43)	(95)	חלק החברה בהפסדי חברה בשליטה משותפת
48,435	7,111	962	רווח לפני הטבת מס (מיסים על הכנסה)
(12,811)	(1,338) (*)	9,602	הטבת מס (מיסים על הכנסה) - באור 7
35,624	5,773	10,564	רווח נקי לתקופה
-	-	-	רווח (הפסד) כולל אחר
35,624	5,773	10,564	רווח כולל לתקופה
			<u>רווח נקי וכולל לתקופה מיוחס ל :</u>
35,624	5,773	10,540	בעלי המניות של החברה
-	-	24	זכויות שאינן מקנות שליטה
35,624	5,773	10,564	
			<u>רווח בסיסי ומדולל למניה המיוחס לבעלי המניות</u>
			<u>הרגילות של החברה (בש"ח) :</u>
0.75	0.12 (*)	0.22	

(\*) הצגה מחדש בעקבות יישום מוקדם של תקן דיווח כספי בינלאומי 15 - ראה באור 2 (ג).

הבאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ**

**תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים**

מיוחס לבעלי המניות של החברה

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	יתרת עודפים (הפסדים)	קרנות הון ופרמיה על מניות	הון מניות	
<u>אלפי שקלים חדשים</u>							
111,899	-	111,899	4,324	(40,331)	147,428	478	יתרה ליום 1 בינואר 2015 (מבוקר)
1,210	-	1,210	-	1,210	-	-	השפעת השינוי כתוצאה מיישום לראשונה של תקן חשבונאות בינלאומי (***)
113,109	-	113,109	4,324	(39,121)	147,428	478	יתרה ליום 1 בינואר 2015 (מבוקר)
35,624	-	35,624	-	35,624	-	-	רווח נקי וכולל לשנה
148,733	-	148,733	4,324	(3,497)	147,428	478	יתרה ליום 31 בדצמבר 2015 (מבוקר)
25,000	25,000	-	-	-	-	-	הלוואה מזכויות שאינן מקנות שליטה(*)
10,564	24	10,540	-	10,540	-	-	רווח נקי וכולל לתקופה
184,297	25,024	159,273	4,324	7,043	147,428	478	יתרה ליום 31 במרץ 2016 (בלתי מבוקר)
113,109	-	113,109	4,324	(39,121)	147,428	478	יתרה ליום 1 בינואר 2015 (מבוקר)
5,773	-	5,773	-	5,773	-	-	רווח נקי וכולל לתקופה (**)
118,882	-	118,882	4,324	(33,348)	147,428	478	יתרה ליום 31 במרץ 2015 (בלתי מבוקר)

(\*) הלוואה מזכויות שאינן מקנות שליטה, ההלוואה תעמוד לפרעון בהתקיים תנאים מסויימים הכפופים להחלטת החברה המאוחדת. לפרטים נוספים ראה באור 16.  
 (\*\*) הצגה מחדש בעקבות יישום מוקדם של תקן דיווח כספי בינלאומי 15 - ראה באור 2 (ג).  
 (\*\*\*) יישום מוקדם של תקן דיווח כספי בינלאומי 15, ראה באור 2 ט"ז לדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2015.

הבאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ**

**תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
2015	2015	2016	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
<b>אלפי שקלים חדשים</b>			
			<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b>
35,624	5,773 (*)	10,564	רווח נקי לתקופה
43,039	44,070 (*)	20,614	התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')
78,663	49,843	31,178	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
			<b>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</b>
(6,333)	(213)	(14)	רכישת רכוש קבוע
(8,901)	(2,105)	(727)	השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
(1,589)	(10,485)	26,327	שינוי בפיקדונות מוגבלים ומיועדים, נטו
234	(1,222)	(2,851)	מימוש (השקעה) בפיקדונות בנאמנות
(2,975)	(275)	(1,125)	מתן הלוואה לחברה בשליטה משותפת
-	-	(8,314)	מתן הלוואות לשותפים
(3,682)	(1,411)	2,223	ירידה (עליה) בחייבים אחרים לזמן ארוך
(23,246)	(15,711)	15,519	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
			<b>תזרימי מזומנים לפעילות מימון</b>
21,696	2,086	50,825	קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
(102,907)	(350)	(13,301)	פרעון הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
92,456	-	-	הנפקת אגרות חוב
(61,328)	(10,539)	(62,853)	פרעון אגרות חוב
25,000	-	10,000	הלוואות מצדדים קשורים
(10,364)	(1,131)	-	פרעון הלוואה מבעל שליטה
(35,447)	(9,934)	(15,329)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
19,970	24,198	31,368	שינוי במזומנים ושווי מזומנים
23,281	23,281	43,251	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
43,251	47,479	74,619	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(\*) הצגה מחדש בעקבות יישום מוקדם של תקן דיווח כספי בינלאומי 15 - ראה באור 2 (ג).

הבאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2015	2015	2016

(מבוקר)

(בלתי מבוקר)

אלפי שקלים חדשים

נספח א' - התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

			<u>הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים:</u>
10,188	584 (*)	(8,697)	שינוי במיסים נדחים
(10,758)	819	642	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה
649	43	95	חלק החברה בהפסדי חברה בשליטה משותפת
(383)	(84)	(275)	שערוך הלוואה לחברה בשליטה משותפת
11,475	993	224	שערוך הלוואות לזמן ארוך מבנקים ומוסדות פיננסיים
2,703	(777)	1,253	שערוך אגרות חוב
234	51	64	פחת והפחותות
-	-	69	ריבית לצדדים קשורים
-	-	(24)	ריבית הלוואה משותפים
			<u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:</u>
122	39,569 (*)	10,522	עליה (ירידה) במקדמות מרוכשים והכנסות מראש
-	(2,000)	(1,588)	רכישת אופציות לרכישת זכויות במקרקעין
24,278	6,943 (*)	24,626	ירידה במלאי ותשלומים ע"ח מלאי בניינים בהקמה
(6,075)	(1,185) (*)	1,386	ירידה (עליה) בלקוחות והכנסות לקבל
(8,463)	(4,070) (*)	745	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
566	(815)	2,851	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
18,503	3,999	(11,279)	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
<u>43,039</u>	<u>44,070</u>	<u>20,614</u>	

(\*) הצגה מחדש בעקבות יישום מוקדם של תקן דיווח כספי בינלאומי 15 - ראה באור 2 (ג).

הבאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.



קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2015	2015	2016

(מבוקר)

(בלתי מבוקר)

אלפי שקלים חדשים

389	662	294
20,297	-	-
4,991	4,991	-
-	-	682
-	-	245

נספח ב' - פעילות שלא במזומן

השקעות בנדל"ן להשקעה בהקמה  
מיון נדל"ן להשקעה למלאי  
מיון רכוש קבוע למלאי בניינים בהקמה  
מיון מלאי להוצאות לשלם  
מיון רכוש קבוע להוצאות לשלם

נספח ג' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים  
מפעילות שוטפת

מזומנים ששולמו במשך התקופה בגין :

39,286	4,391	4,051
--------	-------	-------

ריבית

מזומנים שהתקבלו במשך התקופה בגין :

54	25	8
----	----	---

ריבית

הבאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

## קבוצת חגי'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים

#### באור 1 - כללי

#### א. תיאור כללי של החברה ופעילותה

קבוצת חגי'ג' ייזום נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה") הינה חברה תושבת ישראל. ניירות הערך של החברה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב. תחומי הפעילות של החברה הינם ארגון קבוצות רכישה, נדל"ן יזמי ונדל"ן להשקעה.

ב. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרץ 2016 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן: "דוחות כספיים מאוחדים ביניים"). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2015 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם.

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

<u>שער החליפין של \$1 ארה"ב</u>	<u>מדד המחירים לצרכן</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>נקודות (*)</u>	
3.766	218.90	ליום 31 במרץ 2016
3.980	220.46	ליום 31 במרץ 2015
3.902	221.13	ליום 31 בדצמבר 2015
		<u>שיעור השינוי:</u>
%	%	שלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2016
(3.49)	(1.01)	שלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2015
2.34	(1.30)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015
0.334	(0.99)	

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

## קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים

#### באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ערוכים בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34 דיווח כספי לתקופות ביניים, וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל - 1970. המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים עקבית לזו שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

#### ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

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

ההערכות ושיקול הדעת, בהם השתמשה ההנהלה לצורך יישום המדיניות החשבונאית והכנת הדוחות הכספיים ביניים היו עקביים עם אלה בהם השתמשה להכנת הדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2015.

#### ג. הכרה בהכנסה

סכום ההכנסות ועיתוי ההכרה בהן בדוח על הרווח והפסד נקבע על פי מודל חמשת השלבים המוצג בהוראות תקן דיווח כספי בינלאומי 15 (IFRS15).

התקן מציג מודל בן חמישה שלבים שיחול על הכנסות הנובעות מחוזים עם לקוחות:

שלב 1 - זיהוי החוזה עם הלקוח, לרבות התייחסות לקיבוץ חוזים וטיפול בשינויים (modifications) בחוזים.

שלב 2 - זיהוי מספר מחויבויות ביצוע נפרדות (distinct) בחוזה.

שלב 3 - קביעת מחיר העסקה, לרבות התייחסות לתמורה משתנה, רכיב מימון משמעותי, תמורות שאינן במזומן ותמורה שתשולם ללקוח.

שלב 4 - הקצאת מחיר העסקה לכל מחויבות ביצוע נפרדת על בסיס מחיר המכירה היחסי הנפרד תוך שימוש במחירים נצפים אם הם זמינים, או באומדנים והערכות.

שלב 5 - הכרה בהכנסה בעת עמידה במחויבות ביצוע, תוך הבחנה בין קיום מחויבות במועד מסוים לבין קיום מחויבות לאורך זמן.

התקן מיושם לראשונה בדוחות הכספיים לשנת 2015 למפרע ובאופן מותאם כאשר ההשפעה של התקן על הדוחות הכספיים של החברה עד ליום 1 בינואר 2015 נזקפה ליתרת הפתיחה של העודפים בהון העצמי. ההשפעה של יישום התקן לראשונה הינה בהתייחס לפעילות היזמית של החבר בקשר עם מכירת משרדים, שטחים מסחריים, מחסנים וחניות (מלאי בניינים בהקמה).

על פי התקן החדש מכירה החברה בהכנסה לאורך זמן וזאת בשונה מהמדיניות שיושמה תחת הוראות IAS 18 לפיה הכירה החברה בהכנסה רק במסירת המלאי לידי הקונה.

פרטים נוספים לעניין הוראות ספציפיות בדבר הכרה בהכנסות של החברה הנדרשות להתקיים על מנת להכיר בהכנסה מפורטים בדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2015.

**קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ**

**באורים לדוחות הכספיים**

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

ג. הכרה בהכנסה (המשך)

הטבלאות מטה מרכזות את ההשפעות על הדוח על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2015 ועל דוח הרווח או ההפסד ורווח כולל אחר לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך, בהנחה והמדיניות הקודמת של הכרה בהכנסה הייתה ממשיכה בתקופה זו:

כמדווח בדוחות כספיים אלה	השפעת יישום תקן IFRS 15	כפי שדווח בעבר	
			<b>ליום 31 במרץ 2015 (באלפי ש"ח)</b>
531,735	(189,494)	721,229	מלאי ותשלומים על חשבון מלאי בניינים בהקמה
37,392	6,628	30,764	לקוחות והכנסות לקבל
13,505	(2,066)	15,571	חייבים ויתרות חובה
(222,252)	183,710	(405,962)	מקדמות מרוכשים והכנסות מראש
2,885	(189)	3,074	מיסים נדחים
(118,882)	1,411	(120,293)	סה"כ הון
			<b>בדוחות המאוחדים על רווח או הפסד והרווח הכולל</b>
			<b>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2015 (באלפי ש"ח)</b>
			הכנסות
49,085	16,551	32,534	עלות המכר
(33,557)	(20,117)	(13,440)	רווח גולמי
15,528	(3,566)	19,094	ירידת ערך נדל"ן להשקעה בהקמה
(819)	-	(819)	הוצאות מכירה ושיווק
(3,001)	-	(3,001)	הוצאות הנהלה וכלליות
(3,923)	-	(3,923)	רווח מפעולות רגילות
7,785	(3,566)	11,351	הוצאות מימון
(824)	-	(824)	הכנסות מימון
193	-	193	רווח לאחר הכנסות (הוצאות) מימון
7,154	(3,566)	10,720	חלק החברה בהפסדי חברה בשליטה משותפת
(43)	-	(43)	רווח לפני מיסים על ההכנסה
7,111	(3,566)	10,677	מיסים על ההכנסה
(1,338)	945	(2,283)	רווח נקי לתקופה
5,773	(2,621)	8,394	
0.12	(0.06)	0.18	רווח בסיסי ומדולל למניה המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה (בש"ח):

## קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים

#### באור 3 - מגזרי פעילות

הקבוצה הגדירה את יו"ר הדירקטוריון ואת המנכ"ל כמקבלי ההחלטות התפעוליות הראשיים של הקבוצה. יו"ר הדירקטוריון והמנכ"ל סוקרים את הדיווחים הפנימיים של הקבוצה לשם הערכת ביצועים והקצאת משאבים וקובעים את מגזרי הפעילות בהתבסס על דיווחים אלו.

יו"ר הדירקטוריון והמנכ"ל בוחנים את ביצועי מגזרי הפעילות על בסיס מדידת הרווח התפעולי, בסיס מדידה זה אינו מושפע מהוצאות ו/או הכנסות חד-פעמיות אשר נובעים מאירוע בודד וחד-פעמי. הכנסות והוצאות ריבית ומיסים על הכנסה אינן נכללות בתוצאות כל אחד ממגזרי הפעילות, הנבחנים על ידי ההנהלה הבכירה.

א. חברות הקבוצה פועלות בארבעה מגזרים עיקריים אשר הינם בעלי אופי פעילות שונה:

- ארגון קבוצות רכישה

- נדל"ן יזמי

- נדל"ן להשקעה

- תחום הד מאסטר

ב. הכנסות והוצאות המגזרים כוללות הכנסות והוצאות הנובעות מהפעילויות התפעוליות של המגזרים (לרבות שיערוך נדל"ן להשקעה) והמיוחסות ישירות למגזרים העסקיים וכן חלק יחסי מהוצאות החברה בגין כל המגזרים שניתן להקצותן למגזרים על בסיס סביר.

**קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ**

**באורים לדוחות הכספיים**

**באור 3 - מגזרי פעילות (המשך)**

**הכנסות ותוצאות המגזר**

סה"כ	התאמות למאוחד	נדל"ן להשקעה	נדל"ן יזמי	הד מסטר(*)	ארגון קבוצות רכישה	
						<b>אלפי שקלים חדשים</b>
						<b>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2016 (בלתי מבוקר):</b>
37,514	(71)	855	31,285	71	5,374	הכנסות
5,862	83	(249)	2,418	(83)	3,693	תוצאות המגזר
(3,856)						הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
(949)						הוצאות מימון, נטו
(95)						חלק החברה בהפסדי חברה בשליטה משוטפת
962						רווח לפני מיסים על ההכנסה
9,602						הטבת מס
10,564						רווח נקי לתקופה
						<b>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2015 (בלתי מבוקר):</b>
49,085	(122)	-	(**) 16,551	122	32,534	הכנסות
11,708	21	(819)	(**) (3,752)	(21)	16,279	תוצאות המגזר
(3,923)						הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
(631)						הוצאות מימון, נטו
(43)						חלק החברה בהפסדי חברה בשליטה משותפת
7,111						רווח לפני מיסים על ההכנסה
(1,338)						מיסים על ההכנסה
5,773						רווח נקי לתקופה

(\*) החברה מציגה את הד מאסטר לפי תקן חשבונאות בינלאומי IAS28 כהשקעה המטופלת בשיטת השווי המאזני.  
 (\*\*) הצגה מחדש בעקבות יישום מוקדם של תקן דיווח כספי בינלאומי 15 - ראה באור 2 (ג).

**קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ**

**באורים לדוחות הכספיים**

**באור 3 - מגזרי פעילות (המשך)**

**הכנסות ותוצאות המגזר (המשך):**

סה"כ	התאמות למאוחד	נדל"ן להשקעה	נדל"ן ייזמי	הד מסטר(*)	ארגון קבוצות רכישה
<b><u>אלפי שקלים חדשים</u></b>					
262,869	(423)	756	164,719	423	97,394
73,538	1,288	10,052	29,252	(1,288)	33,234
(15,566)					
(8,888)					
(649)					
48,435					
(12,811)					
35,624					

**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015 (מבוקר):**

הכנסות  
תוצאות המגזר  
הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים  
הוצאות מימון, נטו  
חלק החברה בהפסדי חברה בשליטה משוטפת  
רווח לפני מיסים על ההכנסה  
מיסים על ההכנסה  
רווח נקי לשנה

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

**קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ**

**באורים לדוחות הכספיים**

**באור 4 - מכשירים פיננסיים**

**שווי הוגן בהשוואה לערך בספרים**

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

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

ליום 31 במרץ 2016

<u>שווי הוגן לפי מחיר בורסה</u>	<u>ערך בספרים</u>
-------------------------------------	-------------------

(אלפי שקלים חדשים)

<u>296,041</u>	<u>282,925</u>
----------------	----------------

אגרות חוב וריבית לשלם

ליום 31 במרץ 2015

<u>שווי הוגן לפי מחיר בורסה</u>	<u>ערך בספרים</u>
-------------------------------------	-------------------

(אלפי שקלים חדשים)

<u>316,479</u>	<u>299,497</u>
----------------	----------------

אגרות חוב וריבית לשלם

ליום 31 בדצמבר 2015

<u>שווי הוגן לפי מחיר בורסה</u>	<u>ערך בספרים</u>
-------------------------------------	-------------------

(אלפי שקלים חדשים)

<u>354,204</u>	<u>342,195</u>
----------------	----------------

אגרות חוב וריבית לשלם



**קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ**

**באורים לדוחות הכספיים**

**באור 5 - מידע תמציתי בדבר חברה מוחזקת מהותיות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני**

(א) מידע פיננסי מתומצת על המצב הכספי

סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	התחייבויות לא שוטפות	התחייבויות שוטפות	נכסים לא שוטפים	נכסים שוטפים	
		<u>(אלפי שקלים חדשים)</u>				
19,699	1,330	14,966	53,232	60,286	26,281	<b>ליום 31 במרץ 2016</b> (בלתי מבוקר)
21,102	1,280	14,335	45,164	55,922	23,399	<b>ליום 31 במרץ 2015</b> (בלתי מבוקר)
19,889	1,318	14,987	50,604	58,012	26,150	<b>ליום 31 בדצמבר 2015</b> (מבוקר)

(ב) מידע פיננסי מתומצת על תוצאות הפעילות

סך הפסד כולל	רווח כולל אחר	הפסד לתקופה מפעילות נמשכת	הפסד לפני הטבת מס (מיסים על הכנסה)	הכנסות	
		<u>(אלפי שקלים חדשים)</u>			
(203)	-	(203)	(224)	142	<b>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2016</b> (בלתי מבוקר)
(98)	-	(98)	(130)	243	<b>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2015</b> (בלתי מבוקר)
(1,349)	-	(1,349)	2,890	845	<b>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015</b> (מבוקר)

## קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים

#### באור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תאריך המאזן

##### א. תוספת הסכם לזוי פרויקט הארבעה

בהמשך לבאור 17(א)2) לדוח הכספי המאוחד ליום 31 בדצמבר 2015, התקשרה חברה מגדלי הארבעה (חברה נכדה של החברה) ביום 11 בינואר 2016, בתוספת להסכם הליווי עם הבנק (להלן: "התוספת"), אשר עניינה העמדת תוספת המימון הדרושה לחברה הנכדה לצורך בניית 5 הקומות הנוספות שהתווספו למגדל הצפוני עקב תהליך של נידוד זכויות, לצורך השלמת פיתוחו ובנייתו של המגדל הצפוני בפרויקט ולצורך העמדת הערבויות הנדרשות לפי חוק המכר, זאת בהמשך ובנוסף למימון שהועמד על ידי הבנק בשלבים הקודמים של רכישת הזכויות בקרקע ובניית הפרויקט.

התוספת כוללת את ההסכמות העיקריות הבאות:

1. הבנק יגדיל לחברה הנכדה את מסגרות האשראי הקיימות, כדלקמן:
  - א. מסגרת הלוואות בסך של עד 50 מיליון ש"ח למימון עלויות הבניה, בתנאי גרייס מלא על הקרן ופרעון שוטף של הריבית, כאשר קרן הלוואות תיפרע ביום 31 בדצמבר 2016. ההלוואות תישאנה ריבית בשיעור שנתי של פריים + 2.5%.
  - ב. מסגרת ערבויות חוק המכר תוגדל מסך של 600 מיליון ש"ח לסך של עד 700 מיליון ש"ח, והיא תיוותר בתוקף עד לגמר הבנייה של המגדל הצפוני, מסירת החזקה וחתימת הסכמי חכירה על ידי רוכשי הזכויות מהחברה הנכדה עם רשות מקרקעי ישראל או רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין על זכויות החכירה הרשומות של החברה הנכדה כשהן נקיות מכל חוב ו/או שעבוד וכו'.

יובהר כי מסגרות האשראי הנ"ל יועמדו על ידי הבנק לחברה הנכדה ובלבד שסך האובליגו בפרויקט לא יעלה על 700 מיליון ש"ח בכל נקודת זמן.

2. בהתאם לתוספת, מסגרות האשראי יועמדו לחברה הנכדה, בכפוף, בין היתר, לתנאים שהוסכמו בין הצדדים שהעיקריים שבהם הינם החלת בטחונות ובטוחות שניתנו בקשר עם מסגרת האשראי הקיימת על האשראי הנוסף וכן המצאת מסמכים שונים כמקובל בעסקאות מסוג זה, וכן החלת הערבות של החברה ושל בעלי השליטה בחברה, ה"ה יצחק ועידו חגי' (המכהנים כיו"ד הדירקטוריון וכמנכ"ל החברה, בהתאמה) (להלן: "האחים חגי'") להבטחת התחייבויות החברה הנכדה כלפי הבנק לכל מסגרות האשראי המוגדל המפורטות לעיל.

3. החברה הנכדה התחייבה לפעול להשלמת רישום הזכויות במקרקעין על שם החברה הנכדה עד ליום 30 באפריל 2016 (כשאי רישום כאמור יהווה עילה לפרעון מיידי של ההסכם). יצוין כי נכון למועד זה, החברה השלימה את תהליכי הרישום האמור.

ביום 26 בנובמבר 2015 אישרו חברי דירקטוריון החברה את התקשרות החברה הנכדה בתוספת להסכם הליווי ואת העמדת הערבות על ידי החברה. יובהר כי החלטת הדירקטוריון שלעיל הייתה כפופה להסדרה סופית של תנאי התוספת וחתימתה בידי הצדדים ולפיכך נכנסה לתוקפה רק ביום 11 בינואר 2016. בנוסף, ניתנה לאחרונה הסכמתם של האחים חגי' להחיל את ערבותם גם ביחס לאשראי הנוסף הניתן לפרויקט.

##### ב. שחרור כספים פרויקט הארבעה

בחודש בפברואר 2016, שחרר הבנק המלווה את פרויקט הארבעה לחברת חגי' הארבעה סך של כ-65 מיליון ש"ח על חשבון ההון העצמי שהועמד על ידי חגי' הארבעה בפרויקט, לטובת תשלום פירעון של אגרות החוב (סדרה ג') של החברה, אשר מועד פירעון הסופי היה ביום 28 בפברואר 2016. 15 מיליון ש"ח מתוך הסך הנ"ל הועמד מתוך יתרת המזומנים בחשבון ליווי הפרויקט הסגור והיתרה באשראי בתנאים מקובלים כנגד תקבולים עתידיים בפרויקט. שיעור הריבית על אשראי זה עומד על ריבית פריים + 2.5%, וכחלק מתנאי ההלוואה לא ניתן היה לפרוע אשראי זה לפני 1 במאי 2016. יתר תנאי האשראי דומים לתנאי האשראי הקיים בפרויקט.

## קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים

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

##### ג. שירותי סמנכ"ל כספים

ביום 30 באפריל 2016 סיים מר נתן פריד את תפקידיו בחברה ובכלל התאגידים המוחזקים על ידי החברה, לרבות מלון רג'נסי ירושלים בע"מ, שהינה תאגיד מדווח בבעלות ובשליטה מלאות של החברה (להלן: "רג'נסי"). לאור כך, מר עידו חגי' ממשיך לכהן כמנכ"ל החברה.

##### ד. הסכם אופציה קרניצי

ביום 6 במרץ 2016 התקשרה קבוצת חגי' התחדשות עירונית בע"מ, חברת בת בבעלות מלאה של החברה (להלן: "חברת הבת"), בהסכם אופציה סחירה (להלן: "הסכם האופציה") עם צד ג' (להלן: "הבעלים"), לרכישת כלל זכויות הבעלים במקרקעין הידועים כמגרשים מס' 117, ו-117A ו-33.3% ממגרש 115A, לפי תוכניות בנין עיר מספר רג/1004/1 ו-רג/מק/1004/א (להלן: "התכניות"), אשר מהוות חלק מחלקות מס' 5 ו-599 בגוש 6235 במשולש הגדול בקרית קרניצי רמת גן, ואשר שטחם הכולל הוא כ-3,228 מ"ר (להלן: "המקרקעין" או "הממכר"), לרבות זכויות בנייה.

על-פי התכניות החלות ביחס עם המקרקעין, נכון למועד זה, ניתן להקים על המקרקעין 16 יחידות דיור. עם זאת, בכוונת חברת הבת לפעול לשינוי התב"ע לצורך הגדלה משמעותית של זכויות הבנייה במקרקעין לכדי כ-80 יח"ד (כשאינן כל וודאות כי הדבר יעלה בידה). נכון למועד זה המקרקעין הינם פנויים.

יצוין כי נכון למועד זה, בכוונת חברת הבת לפעול לגיבוש קבוצת רכישה (כשאינן כל וודאות כי יעלה בידה לעשות כך) ולסחר את האופציה לחבריה, אשר, אם וככל שיממשו את האופציה, יתקשרו עם הבעלים בהסכם מכר לרכישת המקרקעין.

להלן עיקרי הסכם האופציה:

1. לחברת הבת ניתנה האופציה (להלן: "האופציה") לרכוש את הממכר בעצמה ו/או באמצעות צדדים שלישיים אליהם תסוחר האופציה (לרבות חלקים מהאופציה).
2. האופציה הינה לרכישת המקרקעין כשהוא נקי מכל זכות נוגדת ו/או זכות צד ג' מכל סוג, בכפוף לחוברת המכרז על נספחיה ולהסכם החכירה.
3. האופציה ניתנת למימוש החל ממועד חתימת הסכם האופציה ועד ליום 15 בדצמבר 2016 (להלן: "תקופת האופציה").
4. דמי האופציה הינם בסך של כ-1.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדון; במעמד החתימה על הסכם האופציה שילמה חברת הבת לבעלים סך של מיליון ש"ח בצירוף מע"מ כדון, ויתרתו תשולם בתום תקופת האופציה.
5. במהלך תקופת האופציה, תוכל חברת הבת לבצע פעולות תכנון במקרקעין, לרבות הגשת בקשות ו/או פעולות תכנוניות שונות ו/או קידום תכנית בנין עיר בסמכות ועדה מקומית ו/או מחוזית להגדלת הזכויות במקרקעין.
6. כל צד יישא במיסים החלים עליו, אם וככל שחלים.
7. ככל שתמומש האופציה, מימושה ייעשה על בסיס נוסח הסכם המכר שצורף כנספח להסכם האופציה, בתמורה לסך של כ-31 מיליון ש"ח בצירוף מע"מ, בקיזוז סכום דמי האופציה.

בנוסף, התקשרו חברת הבת והבעלים בהסכם הלוואה (להלן: "הסכם הלוואה") במסגרתו הלוותה חברת הבת לבעלים סך של 4.5 מיליון ש"ח (להלן: "סכום הלוואה"). להלן עיקרי הסכם הלוואה:

1. תקופת הלוואה הינה מיום 15 במרץ 2016 ומועד סיומה ביום 15 במרץ 2017 (להלן: "תקופת הלוואה").
2. סכום הלוואה יישא ריבית שנתית קבועה בשיעור של 3%, בצירוף מע"מ כדון.
3. איחור של יותר מ-30 ימים בהחזר הלוואה יישא ריבית פיגורים הנהוגה בבנקים.
4. כנגד מתן הלוואה המציא הבעלים לחברת הבת ערבות אישית של מנהלה של הבעלים, שטר חוב והמחאה של הבעלים, והמחאת זכות הבעלים לקבלת התמורה מכוח הסכם המכר, עד לגובה היתרה הבלתי מסולקת של הלוואה לחברת הבת.

##### ה. הארכת תשקיף מדף

ביום 18 באפריל 2016 הוארך תשקיף המדף של החברה עד ליום 30 במאי 2017.

## קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים

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

##### 1. עסקת מרינה

ביום 16 במרץ 2016 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בהתאם לתקנה 51 (5) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), התשי"ס – 2000 (להלן: "תקנות ההקלות"), את התקשרות (להלן: "ההתקשרות") חברת הבת של החברה מלון רגינסי ירושלים בע"מ (להלן: "רגינסי"), בהסכם לשיתוף פעולה מיום 30 בדצמבר 2015 עם חברה פרטית בבעלות מלאה של האחים אחיקם וליאור כהן, להם קשרים עסקיים עם האחים חג'ג', בעלי השליטה בחברה (להלן: "כהן"), ביחס לרכישת הזכויות במקרקעין הידועים כחלקות מס' 19 ו-20 בגוש 6516 במרינה בהרצליה, אשר שטחם הכולל הוא כ-10,000 מ"ר (להלן: "המקרקעין") לרבות זכויות בנייה וכ-69 מקומות חנייה בנויים המצויים במרתפי בניין אשר נמצא בחלקה 56 בגוש 6516.

לפרטים נוספים ראה באור 17 א' 16 לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2015.

בישיבתם מיום 16 במרץ 2016, קבעו חברי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, כי ההתקשרות הינה בתנאי שוק (וזאת לאור כך שההתקשרות עם האחים כהן משקפת שווי של 100 מיליון ש"ח וזאת בעוד ששווי המקרקעין על פי הערכת השווי מסתכם לכ-75 מיליון ש"ח, שהינו גם הסכום בו רכשה חברת הפרויקט את המקרקעין), במהלך העסקים הרגיל של החברה, הינה לטובת החברה ואינה מהווה חלוקה (כהגדרת בחוק החברות). עם זאת, ולאור העובדה שההתקשרות מהותית לחברה, אושרה ההתקשרות על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בהתאם להוראות תקנה 51 (5) לתקנות ההקלות, כאשר בהתאם להוראות התקנה האמורה, ההתקשרות אינה טעונה אישור אסיפת בעלי מניותיה של החברה (להלן בסעיף זה: "ההקלה").

עם זאת, בהתאם לתקנה 1ג לתקנות ההקלות, ההקלה לא תחול על רגינסי אם בעל מניה, אחד או יותר, המחזיק אחוז אחד לפחות מההון המונפק או מזכויות ההצבעה בחברה יודיע בכתב על התנגדותו למתן ההקלה, לא יאוחר מארבעה עשר ימים ממועד פרסום הדו"ח המיידית. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים לא נתקבלה התנגדות כאמור ולאור כך התקשרות רגינסי עם כהן קיבלה תוקף. בהתאם לכך הסכום שהתקבל מכהן כחלק מההון העצמי הוצג כהלוואה מזכויות שאינן מקנות שליטה בהתחשב בכך שההלוואה תעמוד לפרעון בהתקיים תנאים מסויימים הכפופים להחלטת רגינסי.

##### 2. הסכם מימון ממוסד פיננסי

ביום 19 במאי 2016, התקשרה חברת קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ, חברה נכדה בבעלות מלאה של החברה (להלן: "החברה הנכדה"), בהסכם מימון (להלן: "ההסכם") עם גוף מוסדי (להלן: "המממנים"), במסגרתו, בכפוף לתנאים שיפורטו להלן, יעמידו המממנים לחברה הנכדה הלוואה בסך של 70 מיליון ש"ח (להלן: "ההלוואה"), אשר מיועדת לפרעון יתרת אגרות החוב סדרה ד' של החברה שבמחזור (להלן: "אג"ח ד"), שמועד פרעון הוא ביום 30 ביוני 2016, והכל כפי שיפורט להלן.

##### א. עיקרי ההסכם

1. העמדת ההלוואה

על פי ההסכם, המממנים יעמידו את ההלוואה לחברה הנכדה בכפוף להתקיימות התנאים המתלים המפורטים בסעיף 4 להלן, באמצעות הפקדתו בחשבון החברה לרישומים של בנק מזרחי טפחות בע"מ, לצורך פרעון אג"ח ד'.

ההלוואה תישא ריבית בשיעור שנתי קבוע בשיעור של כ-5.05% (להלן: "ריבית ההלוואה"). בנוסף, ככל ויתקיים אירוע הפרה (כהגדרתו בהסכם) ו/או שהחברה הנכדה לא תפרע במועדי הפרעון שנקבעו איזה מסכומי ההלוואה, תישא ההלוואה ריבית פיגורים בשיעור שנתי שינוע בין 2%-3% נוספים (קרי, מעבר לריבית ההלוואה), וזאת בהתאם להוראות ההסכם.
2. פרעון ההלוואה והריבית

א) החברה הנכדה התחייבה לפרוע לא פחות מסכום של 38.5 מיליון ש"ח (להלן: "סכום הפרעון הראשון המינימלי"), בתום 12 חודשים ממועד העמדת ההלוואה, וממועד זה תוכל לבחור לפרוע (בתשלום אחד או יותר, בהתאם להוראות ההסכם) את יתרת סכום ההלוואה (כולה או חלקה), וככול ולא עשתה זאת, התחייבה החברה הנכדה לפרוע בתום 18 חודשים ממועד העמדת ההלוואה את יתרת סכום ההלוואה.

ב) החברה הנכדה תוכל לפרוע סכום של עד 25 מיליון ש"ח מתוך סכום הפרעון הראשון המינימלי בחלוף 9 חודשים ממועד העמדת ההלוואה.

ג) ככול והחברה הנכדה תרצה לבצע פרעון מוקדם של סכום כלשהו, היא תחוב בתשלום הריבית שהייתה משלמת בגין אותו סכום עד למועד בו היא יכלה לפרוע את אותו הסכום.

ד) החברה הנכדה תשלם את ריבית ההלוואה באופן שוטף, אחת לרבעון קלנדרית.

בנוסף, החברה הנכדה תשלם למממנים עמלת ניהול הלוואה וכן תשיב למממנים את הוצאותיהם בקשר עם העמדת ההלוואה, בהיקף שאינו מהותי.

## קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים

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

ז. הסכם מימון ממוסד פיננסי (המשך)

#### א. 3. בטוחות שיווצרו לטובת המממנים והתחייבויות אחרות

להבטחת ההלוואה נשוא ההסכם, יוצרו/ינתנו לטובת המממנים שעבודים וערבויות כדלקמן (המסמכים שלהלן, ביחד עם ההסכם יקראו להלן: "**מסמכי ההסכם**"):

א) קבוצת חגי' אחזקות הארבעה בע"מ, חברת בת בבעלות מלאה של החברה, שהינה חברת האם של החברה הנכדה (להלן: "**חברת הבת**"), תיצור לטובת המממנים שעבוד קבוע מדרגה ראשונה והמחאת זכות על דרך שעבוד, ללא הגבלה בסכום, על 100% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה הנכדה, לרבות פירותיהן.

ב) החברה הנכדה תמחה למממנים עד דרך השעבוד ותיצור שעבוד קבוע מדרגה ראשונה, על כל זכויות החברה הנכדה, עד לסכום של 100 מיליון ש"ח, בעודפים (כהגדרתם להלן), בכפוף לזכויות הבנק המממן את פרויקט מגדלי הארבעה של החברה (להלן: "**הבנק**" או "**הבנק המלווה**"), ותמציא למממנים את הסכמת הבנק להמחאה זו. "**העודפים**": משמעם כל הכספים שייתרו בחשבונות הפרויקט, לאחר שסולק כלל האשראי שהועמד על ידי הבנק לטובת בניית המגדל הצפוני בפרויקט הארבעה.

ג) ככול ותתקבל הסכמת הבנק, החברה הנכדה תיצור לטובת המממנים שעבוד שוטף כללי מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על כל נכסיה.

ד) יימסר למממנים כתב ערבות ללא הגבלה בסכום מאת החברה, חברת הבת והאחים יצחק ועידו חגי', בעלי השליטה בחברה [יובהר כי ככל וירשם שעבוד שוטף לטובת המממנים כאמור בסעיף 3.3 לעיל, ערבותם של האחים חגי' תהא מוגבלת לסכום השווה להפרש בין יתרת ההלוואה לסכום העודפים (בהתאם לנוסחה שנקבעה לענין זה בהסכם)]. בנוסף, תימסר למממנים הסכמת החברה וחברת הבת לפיה חובות החברה הנכדה כלפיהן תהיינה נחותות לפרעון ההלוואה שתועמד על ידי המממנים לחברה הנכדה.

ה) עם החזר מלוא האשראי לבנק, החברה הנכדה תיצור שעבוד קבוע וצף מדרגה ראשונה על כל הזכויות שנתרו בבעלות החברה הנכדה בפרויקט הארבעה (המגדל הצפוני).

בנוסף התחייבו החברה והחברה הנכדה לפעול לדירוג ההלוואה, ולכך שהחברה תישאר מדורגת לאורך כל מועד ההלוואה, וכי דירוגים אלו לא יפחתו מדירוג מינימלי של ilBBB- (להלן: "**הדירוג המינימלי**"). כל ירידה בדירוג מרמת הדירוג הקיימת כיום (ilBBB+), תעלה באופן אוטומטי את שיעור הריבית מאותו מועד (וכל עוד הדירוג לא יועלה לדירוג המקורי) בתוספת ריבית בשיעור שנתי של 0.5%.

החברה הנכדה, החברה, הערבים, וכן כל אדם (ובכלל זה תאגיד) שהעמיד ו/או יעמיד בטוחה או ערבות על פי מסמכי הבטוחות דלעיל, יקרא להלן: "**חייב**" וביחד "**החייבים**".

#### 4. תנאים מוקדמים להעמדת ההלוואה

ההלוואה תועמד לחברה על ידי המממנים בכפוף להתקיימות התנאים שנקבעו בהסכם עד ליום 15 ביוני 2016, שעיקרם הינו כדלקמן:

א) הגשה לרישום במרשמי רשם החברות של השעבוד על מניות החברה הנכדה ועל העודפים (לרבות המצאת כתב המחאת העודפים למממנים וקבלת הסכמת הבנק להמחאת הזכות לעודפים, בנוסח אשר מוסכם על המממנים).

ב) החברה העבירה לחברה לרישומים את הסכום הנדרש מעבר לסכום ההלוואה לצורך פרעון מלוא אג"ח ד' (סך של כ-9 מיליון ש"ח, מתוכו סך של כ-4 מיליון ש"ח כבר הופקד בידי נאמן אג"ח ד').

ג) המצגים וההתחייבויות שניתנו במסגרת ההסכם יתקיימו ואלו שטרם התקיימו יותרו בתוקף ויומצאו למממנים כלל האישורים, המסמכים ומסמכי הבטוחות (שתוארו לעיל) עליהם הוסכם במסגרת ההסכם.

ד) הופקד בידי המממנים דוח דירוג של החברה ודוח דירוג ההלוואה כאשר הדירוג בהם אינו פחות מהדירוג המינימאלי.

## קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים

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

ז. הסכם מימון ממוסד פיננסי (המשך)

א. 5. פרעון מיידי

ההסכם נוקב בשורה של אירועים מקובלים בהסכמי הלוואה, הנוגעים לכלל החייבים, אשר בהתקיימותם, ובכפוף לכך שהאירוע שקרה לא תוקן בחלוף 5 ימי עסקים ממועד מתן הודעה מוקדמת על ידי המממנים, יהיו המממנים רשאים להעמיד לפרעון מיידי את הלוואה, כולה או חלקה, בתוספת סכומי הריבית אשר היו משולמים בגין הסכום הנפרע בפרעון מיידי, לו היה נפרע במועד הנקוב לפרעונו כאמור בהסכם ובתוספת ריבית פיגורים. בין יתר האירועים שנקבעו:

- א) אם החברה הנכדה הפרה התחייבות יסודית ממסמכי ההסכם וההפרה כאמור לא תוקנה תוך 7 ימי עסקים מהמועד בו נודע לה על ההפרה או תוך תקופה אחרת, אם נקבעה ו/או אם החברה הנכדה הפרה התחייבות שאינה יסודית ממסמכי ההסכם וההפרה כאמור לא תוקנה תוך 30 יום מהמועד בו נודע לה על ההפרה או תוך תקופה אחרת, אם נקבעה.
- ב) אם מצג או הצהרה שניתנו על ידי החברה הנכדה בהסכם אינו נכון או אינו מלא באופן מהותי, והוא לא תוקן תוך 7 ימי עסקים מהמועד שנודע לחברה הנכדה על כך.
- ג) אם הועמד לפרעון מיידי חוב פיננסי של מי מהחייבים (ולעניין החברה או האחים חג'ג' - העולה על סכום של 10 מיליון ש"ח), או אם מי מהחייבים אינו מסוגל לשלם כל חוב פיננסי או החל לנהל מו"מ עם כלל נושיו במגמה להגיע להסדר חובות כלשהו.
- ד) אם מי מהחייבים יהיה במצב של הליכים של פשיטת רגל, פירוק, כינוס נכסים וכו', ולעניין הליכים זמניים שלא ביוזמת החברה הנכדה, הצעדים לא בוטלו בתוך 60 יום.
- ה) אם יוטל עיקול ו/או תינקט פעולת הוצאה לפועל דומה על נכסי חייב, ובנוגע לחברה בסכומים מצטברים העולים על סך של 10 מיליון ש"ח, והליכים אלה לא בוטלו בתוך 60 יום, ולעניין איזה מהנכסים המושעבדים בתוך 30 יום.
- ו) ננקטו הליכים משפטיים אשר חברת הבת או החברה הנכדה מעורבים בהם, אשר לדעת המממנים עלולה להיות להם השפעה שלילית מהותית על יכולת החברה הנכדה לפרוע את הלוואה או על תקופת איזו מהבטוחות על פי מסמכי ההסכם והללו לא הוסרו בתוך 30 יום.
- ז) אי תשלום סכומים הקבועים בהסכם אשר נקבעו לתשלום מי מהחייבים על פי פסק דין אשר לא עוכב ביצועו.
- ח) דירוג החברה או הלוואה ירד מתחת לדירוג המינימלי או הפסקת הדירוג לתקופה העולה על 30 ימים.
- ט) הבנק המלווה עיכב או קיזז או עשה שימוש בסכום כלשהו או בנכס משועבד אשר משמש כבטוחה לבנק בקשר עם הפרויקט, לטובת אשראי או חיוב שאינו נוגע לפרויקט.
- י) אם החברה, חברת הבת או החברה הנכדה הפסיקו לנהל את עסקיהן או מכרו את מרבית נכסיהן שלא במחיר שוק ובמהלך העסקים הרגיל או שינו תחום פעילות.
- יא) אם ארע מאורע, או סדרה של אירועים, אשר לדעת המממנים עלולים לפגוע באופן מהותי ביכולת הכספית של מי מהחייבים או קיים חשש ממשי כי תהיה להם השפעה לרעה על יכולתם לקיים את התחייבויותיהם על פי מסמכי ההסכם.
- יב) אם אירע שינוי שליטה ו/או שינוי מבנה בחברה הנכדה, בחברת הבת או בחברה, ללא קבלת הסכמת המממנים.

כן הוסכם כי במידה והמממנים יהיו סבורים שעיכוב במימוש זכותם בגין תקופת ריפוי הקבועה בהסכם עלולה לגרום להרעה במצבו הפיננסי של מי מהחייבים או לפגוע בזכויותיהם על פי ההסכם, הם יהיו רשאים לבטל את תקופת התיקון או ההודעה המוקדמת.

## קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים

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

ז. הסכם מימון ממוסד פיננסי (המשך)

א. 6. התחייבויות נוספות

בנוסף לאמור לעיל, החברה הנכדה התחייבה בהתחייבויות שונות במסגרת ההסכם, ובין היתר כי, אלא אם תינתן הסכמת המממנים:

- א) חברת הבת והחברה הנכדה לא יפעלו בתחום פעילות אשר הן אינן עוסקות בו כעת, ולא יתקשרו בהסכם שאינו במהלך העסקים הרגיל שלהן או שהינו עסקה עם בעל עניין או ללא תמורה מקובלת ולא יצרו שעבוד או זכות דומה לטובת צד אחר, למעט לטובת הבנק.
- ב) החברה הנכדה תנהל את פרויקט הארבעה בהתאם להסכמיה עם הבנק וכי כל תשלום בפרויקט הארבעה אשר אינו כלול בדוח הביצוע המעודכן של פרויקט מגדלי הארבעה, למעט סטייה של עד 5%, ישולם באמצעות הון עצמי ממקורות חיצוניים לחברה הנכדה, שאינם עודפים והחברה הנכדה לא תיקח אשראי לצורך תשלום זה.
- ג) החברה הנכדה לא תשלם למי מהחייבים כל סכום, לרבות בדרך של פרעון הלוואות בעלים או בדרך של חלוקת דיבידנד, למעט לצורך פרעון אג"ח ד'.
- ד) לא יירשם כל שעבוד שוטף על נכסי החברה לטובת כל אדם, אלא אם יירשם באותו מעמד שעבוד שוטף על נכסי החברה לטובת המממנים.

ב. אישור העמדת ערבות על ידי בעלי השליטה

בקשר עם העמדת הערבות על ידי האחים יצחק ועידו חג'ג', להבטחת התחייבויות החברה הנכדה על פי ההסכם, יצוין כי ביום 19 במאי 2016 אישרו חברי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את העמדת הערבות כאמור על ידי האחים חג'ג' כעסקה שאין בה אלא כדי לזכות את החברה, וזאת לאור היותה ניתנת על ידי האחים חג'ג' מבלי שמשולמת להם כל תמורה בגין כך. החברה פועלת להשלמת התנאים המתלים להעמדת ההלוואה.

ח. מימוש אופציה א' - סהרון יפו (רג'נסי)

ביום 21 באפריל 2016 מימשה רג'נסי את אופציה א' והתקשרה עם רוב רובם של בעלי הזכויות נשוא אופציה א', ובכלל זה גם עם המסחר אשר רכש חלק מהזכויות בממכר נשוא אופציה א' (להלן: "המוכרים") בהסכם (להלן: "הסכם המכר") לרכישת זכויות המוכרים במקרקעין, אשר מהווים כ-37% מהמקרקעין (להלן: "הממכר"). יובהר כי ככול ובעל הזכויות הנותר בממכר לא יתקשר עם רג'נסי בהסכם המכר, תפעל רג'נסי להגשת תביעה לפירוק שיתוף כנגדו.

לפרטים נוספים אודות המקרקעין, ראה באור 17 א' 15 לדוחות הכספיים השנתיים המבוקרים של החברה לשנת 2015.

כן יצוין ביחס לממכר כי:

א. צד ג' (להלן: "המבקש") טוען כי הוא התקשר בעבר עם חלק מהמוכרים ובעלי זכויות בחלקות סמוכות למקרקעין בהסכמים בקשר עם אותן חלקות, ואולם, למיטב ידיעת רג'נסי, אותם מוכרים ובעלי זכויות הגישו בקשה לבית המשפט להורות על ביטול ההסכם עמו. עם זאת, יצוין כי רג'נסי בוחנת בימים אלו אפשרות להתקשרות בהסכם עם המבקש, במסגרתו יינתן למבקש פיצוי שיוסכם בין הצדדים, כך שאם הסכם זה ייחתם, יביא לסיום המחלוקות בין הצדדים.

ב. על המקרקעין מצויים מבנים קבועים אשר מאוכלסים על ידי דיירים, שלגבי חלקם הגיע המסחר להסכם לגבי פינויים מהמקרקעין ולגבי יתרתם המסחר מצוי במו"מ על הסכם ביחס לפינויים מהמקרקעין.

יצוין כי רג'נסי תהא רשאית לממש את אופציה ב' עד חלוף 6 חודשים שיחלו במועד המצאת ההודעה על התקיימות התנאים המתלים למימוש אופציה ב', והודעה זאת כאמור הומצאה לחברה בימים האחרונים, טרם תום תקופת התנאי המתלה כאמור.

## קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים

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

ח. מימוש אופציה א' - סהרון יפו (רג'נס) (המשך)

עיקרי הסכם המכר במסגרת מימוש אופציה א' (כפי שתוקנה בתוספת להסכם אופציה א' בין המסחר לחלק מהמוכרים):

א. העסקה - החברה תרכוש את הממכר, כשהוא נקי מכל זכות צד ג' ופנוי מכל מחזיק ו/או מבנה ו/או חפץ הקיים בממכר (כשנכון למועד זה חלק מהמוכרים ואחרים גרים במקרקעין וקיימים עיקולים על זכויות המוכרים), בתמורה לסכום של כ-13 מיליון ש"ח כולל מע"מ, כמפורט להלן.

#### ב. מועדי תשלום -

1. סך של 1 מיליון ש"ח הופקד ביום 21 באפריל 2016 בחשבון נאמנות על שם ב"כ החברה והמוכר.
2. יתרת התמורה בסך של כ-12 מיליון ש"ח תשולם על ידי החברה לחשבון הנאמנות עד לא יאוחר מתום 120 יום ממועד חתימת הסכם המכר וזאת בכפוף כנגד ובתנאי שיומצאו לחברה כלל המסמכים והאישורים עליהם הוסכם במסגרת ההסכם, שעניינם בעיקר רישום הבעלות בממכר על שם המוכרים, כשזכויותיהם נקיות מכל זכות נוגדת; רישום הערת אזהרה לטובת החברה על זכויות המוכרים בממכר; מסירת החזקה בממכר לחברה לאחר שהמקרקעין בכללותם פונו מכל אדם ו/או חפץ; ומסירה לחברה של כלל שטרי המכר ויתר המסמכים הנדרשים לצורך העברת הזכויות בממכר לחברה. יובהר כי בהתאם להוראות ההסכם יהיה ניתן להמיר חלק מהתמורה בדירות בפרויקט, בהתאם לעקרונות אשר נקבעו בהסכם המכר. בנוסף התחייבה החברה לשפות חלק מהבעלים בכל חבות שתהיה להם בקשר עם טענות המבקש. יצוין כי התמורה צפויה להיות ממומנת ממקורותיה העצמאיים של החברה או חלקה ממימון בנקאי.
3. מלוא התמורה (לרבות פירותיה) תשוחרר מחשבון הנאמנות לטובת המוכרים (או לטובת תשלום איזה מהתשלומים המפורטים להלן ככל שאלו לא שולמו ע"י המוכרים) עם קיום כל התנאים המפורטים להלן:  
(א) פינוי המקרקעין בכללותם מכל אדם וחפץ וגידור המקרקעין כשהם פנויים מכל אדם וחפץ, לרבות ששטח המעבר מגודר ופנוי מכל אדם וחפץ.  
(ב) המצאת נסח רישום המעיד על מחיקת העיקול הקיים נכון למועד זה על זכויות המוכרים בממכר.  
(ג) המצאת אישורי עירייה ומיסים כמקובל בעסקאות מסוג זה.

החזקה בממכר תימסר לחברה, עם תשלום מלוא התמורה למוכרים. החברה רשאית לממן את תשלום יתרת התמורה באמצעות נטילת הלוואה מבנק, אשר תובטח במשכנתא שתרשם על זכויות המוכרים.

#### ג. חביות הצדדים

המוכרים התחייבו בהתחייבויות שונות כלפי החברה במסגרת ההסכם וביניהן לרשום את בעלות החברה על הממכר, חופשיים ופנויים, לא יאוחר מאשר בתוך 9 חודשים ממועד חתימת הסכם המכר. המוכרים יישאו בכל המיסים וההיטלים מכל מין וסוג החלים לגבי הממכר בגין התקופה שעד ביצוע מסירת החזקה בממכר לחברה, וממועד המסירה ואילך יחולו תשלומים אלה על החברה. למרות האמור לעיל, לגבי חלק מהמוכרים, החברה תישא בכל חביות מס שבח ככול ויחולו, בכפוף להתחייבויות אותם מוכרים בהסכם המכר ובנוסף ככול ויחול היטל השבחה בגין תוכנית בניין עיר שתקבל תוקף לאחר מועד חתימת ההסכם, היטל זה יחול על החברה.

#### ד. הפרת ההסכם

איחור בתשלום של החברה למוכרים על פי הוראות ההסכם מעבר ל-14 ימים, למעט בשל שביתות וכו', יזכה את המוכרים גם בתשלום ריבית נוספת בתנאים שנקבעו בהסכם. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, למוכרים תעמוד גם הזכות לבטל את הסכם המכר בנסיבות אלה. הפרה יסודית של ההסכם תזכה את הצד השני בפיצוי מוסכם בסך של כמיליון ש"ח, בהתאם לתנאי הסכם המכר.

יצוין כי למיטב ידיעת החברה, כלל המוכרים הינם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בה.

בכוונת החברה לפעול למימוש אופציה ב', כך שלאחר מכן תוכל לפעול להקמת הפרויקט. החברה בוחנת את מתווה מימוש העסקה, בין בדרך של ארגון קבוצת רכישה ובין בדרך של יזמות.



## קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים

#### באור 7 - מיסים על הכנסה (הטבת מס)

בהמשך לבאור 17ג(3) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2015 ובמסגרת תהליך השגה על שומות אשר הוציאה רשות המיסים לחברה בגין השנים 2010-2014 חתמה החברה בחודש מאי 2016 על הסכם שומות עם רשות המיסים המסדיר את חבות המס של החברה בשנים כאמור.

בהתאם להסכם האמור, רשמה החברה הטבת מס בסך של כ- 9.5 מיליון ש"ח בדוחות הכספיים של הרבעון הראשון של שנת 2016.

**קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ**

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

**ליום 31 במרץ 2016**

**(בלתי מבוקרים)**

רחוב המסגר 9 תל-אביב 7776  
טלפון 03-6370606  
פקסימיליה 03-6370600  
[kidron@kidroncpa.co.il](mailto:kidron@kidroncpa.co.il)

רח' אבא הלל סילבר 16 רמת גן 52506  
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.נ.,

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 של חברת קבוצת חג'י ייזום נדל"ן בע"מ (להלן - "החברה") ליום 31 במרץ 2016 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה חשבון המבקר של היישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת 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

30 במאי, 2016

## קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

### סכומי הנכסים והתחייבויות הכלולים בדוחות המאוחדים ביניים המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר 2015 (מבוקר)	ליום 31 במרץ 2015	2016	
<u>אלפי שקלים חדשים</u>			
7,500	11,901	7,456	<u>נכסים שוטפים</u>
13,588	9,479	14,534	מזומנים ושווי מזומנים
15,577	(*) 7,456	13,114	מזומנים מוגבלים ומיועדים
1,825	603	2,735	לקוחות והכנסות לקבל
15,144	(*) 27,916	14,775	חייבים ויתרות חובה
370,498	375,743	318,497	מלאי בניינים בהקמה
424,132	433,098	371,111	הלוואה לחברות מאוחדות
<u>נכסים בלתי שוטפים</u>			<u>נכסים בלתי שוטפים</u>
38,122	36,670	38,107	נדל"ן להשקעה בהקמה
-	(*) 1,951	-	מיסים נדחים
1,034	930	989	רכוש קבוע, נטו
55,750	(*) 37,492	68,372	נכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים לחברות מוחזקות
94,906	77,043	107,468	
519,038	510,141	478,579	
<u>התחייבויות שוטפות</u>			<u>התחייבויות שוטפות</u>
264,896	171,234	202,048	חלויות שוטפות של אגרות חוב
7	9,240	7	התחייבויות מבעל שליטה
47,560	115,015	46,333	אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות מתאגידים
-	-	10,069	בנקאיים ומוסדות פיננסיים
1,527	382	4,207	הלוואה מצדדים קשורים
31	(*) 1,178	54	ספקים ונותני שירותים
41,989	36,195	40,768	מקדמות מרוכשים והכנסות מראש
356,010	333,244	303,486	זכאים ויתרות זכות
<u>התחייבויות בלתי שוטפות</u>			<u>התחייבויות בלתי שוטפות</u>
9,204	41,351	10,372	אגרות חוב
3,776	16,664	5,222	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
1,315	-	226	מיסים נדחים
14,295	58,015	15,820	
<u>הון</u>			<u>הון</u>
478	478	478	הון מניות
147,428	147,428	147,428	קרנות הון ופרמיה על מניות
4,324	4,324	4,324	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה
(3,497)	(*) (33,348)	7,043	עודפים (יתרת הפסדים)
148,733	118,882	159,273	סה"כ הון
519,038	510,141	478,579	
רועי רוזנפלד חשב	עידו חג'ג' מנכ"ל	צחי חג'ג' יו"ר הדירקטוריון	

תאריך אישור הדוחות: 30 במאי, 2016.

(\*) הצגה מחדש בעקבות יישום מוקדם של תקן דיווח כספי בינלאומי 15 - ראה באור 2 (ג) בדוחות המאוחדים.

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

## קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

### סכומי הרווח או הפסד כולל אחר הכלולים בדוחות המאוחדים ביניים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2015                      2016 (בלתי מבוקר)		
	<u>אלפי שקלים חדשים</u>		
91,170	(*) 28,490	1,303	הכנסות
(54,509)	(*) (14,843)	(429)	עלות המכר
<u>36,661</u>	<u>13,647</u>	<u>874</u>	רווח גולמי
7,479	(287)	(106)	עלית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה בהקמה ורווח ממימוש נדל"ן להשקעה בהקמה
(539)	-	(3,132)	הוצאות מכירה ושיווק
(9,144)	(2,158)	(2,007)	הוצאות הנהלה וכלליות
<u>34,457</u>	<u>11,202</u>	<u>(4,371)</u>	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
(34,807)	(4,226)	(4,796)	הוצאות מימון
26,282	3,759	4,980	הכנסות מימון מחברות מוחזקות
10	2	1	הכנסות מימון
<u>(8,515)</u>	<u>(465)</u>	<u>185</u>	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
25,942	10,737	(4,186)	רווח (הפסד) לאחר מימון
16,413	(*) (2,849)	12,270	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו
42,355	7,888	8,084	רווח לפני הטבת מס (מיסים על הכנסה)
(6,731)	(*) (2,115)	2,456	הטבת מס (מיסים על הכנסה)
<u>35,624</u>	<u>5,773</u>	<u>10,540</u>	רווח נקי לתקופה
<u>35,624</u>	<u>5,773</u>	<u>10,540</u>	רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה

(\*) הצגה מחדש בעקבות יישום מוקדם של תקן דיווח כספי בינלאומי 15 - ראה באור 2 (ג) בדוחות המאוחדים.

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

## קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

### סכומי תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים ביניים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015	לתקופה של שלושה חודשים		
	שהסתיימה ביום 31 במרץ 2015	2016	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
<u>אלפי שקלים חדשים</u>			
<u>תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת</u>			
35,624	5,773	10,540	רווח לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה
(3,120)	11,315	(13,748)	התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת (נספח א')
<u>32,504</u>	<u>17,088</u>	<u>(3,208)</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>			
(2,949)	(1,466)	(7)	השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
(3,236)	873	(946)	ירידה (עליה) מזומנים מוגבלים ומיועדים
(451)	(198)	(14)	רכישת רכוש קבוע
<u>19,105</u>	<u>(8,676)</u>	<u>56,984</u>	פרעון (מתן) הלוואות והשקעות בחברות מוחזקות
<u>12,469</u>	<u>(9,467)</u>	<u>56,017</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
<u>תזרימי מזומנים לפעילות מימון</u>			
6,122	822	-	קבלת הלוואות מתאגידים בנקאים ומוסדות פיננסיים
(96,507)	(350)	-	פירעון הלוואות מתאגידים בנקאים ומוסדות פיננסיים
-	-	10,000	הלוואה מצדדים קשורים
92,456	-	-	הנפקת אגרות חוב, נטו
(44,658)	(10,539)	(62,853)	פירעון אגרות חוב
(10,364)	(1,131)	-	החזר הלוואה מחברה של בעל שליטה
<u>(52,951)</u>	<u>(11,198)</u>	<u>(52,853)</u>	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
(7,978)	(3,577)	(44)	שינוי במזומנים ושווי מזומנים
<u>15,478</u>	<u>15,478</u>	<u>7,500</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
<u>7,500</u>	<u>11,901</u>	<u>7,456</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(\* הצגה מחדש בעקבות יישום מוקדם של תקן דיווח כספי בינלאומי 15 - ראה באור 2 (ג) בדוחות המאוחדים.

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

## קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

### סכומי תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים ביניים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה	לתקופה של שלושה חודשים	
ביום 31 בדצמבר	שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2015	2015	2016
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

#### אלפי שקלים חדשים

#### נספח א' - התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת

(16,413)	2,849 (*)	(12,270)	<u>הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:</u>
(25,395)	(3,863) (*)	(5,335)	חלק החברה (ברווחי) הפסדי חברות מוחזקות, נטו
5,550	2,284 (*)	(1,089)	ריבית והפרשי הצמדה מהלוואות לחברות מאוחדות
190	41	59	שינוי במיסים נדחים
-	-	69	פחת והפחתות
2,302	(875)	1,173	ריבית הלוואה מצדדים קשורים
11,509	995	219	שערוך אגרות חוב
(7,479)	287	106	שערוך הלוואות מבנקים ומוסדות פיננסיים
			שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
			<u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:</u>
(704)	(93) (*)	23	עליה (ירידה) במקדמות מרוכשים והכנסות מראש
29,926	9,527 (*)	369	ירידה במלאי בניינים בהקמה
(14,129)	(5,472) (*)	2,463	ירידה (עליה) בלקוחות ובהכנסות לקבל
(1,302)	(80)	(910)	(עליה) בחייבים ויתרות חובה
1,283	138	2,680	עליה בספקים ונותני שירותים
11,542	5,577	(1,305)	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(3,120)	11,315	(13,748)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

#### נספח ב' - פעולות שלא במזומן

104	274	84	השקעות בנדל"ן להשקעה בהקמה
4,991	4,991	-	מיון רכוש קבוע למלאי בניינים בהקמה

(\*) הצגה מחדש בעקבות יישום מוקדם של תקן דיווח כספי בינלאומי 15 - ראה באור 2 (ג) בדוחות המאוחדים.

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

## קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

### מידע נוסף

#### 1. כללי

א. המידע הכספי הנפרד ביניים מוצג בהתאם לתקנה 38 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ואינו כולל את כל המידע הנדרש לפי תקנה 9 ג' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 בעניין מידע כספי נפרד של התאגיד. יש לקרוא אותו ביחד עם המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2015 וביחד עם תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרץ 2016 (להלן "הדוחות המאוחדים").

ב. חברות מאוחדות כהגדרתן בבאור 1 ג' בדוחות המאוחדים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2015.

#### 2. הכרה בהכנסה

סכום ההכנסות ועיתוי ההכרה בהן בדוח על הרווח והפסד נקבע על פי מודל חמשת השלבים המוצג בהוראות תקן דיווח כספי בינלאומי 15 (IFRS15), לפירוט ראה באור 2 ג' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

הטבלאות מטה מרכזות את ההשפעות על הדוח על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2015 ועל דוח הרווח או ההפסד הכולל האחר לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך, בהנחה והמדיניות הקודמת של הכרה בהכנסה הייתה ממשיכה בתקופה זו:

<u>כמדווח בדוחות כספיים אלה</u>	<u>השפעת IFRS 15</u>	<u>כפי שדווח בעבר</u>	
			<u>ליום 31 במרץ 2015 (באלפי ש"ח)</u>
27,916	(28,592)	56,508	מלאי בניינים בהקמה
7,456	1,721	5,735	לקוחות והכנסות לקבל
37,492	3,752	33,740	נכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים לחברות מוחזקות
(1,178)	19,847	(21,025)	מקדמות מרוכשים והכנסות מראש
1,951	1,862	89	מיסים נדחים
(118,882)	1,411	(120,293)	סה"כ הון

#### בדוחות על רווח או הפסד והרווח הכולל

<u>כמדווח בדוחות כספיים אלה</u>	<u>השפעת IFRS 15</u>	<u>כפי שדווח בעבר</u>	
			<u>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2015 (באלפי ש"ח)</u>
28,490	1,153	27,337	הכנסות
(14,843)	(1,666)	(13,177)	עלות המכר
13,647	(513)	14,160	רווח גולמי
(287)	-	(287)	ירידת ערך נדל"ן להשקעה בהקמה
(2,158)	-	(2,158)	הוצאות הנהלה וכלליות
11,202	(513)	11,715	רווח מפעולות רגילות
(4,226)	-	(4,226)	הוצאות מימון
3,759	-	3,759	הכנסות מימון מחברות מוחזקות
2	-	2	הכנסות מימון
10,737	(513)	11,250	רווח לאחר הכנסות (הוצאות) מימון
(2,849)	(2,244)	(605)	חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות
7,888	(2,757)	10,645	רווח לפני מיסים על ההכנסה
(2,115)	136	(2,251)	מיסים על ההכנסה
5,773	(2,621)	8,394	רווח נקי לתקופה



## קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

### מידע נוסף

#### 3. אירועים לאחר תאריך המאזן

ראה באור 6 לדוח הכספי התמציתי ביניים מאוחד ליום 31 במרץ 2016 המצורף לדוח זה.

#### 4. מיסים על הכנסה

בהמשך לבאור לג'17(3) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2015 ובמסגרת תהליך השגה על שומות אשר הוציאה רשות המיסים לחברה בגין השנים 2010-2014 חתמה החברה בחודש מאי 2016 על הסכם שומות עם רשות המיסים המסדיר את חבות המס של החברה בשנים כאמור. בהתאם להסכם האמור, רשמה החברה המאוחדת הטבת מס בסך של כ- 9.5 מיליון ש"ח והחברה עצמה סולו רשמה הטבת מס בסך של כ- 1.5 מיליון ש"ח בדוחות הכספיים של הרבעון הראשון של שנת 2016.

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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הינם:

יצחק חגי', יו"ר דירקטוריון החברה;

עידו חגי', מנכ"ל החברה;

רועי רוזנפלד, חשב החברה.

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

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

דוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנתיימה ביום 31.12.2015 (להלן - "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31.03.2016 היא אפקטיבית.

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

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

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

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של קבוצת חגיג ייזום נדל"ן בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון הראשון לשנת 2016 (להלן: "הדוחות");
  2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
  3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
  4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון, לוועדת הביקורת ולוועדה לבחינת הדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
    - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
    - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד :
- א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברה הכלולה, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
  - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
  - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון הרבעוני לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

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

הח"מ, רועי רוזנפלד, המכהן כחשב החברה, מצהיר בזה כי :

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של קבוצת חגיג ייזום נדל"ן בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון הראשון לשנת 2016 (להלן: "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");

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

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

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

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

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

5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד :

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

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

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

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