

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

דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2024

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דו"ח הדירקטוריון של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2024, בהתאם לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 (להלן: "תקנות דו"חות תקופתיים ומיידיים").

היקפו של דו"ח זה הינו מצומצם והוא נערך תחת ההנחה שבידי המעיין בו מצוי גם הדו"ח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, אשר דווח על ידי החברה בדיווח מיום 31 במרץ 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-036408) ואשר מובא בדו"ח זה בדרך של הפנייה (להלן: "הדו"ח התקופתי" או "הדו"ח התקופתי לשנת 2023").

לדוח המונגש ראה: <https://www.hagag-group.co.il/stock>

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

הונו ותזרימי המזומנים שלו

1. תיאור תמציתי של החברה וסביבתה העסקית:

1.1. פעילות החברה נכון למועד זה

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

1.2. השפעת מלחמת "חרבות ברזל"

בהמשך לאמור בסעיף 1.2 לדו"ח הדירקטוריון שצורף לדו"ח התקופתי וסעיף 6.6.8 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד, נכון למועד זה כלל אתרי החברה עובדים בתפוקה כמעט מלאה, ולא צפויים עיכובים מהותיים בבנייתם. להשפעות האפשריות על התארכות והרחבת המלמה על החברה ראה סעיף 1.2 לדו"ח הדירקטוריון שצורף לדו"ח התקופתי.

יודגש כי בשלב זה לא ניתן לצפות את משך המלחמה ובאם תורחב לגזרות נוספות, וזו אף עשויה להימשך מספר חודשים נוסף (כאשר למועד פרסום הדוח המשק נכנס לשגרה בצל לחימה). בשים לב לחוסר הודאות בדבר משך המלחמה והיקפה, הרי שלמועד פרסום הדוח אין ביכולת החברה להעריך את מלוא ההשפעות העתידיות של המלחמה על המצב הכלכלי בישראל בכלל ועל מצב החברה בפרט. החברה בוחנת באופן שוטף את כלל השלכות המפורטות לעיל וכן השלכות נוספות שלעת עתה אינן מהותיות לפעילותה.

1.3. הסביבה העסקית

ריבית בנק ישראל

בהמשך לאמור בסעיף 6.6 בדו"ח תיאור עסקי התאגיד, בתקופת הדוח, נותרה ריבית בנק ישראל על 4.5% וזאת בהתאם להחלטת בנק ישראל מיום 27 במאי 2024 תוך התייחסות לצורך בהמשך מגמת ייצוב המשק ולכך שאי הוודאות סביב מלחמת חרבות ברזל עודנה נמשכת, כאשר נכון למועד פרסום זה קיימת הערכה כי ריבית בנק ישראל לא תמהר לרדת, וזאת נוכח המצב הכלכלי ומדד המחירים לצרכן הגבוה שפורסם ביום 15 במאי 2024. נכון למועד הדוחות הכספיים, לחברה הלוואות החשופות לשינוי ריבית הפריים בהיקף של כ-1,100 מיליון ש"ח ולפיכך כל עליה של 1% בריבית הפריים תביא לגידול בהוצאות המימון של החברה בהיקף של כ-11 מיליון ש"ח

בשנה, שככל ותימשך יכול ותהיה מהותית לפעילותה השוטפת של החברה ותביא אף לקיטון ברווח הגולמי של הפרויקטים השונים. יובהר, כי עליית הריבית אינה צפויה להשפיע מהותית על היחסים הפיננסיים של החברה. יחד עם זאת, ככל שלא תתגשמה הציפיות הקיימות בשוק לירידת ריבית בנק ישראל, בין היתר בעקבות נתוני האינפלציה שפורסמו לאחרונה, ובמידה ותחול אף עליית ריבית בשיעור ריבית בנק ישראל, עליות אילו עלולות: (א) להביא כאמור לגידול בעלויות המימון וכתוצאה מכך לשחיקה ברווחיות החברה; (ב) לפגוע ביכולת ובכדאיות לגייס חוב חדש ולהרעה בתנאי האשראי הניטל על ידי חברות הקבוצה; (ג) להביא לייקור נוסף בריבית המשכנתאות וכפועל יוצא מכך לירידה בביקושים לנכסי החברה; (ד) לפגוע ביכולת לקוחות החברה לעמוד בהתחייבויותיהם כלפי החברה; ו-(ה) להביא לגידול בשיעורי ההיוון שעל בסיסם מתבצעות הערכות שווי של נכסים, וכפועל יוצא מכך לירידה בשוויים.

יצויין כי על מנת להקטין את החשיפה האמורה, עודפי מזומנים ופקדונות בנאמנות, שיתרתם סמוך למועד פרסום הדוחות הכספיים הסתכמה לסך של כ-195 מיליון ש"ח, מופקדים בפקדונות נושאי ריבית.

מדד המחירים לצרכן

כמו כן, בהמשך לאמור בסעיף 6.6 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד, ברבעון הראשון של שנת 2024 עלה מדד המחירים לצרכן בכ-0.3% ולאחר מועד הדוח הוסיף המדד לעלות בכ-1.4% נוספים. החברה חשופה לעליית המדד בגין אגרות החוב (סדרה י"ב) של החברה, בהיקף של כ-171 מיליון ש"ח, אשר צמודות למדד מחירים לצרכן, ואשר מהוות כ-7.2% מהיקף התחייבויות החברה, באופן שכל עליה של 1% במדד המחירים לצרכן מביאה לגידול בהוצאות המימון של החברה בסך של כ-2 מיליון ש"ח בשנה.

מדד תשומות הבניה

בנוסף, לחברה חשיפה למדד מחירי תשומות הבנייה למגורים (שעלה בשיעור של כ-0.3% בתקופת הדוח) היות ומרבית התקשרויותיה של החברה עם הקבלנים והספקים השונים צמודים למדד זה (חשיפה שבאופן טבעי פוחתת עם התקדמות הפרויקטים). על מנת לצמצם חשיפה זו, נוהגת החברה להצמיד את תשלומי רוכשי הדירות למדד זה ואולם אופן פעולה זה מספק הגנה חלקית בלבד, וזאת לאור תיקון 9 לחוק מכר (דירות) תש"ל"ג 1973 כמפורט בסעיף 6.8.1.3.1 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד, אשר מגביל את היקף הצמדת תמורת הדירה וכן לאור כך שלעיתים ניתנת לרוכשים הטבת פטור מלא / חלקי ממדד זה, כך שעליית המדד האמורה עלולה לפגוע ברווחיות הפרויקטים של החברה, אם כי לא באופן משמעותי (יובהר לעניין זה כי בפרויקטים של התחדשות עירונית, החשיפה למדד זה הינה אף גבוהה יותר שכן בפרויקטים אלו, החשיפה למדד היא גם כנגד עלויות הקרקע שבמקרה זה הינם שירותי הבניה הניתנים לבעלים הקיימים של הקרקע). עם זאת, להערכת החברה, בהנחה של אי קיטון מהותי במחירי המכירה הידועים כיום, המרווח הגולמי הצפוי בפרויקטים של החברה יאפשר 'ספיגה' של עליה נוספת במדד מבלי שהדבר יעמיד בסיכון את עצם רווחיות הפרויקטים.

שוק הדיור

בהמשך לאמור בסעיף 6.6.9 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד בקשר עם מגמת ההתאוששות בשוק הדיור, בשלושת החודשים ינואר 2024 - מרץ 2024 נמשך השיפור האמור (כפי שגם בא לידי ביטוי במכירות של החברה ברבעון הנוכחי כמפורט להלן), אשר בא לידי ביטוי בכך שנמכרו בישראל בתקופה זו כ-23,520 דירות, נתון המשקף עלייה של 20.6% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד ושל 88.8% בהשוואה לרבעון הרביעי של שנת 2023. מתוך כלל הדירות שנמכרו בחודשים ינואר 2024 - מרץ 2024, 47.9% (קרי, 11,280 דירות) הן דירות חדשות, כך שבהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נצפתה עלייה של 42% בדירות חדשות שנמכרו ושל 111.3% לעומת שלושת החודשים הקודמים. על פי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מבחינת המגמה של סך הדירות החדשות שנמכרו, עולה כי מחודש ספטמבר 2021 ועד חודש יולי 2023 נרשמה ירידה ממוצעת של 3.3% בסך הדירות שנמכרו, ואילו מחודש אוגוסט 2023 ועד לחודש מרץ 2024 נרשמה עלייה ממוצעת של 2.9% בסך הדירות שנמכרו. בהמשך למגמת ההתאוששות בשוק הדיור, ברבעון הנוכחי רשמה החברה גידול בהיקף המכירות אל מול הרבעון המקביל אשתקד:

בתקופת הדוח מכרה החברה 26 יח"ד בהיקף כספי של כ-135 מיליוני ש"ח לפני מע"מ (בהשוואה ל-2 יח"ד בהיקף כספי של כ-16 מיליוני ש"ח לפני מע"מ בתקופה המקבילה אשתקד). ההיקף הכספי של המכירות מהווה גידול של כ-840% בהשוואה להיקף הכספי של המכירות בתקופה המקבילה אשתקד.

לאחר תקופת הדוח ועד היום מכרה החברה 16 יח"ד בהיקף כספי של כ-75 מיליוני ש"ח לפני מע"מ בתחום היזמי ובנוסף נחתמו הסכמי מכר לרכישת 41 יחידות קרקע במסגרת קבוצות רכישה בסכום של כ-70 מיליון ש"ח לפני מע"מ (מתוכן 40 יחידות לרוכש יחיד בסכום של 68 מיליון ש"ח).

בנוסף, מתחילת השנה ועד למועד פרסום דוח זה נחתמו 28 בקשות הצטרפות בסכום כולל של כ-204 מיליוני ש"ח לפני מע"מ, שטרם הפכו להסכמי מכר מחייבים (מתוכן 3 בקשות בתחום קבוצות רכישה בסכום של כ-5 מיליוני ש"ח לפני מע"מ).

על אף האמור לעיל, לשינויים המאקרו כלכליים השפעה ישירה על היקפי מכירות החברה בעת הזו, ובנוסף הם גם מביאים להתארכות בהליכי המכירה ועלולים להביא אף לירידה במחירי הדירות המשווקות. במסגרת התמודדותה עם אתגרים אלה, החברה פועלת להגביר את הפעילות השיווקית ולהקטין חסמי כניסה ללקוחות לרבות מתן תנאי אשראי אטרקטיביים.

מאחר ומדובר במגמות מאקרו כלכליות (שהוגדרו בדו"ח תיאור עסקי התאגיד כגורמי סיכון בעל מידת השפעה גבוהה על פעילות החברה), בהן יכול ויחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, הרי שאין ביכולת החברה במקרה זה להעריך את מלוא ההשפעות העתידיות על פעילות החברה. עם זאת, להערכת החברה וככל ולא תחול הרעה משמעותית במצב הכלכלי והבטחוני בישראל (כתוצאה לדוג', מהתרחבות המלחמה ו/או הימשכותה לאורך זמן רב ו/או עליות ריבית בישראל), אזי לאור איתנותה הפיננסית, החזקתה בנכסים בהם גלום רווח משמעותי למול עלותם בספרים שביכולתה לממש, גם כאלה שנמצאים בתהליך תכנוני מתקדם, יתרת המזומנים שלה ואפשרויות המימון העומדות בפניה (לרבות גיוס אגרות חוב חדשות והרחבות סדרות אגרות חוב קיימות), החברה תוכל לעמוד בכל התחייבויותיה לרבות באמות המידה הפיננסיות להן התחייבה בהסכמים מול המממנים השונים (לענין זה יצוין כי בהתאם לנתוני הדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2024, החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות ואינה מתקרבת לסף הקבוע בהן).

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

1.4.1. להלן יובא עדכון אודות פרויקטים מהותיים לחברה נכון ליום 31 במרץ 2024:

שם הפרויקט	שימושים	תחום פעילות	היקף זכויות קיימות (חלק החברה) במ"ר ^{2,1}			יתרה בספרים (במיליוני ש"ח) לפי סיווגן בדוחות	הפנייה לסעיף רלוונטי בדו"ח תיאור עסקי התאגיד	רווח גולמי צפוי במיליוני ש"ח מזכויות שסווגו כמלאי/ רכוש קבוע		אומדן רווח מזכויות שטרם אושרו
			מלאי	נדל"ן להשקעה	רכוש קבוע			הוכר	טרם הוכר	
שד"ל (י)	מגורים	יומי/מלונאות	4,589	3,416	-	74	81	226	48	-
	מלונאות מסחר		1,394	8,339	-	10	95	70	35	-
מרינה הרצליה ³	יחידות נופש ומלונאות	מלונאות	8,653	-	4,772	94	-	-	-	-
	מסחר		-	-	-	-	-	-	-	-
אינשטיין א'33	מסחר ⁵	מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח קבוצת רכישה	-	1,100	-	-	34	-	90	-
	מגורים		5,274	-	-	9	-	15	-	-
אינשטיין 35	מסחר ⁶	מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח קבוצת רכישה	-	2,246	-	-	64	-	43	-
	מגורים		-	-	-	16	-	2	-	-
בבלי 3 (**)	דמי ניהול	יומי	ל	ל	ל	ל	ל	62	-	-
	מגורים		10,350,001	-	-	323	-	545	-	-

(*) חלק החברה, בפרויקט - 50%.

- 1 וזאת למעט ביחס לפרויקט מרינה בו מחזיקה החברה בפרויקט כ-75% ואעפ"כ כוללת הטבלה התייחסות למלוא הזכויות בפרויקט וזאת לאור העובדה שהחברה מאחדת בדוחותיה הכספיים את נתוני הפרויקט במלואם.
- 2 יצוין כי בפרויקטים שבהם החל שיווק או בהם החברה צופה כי יחל שיווק בתקופה הקרובה - מופיעים שטחים לשיווק (כולל ממי"דים או שירות לפי העניין) ואילו ביתר הפרויקטים מופיעים שטחים עיקריים בלבד.
- 3 הנתונים אודות היקף הזכויות הקיימות בפרויקט ותוספת הזכויות הצפויה לא כוללים שטחי מרתפים וחניות.
- 4 כולל שטחי שירות הנלווים למלון.
- 5 ביום 12 ביוני 2022 התקשרה החברה, באמצעות חברות בת בבעלותה המלאה, בהסכמים מותנים למכירת 75% מזכויות החברה בשטחי המסחר בפרויקטים אינשטיין 33 ו-35 (ובהסכמי שיתוף ביחס אליהם) לכלל חברה לביטוח בע"מ ותאגידים הקשורים אליה. בחודש נובמבר 2022 הושלמה העסקה האמורה ומרבית תמורתה שולמה לחברות הבת של החברה. לפרטים אודות פרטי ההסכמים שנחתמו בין הצדדים לרבות זכות הרוכשות לביטול ההתקשרות בעתיד היה ולא יתקבל היתר בנייה מלא לפרויקטים עד ליום 31 בדצמבר 2024, ראה סעיף 6.11.2.1 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.
- 6 כולל זכויות ליחידות דיור בהיקף של 240 מ"ר שהיו קיימות לחברה בפרויקט טרם אישור התב"ע מחודש ינואר 2020 וכן 5,034 מ"ר שהחברה קיבלה מתוקף התב"ע לאור השלמת הליך האיזון מול קבוצת הרכישה.
- 7 הרווח האמור כולל בין היתר רווחים של כ-161 מיליון ש"ח שצפויים להערכת החברה משיווק זכויות שנבעו לחברה מתוקף התב"ע שאושרה בחודש ינואר 2020, ומרווח נוסף בסך של כ-10 מיליון ש"ח ממכירת זכויות שכבר בוצעה אך טרם הוכרה בשל מדיניותה החשבונאית של החברה.
- 8 נכון למועד זה, כבר שווקו על ידי החברה מלוא הזכויות שהיו קיימות לה בפרויקט טרם אישור התב"ע מחודש ינואר 2020. נכון למועד פרסום דוח זה, עם פרסום תוצאות ההגרלה שהתקיימה בין חברי הקבוצה בחודש פברואר 2024, התווספו לחברה 2,121 מ"ר זכויות למגורים.
- 9 מתוך סכום זה זכאית החברה לסכום של כ-10 מיליון ש"ח על פי אבני הדרך המפורטים בסעיף 6.7.2.3.1.2. (ג) לדו"ח תיאור עסקי התאגיד. להבדיל מיתר הנתונים המתוארים בטבלה זו, הרווח שהוכר והרווח שטרם הוכר כוללים רכיב מימון שאינו נרשם ברווח הגולמי. מתוך 62 מיליון ש"ח שכבר הוכרו סכום של כ-4.6 מיליון ש"ח הינו בגין רכיב המימון.
- 10 ביום 15 בנובמבר 2023 התקבל בידי החברה היתר חפירה ודיפון בפרויקט וביום 31 בדצבר 2023 התקבל היתר בניה לפרויקט. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.8.3.3.1 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.

שם הפרויקט	שימושים	תחום פעילות	היקף זכויות קיימות (חלק החברה) במ"ר ^{2,1}			יתרה בספרים (במיליוני ש"ח) לפי סיווגן בדוחות	הפנייה לסייעף רלוונטי בדו"ח תיאור עסקי התאגיד	רווח גולמי צפוי במיליוני ש"ח מזכויות שסווגו כמלאי/ רכוש קבוע		אומדן רווח מזכויות שטרם אושרו	רווחי שערך במיליוני ש"ח שהוכרו בדוחותיה של החברה עד ליום 31 במרץ 2024 מזכויות שסווגו כנדל"ן להשקעה
			מלאי	נדל"ן להשקעה	רכוש קבוע			הוכר	טרם הוכר		
ימו 3	מגורים	יזמי	8,836	-	-	6.8.3.3.2	1	123	-	-	
סלמה ^(**)	מגורים	קבוצות רכישה/ יזמי	5,497	-	-	6.8.3.3.4-1, 6.7.2.3.1.3	173	133 ¹¹	-	-	
	מסחר		1,036	-	-						
	מלונאות		-	-	-						
	דמי ניהול		ל.ר.								
	דמי ייעוץ										
סומייל 124 ^(**)	מגורים	יזמי	9,403	-	-	6.8.3.3.3	182 ¹⁴	255 ¹⁵	-	-	
בבלי 45 ^(**)	מגורים	יזמי	11,286	-	-	6.8.3.2.4	-	162	-	117	
מנדרין	מגורים מסחר	יזמי	14,429	-	-	6.8.3.3.6	-	-	-	-	
לחויפול	מסחר תעסקה	שטחי מסחר ותעסקה מניבים בפיתוח	-	1730,002	-	6.11.3.3-1 6.11.2.2	-	-	186	-	
סומייל 121 ^(**)	מגורים מסחר	יזמי	3,382	-	-	6.8.3.2.4	-	39	-	-	
			3,178	-	-						

(**) הרווח הגולמי ביחס לפרויקט סלמה, סומייל 124, בבלי 3, בבלי 5 וסומייל 121 הינו לאחר הפרשה עתידית בגין חלק השותפים ברווח.

מתוכו סך של כ-7 מיליון ש"ח בגין יחידות דיור שנמכרו (החברה מכירה בדוחותיה הכספיים ברווח גולמי זה בהתאם לקצב ההתקדמות של הפרויקט).
 נכון ליום 31 במרץ 2024, מכרה החברה שטחי מלונאות בהיקף של כ-5,000 מ"ר. הרווח הגולמי מהעסקה הנ"ל הינו כ-23 מיליון ש"ח והחברה מכירה ברווח זה בדוחותיה הכספיים בהתאם לקצב ההתקדמות של הפרויקט.
 לפרטים אודות שינוי מתווה בפרויקט ראה סעיף 6.8.3.3.3 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.
 נתון זה מייצג את הרווח הצפוי לחברה הן ממכירת דירות כיום והן ממתן שירותי בנייה לחברי הקבוצה בהתאם למתווה שאושר כמפורט בסעיף 6.8.3.3.3 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.
 נתון זה מייצג את הרווח הצפוי לחברה הן ממכירת דירות כיום והן ממתן שירותי בנייה לחברי הקבוצה בהתאם למתווה שאושר כמפורט בסעיף 6.8.3.3.3 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.
 החברה מעריכה כי ניתן יהיה להגדיל את הזכויות במגרש, בהתאם לתוכנית המתאר התקפה של תל אביב תא/5000, ואולם אין כל וודאות לגבי היקף הזכויות אשר יהיה ניתן להוסיף למגרש. יובהר כי לאור העובדה שישנם בעלי זכויות נוספים במגרש, קבוצת חגי' מגדלי בבלי 4 בע"מ, חברת הבת של החברה היוזמת את הפרויקט ואשר מחזיקה בכ-76% מהזכויות במגרש, תידרש להגיע להסכמות עם יתר הבעלים במגרש לגבי קידום הקמת הפרויקט או לחילופין להשלים את הליך פירוק השיתוף בו החלה במקרקעין ביחס לאותם גורמים איתם לא תגיעה החברה להסכמות (לפרטים נוספים ראה סעיף 6.8.3.2.4 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד).
 הנתון מתייחס לחלק החברה בזכויות הקיימות בהתאם לתוכנית המאושרת. לפרטים אודות הזכויות שנרכשו עד כה על ידי החברה ושותפיה ראה סעיף 6.11.2.2 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.
 הגידול האמור בזכויות כפוף לאישור תביע מתאימה מכוח תוכנית תא/5000 וכן לצמצום ההפקעות, בין היתר על ידי המרת שבי"צ בשטח ציבורי בנוי. כן יובהר כי החברה מקדמת תוספת זכויות משמעותית נוספת, בהתאם לתוכנית תא/5500 אשר טרם אושרה ואין וודאות שתאושר.

יודגש, כי כלל המידע שהובא בסעיף זה לעיל מהווה 'מידע צופה פני עתיד', כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך"), שהתממשותו בפועל כפופה לתנאים העיקריים הבאים:

- א. בכל הנוגע להערכות החברה בדבר הרווח הגולמי שינבע לה משיווק יתרת זכויותיה שטרם נמכרו בפרויקטים שצוינו לעיל (לרבות הפרויקטים בהם טרם החל שיווק) - ההערכות האמורות מתבססות על ניסיונה של החברה ו/או תנאי ההתקשרויות למכירת זכויות בהן התקשרו עד כה חברות הקבוצה בפרויקטים אחרים הדומים להם ו/או נתונים שונים הנמצאים כיום בידי החברה (בעניין מחירי המכירה הצפויים והעלויות הצפויות לבניית פרויקטים אלו, לרבות עלויות הפינויים שיידרשו, לרבות סכום היטלי ההשבחה שהחברה תידרש לשלם בגין תוספת הזכויות שינבעו לה או העלויות הכרוכות בהקמת מבני ציבור שהחברה תידרש לשאת בהן), לרבות דו"חות שמאי; כי לא יחול שינוי במחירי המכירה אותם צופה החברה לקבל, לרבות מתוספת הזכויות; כי לא יחול שינוי לרעה בשווי הדירות ששוויכו לבעלי הזכויות הקיימות במקרקעי פרויקט איינשטיין 35 (אשר משוויין נגזר היקף דמי הניהול בפרויקט זה); שמשך הפרויקטים יתאם להערכות הנוכחיות של החברה; ושיעלה בידי החברה לרכוש את יתרת הזכויות במקרקעי פרויקט בבלי 5. התממשות הערכות החברה תלויה בעיקר בשמירת רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן בכלל ובפרויקטים אלו בפרט (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר, לאור מצב המלחמה השורר בישראל ותמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה) וכן בכך שהעלויות אותן צופה החברה (על בסיס ניסיונה, שכן בחלק מהפרויקטים טרם בוצעה התקשרות עם קבלן מבצע וזו עשויה להתבצע עוד מספר שנים) לא ישתנו (בעיקר בכל הנוגע לפרויקטים היזמיים של החברה). בנוסף, מותגים הנתונים האמורים באישורי כל התב"עות הנדרשות וקבלת כל האישורים וההיתרים הנדרשים להגדלת הזכויות ובניית הפרויקטים במועדים הנחזים לכך על ידי החברה; בהתקשרות בהסכמי הליווי הרלבנטיים בתנאים דומים להערכות החברה ועמידת כלל הצדדים להם בהוראותיהם (לרבות שותפיה של החברה); בהשלמת מכירת הזכויות בפועל; בכך שלא יחולו עיכובים בבניית הפרויקטים כך שתתממשנה הערכות החברה ביחס למשך הזמן הצפוי לבניית הפרויקטים השונים; ובעמידה בהוראות ההסכם עם דיור (כהגדרתה בסעיף 6.8.3.3.1 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד) בפרויקט בבלי 3. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.
- ב. התממשות הערכות החברה ביחס לרווח הגולמי הצפוי להתקבל מהתקשרויות אשר כבר נחתמו בפרויקטים השונים מותנית בעמידת הרוכשים בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים שנחתמו עימם ובכך שלא יחול שינוי מהותי בעלויות שנחזו על ידי החברה.
- ג. הערכות החברה ביחס לרווח הגולמי הצפוי לה מפרויקט בבלי 5 מסתמכות על כך שהחברה תוכרז כזוכה בהליך פירוק השיתוף שהגישה לרכישת יתרת הזכויות במגרש מיתר בעליהם, ועל הערכות החברה ביחס למחיר אותו תידרש לשלם ככל שתזכה בהליך כאמור, בגין יתרת הזכויות במגרש, כאשר מטבע הדברים, אין כל ודאות ביחס להתממשות איזו מההערכות האמורות.
- ד. הערכות החברה ביחס להיקף הזכויות הנוספות בפרויקט מרינה הרצליה, כפופות לאישור התוכנית אותה מקדמת החברה בועדה המחוזית לתכנון ובניה במחוז תל אביב, וכן לקבלת כלל היתרי הבניה הנדרשים, ולפיכך ייתכן כי יחול שינוי בהיקף הזכויות הנוספות, לרבות שינוי מהותי.
- ה. הערכות החברה ביחס להיקף הזכויות הנוספות בפרויקט בבלי 5 ובפרויקט סומייל 121, כפופות לקבלת אישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה לתב"ע שהחברה מקדמת לפי תכנית תא/5000, וכן לקבלת כלל היתרי הבניה הנדרשים, ולפיכך ייתכן כי יחול שינוי בהיקף הזכויות הנוספות בפרויקטים אלו, לרבות שינוי מהותי. בנוסף, בפרויקט סומייל 121 כפופות הערכות החברה גם להיקף המטלה הציבורית לה תידרש החברה וכן למדיניות העירייה ביחס להפרשה של 15% לדירות דב"י, אשר שינוי בהן עשוי להשפיע על היקף הזכויות הנוספות בפרויקט.
- ו. הערכות החברה ביחס לזכויות הקיימות בפרויקט לודוויגול כפופים לאישורה של תכנית איחוד וחלוקה במקרקעי התוכנית ובכפוף לקבלת כלל היתרי הבניה הנדרשים - אשר אין ודאות כי יתקבלו ואילו הערכות החברה ביחס לזכויות הנוספות שייכתן שניתן לקבל בפרויקט כפופות לאמור בה"ש 20 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.
- ז. הערכות החברה ביחס לרווח לפני מס שנבע לחברה כתוצאה ממכירת שטחי המסחר בפרויקט איינשטיין 33א' ואיינשטיין 35, מותנות בכך ששתי העסקאות לא תבוטלנה בהתאם לזכות שעומדת לרוכשת לעשות כן כמפורט בסעיף 6.11.2.1 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד (כשאין כל ודאות לכך) ובנוסף שתתקיימנה הערכות החברה ביחס לעלויות הסופיות של הקמת שני הפרויקטים במסגרת הסכמי הקבלן והיועצים בפרויקטים, וביחס לעלויות המימון והעלות הסופית של היטלי ההשבחה שיוטלו על החברה בגין העסקאות, אשר גובהן נכון למועד דוח זה אינו ידוע ובנוסף כי השטחים שיקבעו בהיתרי הבניה הסופיים יתאמו להערכות החברה היום.
- ח. להשפעתה האפשרית של התארכות מלחמת חרבות ברזל והרחבתה לגזרות נוספות על כלל הערכות החברה שניתנו לעיל ראה סעיף 6.6 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.

1.4.2. עדכונים מהותיים אודות תחום הנדל"ן היזמי בישראל

1.4.2.1 פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית

א. פרויקט הזוהר: בהמשך לאמור בסעיף 6.8.1.1.2 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד, בתקופת הדוח התקבל טופס אכלוס לפרויקט הזוהר, שהינו פרויקט בתחום התמ"א 38/2. נכון למועד זה, נותרו לחברה לשווק 4 יח"ד במסגרת הפרויקט האמור.

ב. פרויקט פיניו בינוי בחדרה: בהמשך לאמור בסעיף 6.26.2 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד, בתקופת הדוח חברת הפרויקט קיימה כנס דיירים והחלה בהחתמות ראשוניות של בעלי הזכויות במתחם על הסכם הפינוי בינוי, החברה מקיימת כנס נוסף בחודש יוני 2024 לצורך המשך החתמות.

ג. עסקת צים נדל"ן: בהמשך לאמור בדיווחי החברה¹⁹ בדבר התקשרותה של החברה במערך הסכמים שמטרתם הרחבת פעילות החברה בתחום ההתחדשות העירונית, על דרך ביצוע השקעה בחברת צים בהרי נדל"ן בע"מ (להלן: "**צים נדל"ן**"), אשר עוסקת בייזום פרויקטים (בעיקר של התחדשות עירונית) ביעוד מגורים (בעיקר), מסחר ומשרדים, ביום 2 באפריל 2024, עם סיום בדיקת הנאותות של עסקי צים נדל"ן, אישר דירקטוריון החברה את ביצוע ההשקעה בצים נדל"ן ובהתאם נמסרה הודעה על כך לצים נדל"ן. ההסכמים המפורטים בין הצדדים צפויים להיחתם בתוך 3 ימי עסקים מהמועד בו יומצאו לחברה דוחות כספיים (סולו ומאוחדים) ליום 31 בדצמבר 2023 של צים נדל"ן, ערוכים לפי כללי IFRS (להלן: "**מועד ההשלמה**" ו-"**הדוחות הכספיים**"), בהתאמה, אשר כי שנמסר לחברה על ידי צים נדל"ן צפויים להימסר לחברה בתקופה הקרובה. יצוין כי נוסח ההסכמים המפורטים כבר סוכם בין הצדדים והאמור בהם משקף את עיקרי ההסכמות בין הצדדים כפי שתוארו במסגרת דיווחי החברה האמורים. נכון למועד זה, מותנית השלמת העסקה בקבלת אישור הממונה על התחרות, ככל ואישור זה יידרש לעסקה.

במסגרת העסקה תקצה צים נדל"ן לחברה במועד ההשלמה מניות המהוות 30% מהונה (בדילול מלא), תמורת השקעה בסך של 56 מיליון ש"ח, שתקנה לה שליטה משותפת בצים נדל"ן, יחד עם עדי צים אחזקות בע"מ (להלן: "**צים אחזקות**"), אשר ביחד עם בעל המניות הנוסף בצים נדל"ן שיחזיק ב-10% מהונה תקרא להלן: "**קבוצת צים**"), שתחזיק בכ-60% מהונה של צים נדל"ן. בנוסף, במועד ההשלמה תבצע החברה השקעה בחברת צים בהרי היכל התרבות והאומנות בע"מ, חברה בת של צים נדל"ן (להלן: "**חברת הנכס**"), במסגרתה תקצה חברת הנכס לחברה 20% מהונה (בדילול מלא), כנגד תשלום בסך של 25 מיליון ש"ח, והכל בהתאם לעקרונות אשר פורטו בדיווחים האמורים.

בנוסף, לחברה תוקנה אופציה נוספת (להלן: "**האופציה הנוספת**") למשך 18 חודשים ממועד ההודעה או עד למועד הנפקת מניות צים נדל"ן לציבור (ככל שתיעשה), לפי המוקדם מביניהם (להלן: "**מועד פקיעת האופציה הנוספת**"), לרכוש מניות נוספות של צים נדל"ן מקבוצת צים, אשר יביאו להגדלת שיעור החזקות החברה בצים נדל"ן עד ל-50% (תוספת של עד 20% מהון המניות של צים נדל"ן) מהון צים נדל"ן וזאת בתמורה לסך של 110 מיליון ש"ח²⁰.

¹⁹ לפרטים נוספים ראה ראה דיווחים מיידיים של החברה מיום 19 בפברואר 2024, מס' אסמכתא: 2024-01-015004, מיום 18 במרץ 2024, מס' אסמכתא 2024-01-023428 ומיום 3 באפריל 2024, מס' אסמכתא: 2024-01-037959.

²⁰ ככל שהחברה טרם מימשה את האופציה הנוספת, אזי בכפוף לכך שתבוצע הנפקת מניות או אג"ח לציבור על ידי צים נדל"ן, ורק בתנאי זה, תהא זכאית קבוצת צים, עד למועד פקיעת האופציה הנוספת או עד למועד הנפקת מניות צים נדל"ן לציבור, המוקדם שביניהם, ולא יאוחר ממועד פקיעת האופציה הנוספת, למכור לחברה מניות המהוות כ-10.9% מהון צים נדל"ן (להלן: "**אופצית המכר**") כנגד סך של 60 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ, ככל שיחול), ובלבד שקודם למימוש אופצית המכר

יצוין כי נכון למועד זה, החברה העבירה לציים אחזקות סך של 60 מיליון ש"ח, כאשר יתרת ההשקעה (בציים נדל"ן וחברת הנכס) בסך של 21 מיליון ש"ח, תועבר על ידי החברה במועד ההשלמה. בנוסף, במועד ההשלמה: (1) תעמיד החברה הלוואה לקבוצת ציים בסך של 60 מיליון ש"ח (ב-18 תשלומים חודשיים שווים, שישולמו באמצעות המחאות (להלן: "המחאות לקבוצת ציים"), כאשר אם לא תמומשה האופציה הנוספת ואופצית המכר תיפרע הלוואה זו בתוך 60 יום ממועד פקיעת האופציה הנוספת. (2) החברה צפויה להעמיד לציים נדל"ן הלוואות בעלים בסכומים אשר ישקפו את חלקה בהון ציים נדל"ן, אשר סכומן מוערך נכון למועד זה (אך עשוי להשתנות) בכ-62 מיליון ש"ח, אשר ישולמו על ידי החברה ב-12 תשלומים החל ממועד ההשלמה, וזאת באמצעות 12 המחאות (להלן: "המחאות הלוואות הבעלים").

יצוין כי על אף האמור לעיל, בהתאם להסכמות המחודשות שהושגו בין הצדדים לעניין זה, סמוך לפני מועד פרסום הדוח כבר הועברו חלק מהמחאות לקבוצת ציים והמחאות הלוואות הבעלים לידי קבוצת ציים וציים נדל"ן, בהתאמה (ויתרתן יועברו לידיהם בתקופה הקרובה), ואלו תהיינה רשאיות לפרוע אותן כבר במועד המצאת הדוחות הכספיים (כהגדרתם לעיל) ועוד בטרם ייחתמו ההסכמים המפורטים ותושלם העסקה.

1.4.2.2. פרויקט סומייל 124

בהמשך לאמור בסעיף 6.8.3.3.3 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד, בתקופת הדוח החברה הגישה בקשה להיתר שינויים, כך שהבניין יכלול עד 278 יחידות דיור ועד 53 קומות למגורים מעל קומת קרקע.

1.4.2.3. פרויקט יפו (המתחם הגדול)

בהמשך לאמור בסעיף 6.8.3.2.4 (ג) לדו"ח תיאור עסקי התאגיד, לאחר תקופת הדוח התקבל, למיטב ידיעת החברה, אישור פורום מהנדס העיר להגדלת הזכויות במתחם והחברה פועלת לקידום תוכנית בכוללת זכויות אלה.

1.4.3. עדכונים מהותיים אודות תחום פעילות ארגון קבוצת הרכישה

1.4.3.1. פרויקט איינשטיין 33א' ו-35

בהמשך לאמור בסעיף 1.2 לדוח הדירקטוריון לשנת 2023 שצורף לדוח התקופתי, בדבר שיווק החברה במסגרת פרויקטי איינשטיין החל מחודש ינואר 2024 של כ-41 בקשות הצטרפות, בחודש מאי 2024, השלימה החברה חתימה על הסכמי מכר קרקע וייעוץ עם הגורם עימו נחתמו 40 בקשות הצטרפות מתוך הסך הכולל של בקשות הצטרפות, ביחס ל-40 יחידות דיור, מתוכן 20 יחידות דיור בפרויקט איינשטיין 33א' ו-20 יחידות בפרויקט איינשטיין 35, בתמורה לסך (קרקע וייעוץ) של כ-85 מיליון ש"ח (מתוכו סך של כ-68 מיליון ש"ח עבור הקרקע ו-17 מיליון ש"ח עבור ייעוץ) בתוספת מע"מ. נכון למועד זה, נותרו לחברה לשווק 47 יחידות במסגרת הפרויקט האמור. יצוין כי ההסכמים שנחתמו עם אותו גורם נושאים תנאים סטנדרטים בהסכמים מסוג זה, כאשר בהתאם להוראות הסכמי המכר, מרבית התמורה בגין מכר המקרקעין צפויה להתקבל עם סיום הקמת הפרויקט ומסירת היחידות על ידי הקבלן המבצע. עם זאת, בהתאם להוראות ההסכם, החברה יכולה לדרוש מהרוכש להקדים תשלום של כמחצית מסכום תמורת המכר, ובמקרה כזה

האמורה בתבוצע הנפקת חוב (אג"ח) או מניות על ידי ציים נדל"ן ותומרנה על ידי החברה וקבוצת ציים, פרו-ראטה להחזקותיהן במניות ציים נדל"ן, הלוואות בעלים בסך כולל של 50 מיליון ש"ח להון ציים נדל"ן (ללא קבלת מניות נוספות). יובהר כי כמות המניות שתמכרנה על ידי קבוצת ציים לחברה מכוח אופציית המכר של קבוצת ציים (ככל ותמומש) נכללת בכמות המניות נושא אופצית הרכש של החברה, כך שבמקרה וקבוצת ציים תממש את אופצית המכר שהוקנתה לה, לחברה תישמר אופצית הרכש ביחס ליתרת המניות נושא אופצית הרכש (עד ל 50%).

החברה תישא בעלות המימון של הרוכש, באמצעות מנגנון הקבוע בהסכמי המכר. בהתאם להוראות הסכמי הייעוץ, התמורה בגין דמי ייעוץ לפרויקט, צפויה להתקבל עם סיום הקמת הפרויקט ומסירת היחידות על ידי הקבלן המבצע ואולם תשלום דמי הייעוץ מותנה בעלותו הסופית של הפרויקט.

עוד יצוין כי ביום 26 בפברואר 2024 התקבל היתר חפירה ודיפון בפרויקט איינשטיין 35 (וחברי הקבוצה מנהלים משא ומתן עם קבלן לצורך חתימה עמו על הסכם חפירה ודיפון) ואילו ביום 25 במרץ 2024 התקבל היתר חפירה ודיפון בפרויקט איינשטיין 33 (כאשר בפרויקט זה כבר נחתם הסכם עם קבלן חפירה ודיפון).

1.4.4. עדכונים בתחום המלונאות

1.4.4.1. פרויקט מרינה הרצליה

בהמשך לאמור בסעיף 6.10.2.1 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד, בתקופת הדוח התקבלה החלטת הועדה המחוזית לתכנון ובניה בתל-אביב לאשר הפקדת תוכנית להגדלת השטחים במקרקעי הפרויקט (בכפוף לעמידה בתנאים מקובלים), כך שבכפוף לאישור התוכנית האמורה בפועל וקבלת כלל ההיתרים הנדרשים על פי דין מהרשויות השונות לרבות רמ"י (אשר אין ודאות כי יתקבלו), ניתן יהיה להקים בפרויקט שטחי מלונאות ומסחר עיליים בשטח כולל של כ-51,000 מ"ר ברוטו, וכן כ-8,000 מ"ר²¹ ברוטו שטחים תת קרקעיים, מתוכם 1,500 מ"ר לשימושים עיקריים. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 16 באפריל 2024, מס' אסמכתא: 2024-01-043242.

1.4.5. עדכונים מהותיים אודות שיתוף הפעולה עם סלינה בתחום המלונאות

בהמשך לאמור בסעיף 6.9.2 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד, בדבר הפרויקטים הקיימים בין החברה לחברת סלינה אופרציה ישראל בע"מ (להלן: "סלינה"), להלן עדכונים מהותיים בתחום:

1. החברה אישרה את בקשת סלינה המפורטת בסעיף 6.9.1.7 (ז) לדוח תיאור עסקי התאגיד, בדבר פריסה מחדש של התשלומים השוטפים במסלול ההתאמות, ובהתאם דחתה את מועד תחילת תשלום רכיב הקרן במסלול זה החל משנת 2025. באשר לתשלומי הריבית במסלול זה, אלו משולמים באופן שוטף, למעט תשלום הריבית בגין חודש ינואר 2024 שנפרסמה ומשולמת בהתאם לפריסה החדשה שנקבעה בין הצדדים.
2. ביחס להלוואה בסך 2 מיליון דולר שהועמדה לבעלי השליטה בסלינה, נכון למועד זה קיים חוב בפיגור בגובה 3 תשלומי הריבית האחרונים שטרם שולמו.

1.5. נתונים כספיים

1.5.1. מצב כספי

בהתאם לכללים חשבונאיים מקובלים, הסיווג בין נכסים והתחייבויות המיוחסים לפרויקטים היזמיים וקבוצות הרכישה של החברה, בין זמן ארוך לזמן קצר, מוצגים בהתאם לתקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה בפעילויות הייזום והבניה וקבוצות הרכישה, העולה על שנה ויכול להימשך כ-5-7 שנים. לפיכך, הנכסים שאמורים להתממש בתוך המחזור התפעולי של החברה

²¹ במקור הוגשה בקשה לאישור היקף זכויות של כ-16,000 מ"ר ברוטו שטחים תת קרקעיים ואולם לאור בקשת החברה להקים את החניון בקומת מרתפים אחת, בסופו של דבר, בפרוטוקול ישיבת הועדה שהתקבל בידי החברה, אושר היקף זכויות של כ-8,000 מ"ר ברוטו שטחים תת קרקעיים.

וההתחייבויות המיוחסות להם מסווגים כנכסים או כהתחייבויות לזמן קצר, בהתאמה, תוך התחשבות במועדי הפירעון. בהתאם לכך, התחייבויות החברה (לרבות אגרות חוב ואשראי בנקאי), המיוחסות לפעילויות הייזום והבניה וקבוצות הרכישה, מסווגות במאזן החברה כהתחייבויות לזמן קצר על פי המחזור התפעולי, כאמור לעיל, מלבד התחייבויות, אשר מסווגות לזמן ארוך תוך התחשבות במועדי הפירעון הצפויים בפועל.

הסברי החברה	ליום 31 בדצמבר (מבוקר) 2023	ליום 31 במרץ (בלתי מבוקר)		
		2023	2024	
	אלפי ש"ח			
עיקר השינוי בתקופת הדו"ח בהשוואה לדצמבר 2023 נובע מ:				
<p>א. קיטון ביתרות מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ-64 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מפרעון חלקי של הלוואות.</p> <p>ב. קיטון בפקדונות בנאמנות בסך של כ-68 מיליון ש"ח נובע בעיקר מפרויקט סומייל 124 כחלק משינוי המתווה שנכנס לתוקף ברבעון 4 לשנת 2023 (משיכת כלל הכספים שבנאמנות לחשבון הפרויקט לצורך פירעון ליווי בנקאי והחזר הון עצמי).</p> <p>ג. קיטון בלקוחות והכנסות לקבל בסך של כ-30 מיליון ש"ח נובע בעיקר מתקבולים מלקוחות בסך של כ-61 מיליון ש"ח בפרויקט סומייל 124 ומנגד גידול בסך של כ-29 מיליון ש"ח ביתרת הלקוחות והכנסות לקבל כתוצאה מהמשך הכרה בהכנסה לפי קצב התקדמות.</p> <p>עיקר השינוי מול התקופה המקבילה אשתקד נובע מ:</p> <p>א. קיטון ביתרות מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ-87 מיליון ש"ח נובע בעיקר מפרעון אג"חים והלוואות.</p> <p>ב. קיטון בפקדונות בנאמנות בסך של כ-61 מיליון ש"ח נובע בעיקר ממשיכת כלל הפקדונות בנאמנות בפרויקט סומייל 124 לחשבון הפרויקט לצורך פירעון ליווי בנקאי והחזר הון עצמי.</p> <p>ג. גידול בלקוחות והכנסות לקבל בסך של כ-218 מיליון ש"ח נובע בעיקר מסך של כ-108 מיליון ש"ח בגין המשך הכרה בהכנסה בפרויקט סלמה, מהכרה בהכנסה בסך של כ-35 מיליון ש"ח בפרויקט סומייל 124 כחלק משינוי המתווה שנכנס לתוקף ברבעון 4 לשנת 2023 ומסך של כ-69 מיליון ש"ח מאיינשטיין 35 ואיינשטיין 33א בגין סכומים שטרם שולמו בגין מכירת 75% מהמסחר ובנוסף באיינשטיין 35 מהכרה בהכנסות מדמי ניהול שהוכרו וטרם נגבו.</p>	2,718,066	2,466,712	2,554,947	נכסים שוטפים
עיקר השינוי בתקופת הדו"ח בהשוואה לדצמבר 2023:				
<p>גידול בתשלומים על חשבון השקעות בסך של כ-50 מיליון ש"ח נובע מתשלומים בעסקת צים נדל"ן ששולמו לצים אחזקות.</p> <p>עיקר השינוי בתקופת הדו"ח לתקופה המקבילה אשתקד נובע מ:</p> <p>קיטון בנדל"ן להשקעה בסך של כ-79 מיליון ש"ח נובע בעיקר מגריעת חלק המסחר שנמכר באיינשטיין 35 ואיינשטיין 33א.</p> <p>גידול בתשלומים על חשבון השקעות נובע מסך של כ-50 מיליון ש"ח ששולמו לצים אחזקות.</p>	1,090,669	1,159,600	1,140,781	נכסים בלתי שוטפים
	3,808,735	3,626,312	3,695,728	סך הכל נכסים
עיקר השינוי בתקופה בהשוואה לדצמבר 2023 נובע מ:				
<p>א. קיטון בסך של כ-131 מיליון ש"ח באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים הנובע בעיקר מ:</p> <p>(1) קיטון בסך של כ-155 מיליון ש"ח בהלוואה בפרויקט סומייל 124 כתוצאה מפרעון חלקי של הלוואה.</p> <p>(2) מגידול בסך של כ-10 מיליון ש"ח בהלוואה בפרויקט יפו סהרון כתוצאה מהגדלת האשראי עקב התקדמות הבניה.</p> <p>(3) מגידול בסך של כ-10 מיליון ש"ח בפרויקט סלמה כתוצאה מהגדלת האשראי עקב התקדמות הבניה.</p> <p>ב. גידול במקדמות מרוכשים והכנסות מראש בסך של כ-29 מיליון ש"ח בעיקר מקבלת כספים מרוכשים בפרויקטים סומייל 124 ויפו סהרון.</p> <p>ג. קיטון בסך של כ-16 מיליון ש"ח בזכאים ויתרות זכות נובע בעיקר מעדכון התחייבות בגין שרותי בניה וקיטון בריבית לשלם בגין הלוואות ואגרות חוב.</p> <p>עיקר השינוי בתקופת הדו"ח לתקופה המקבילה אשתקד נובע מ:</p>	1,759,828	1,782,302	1,641,381	התחייבויות שוטפות

הסברי החברה	ליום 31 בדצמבר (מבוקר)	ליום 31 במרץ (בלתי מבוקר)		
	2023	2023	2024	
אלפי ש"ח				
<p>א. גידול באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאים ומוסדות פיננסיים בסך של כ-129 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מ:</p> <p>(1) גידול בסך של כ-56 מיליון ש"ח בהלוואה בפרויקט בבלי 3 שנלקחה לצורך תשלום היטל השבחה ואגרות לצורך הוצאת היתר.</p> <p>(2) גידול בסך של כ-40 מיליון ש"ח בהלוואה בפרויקט סלמה כתוצאה מהגדלת האשראי עקב התקדמות הבניה.</p> <p>(3) גידול בסך של כ-35 מיליון ש"ח בפרויקט סומייל 124 כתוצאה משחרור הון עצמי עודף שהושקע בפרויקט.</p> <p>(4) גידול בסך של כ-13 מיליון ש"ח בפרויקט יפו סהרון כתוצאה מהגדלת האשראי עקב התקדמות הבניה.</p> <p>(5) קיטון בסך של כ-17 מיליון ש"ח בהלוואה בפרויקט מרינה הרצליה הנובע מפירעון הלוואת ילון בסך של כ-42 מיליון ש"ח ומנגד נטילת מימון מחדש מבנק דיסקונט בסך של כ-25 מיליון ש"ח.</p> <p>ב. קיטון בסך של כ-27 מיליון ש"ח בחלויות השוטפות של אגרות החוב נובע בעיקר מפירעון מלא של אג"ח ח' ומפרעונות חלקיים של אג"ח שבמחזור בהתאם ללוחות הסילוקין ומנגד הרחבת סדרות אג"ח יא' ו-יב'.</p> <p>ג. קיטון בסעיף מקדמות מרוכשים והכנסות מראש בסך של כ-349 מיליון ש"ח, נובע בעיקר מקיטון של כ-346 מיליון ש"ח בפרויקטים איינשטיין 33 א ו-איינשטיין 35, כתוצאה מהכרה בהכנסה עבור מכירת 75% משטחי המסחר.</p> <p>ד. גידול בזכאים ויתרות זכות בסך של כ-63 מיליון ש"ח נובע בעיקר מגידול של כ-51 מיליון ש"ח בהוצאות לשלם שנובע במרביתו מהתחייבות לשרותי בניה, ריבית לשלם הוצאות לשלם בגין מכירת 75% משטחי המסחר בפרויקט איינשטיין 35 ו-איינשטיין 33א. בנוסף, נרשמה הפרשה להפסד בסך 10 מיליון ש"ח בגין שרותי בניה בסומייל 124.</p> <p>ה. גידול בסעיף מיסים שוטפים בסך של כ-47 מיליון ש"ח נובע בעיקר מהפרשה למס עבור הכרה בהכנסה ממכירת 75% שטחי המסחר בפרויקטים איינשטיין 33 א ו-35.</p>				
השינוי בתקופה בהשוואה לדצמבר 2023 הינו לא מהותי				
<p>השינוי בתקופת הדו"ח לתקופה המקבילה אשתקד נובע מ:</p> <p>א. גידול באשראי מתאגידים בנקאיים בסך של כ-31 מיליון ש"ח נובע בעיקר מקבלת הלוואה בפרויקט מגדל.</p> <p>ב. גידול בסך של כ-10 מיליון ש"ח בהתחייבות מסים נדחים נובע בעיקר מיצירת מיסים נדחים בגין שערך נדל"ן להשקעה בפרויקט לודוויגל וכן מס נדחה בגין רווח ממכירות בפרויקטים יזמיים.</p> <p>ג. גידול בסך של כ-28 מיליון ש"ח בחלויות הבלתי שוטפות של אגרות החוב נובע בעיקר בעקבות הרחבת אג"ח יא'.</p>	741,081	671,129	744,309	התחייבויות בלתי שוטפות
הגידול בהון המיוחס לבעלי המניות של החברה בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2024 נובע בעיקר מהרווח בתקופה.	1,113,536	983,455	1,115,874	הון מיוחס לבעלי המניות של החברה
	194,290	189,426	194,164	הון מיוחס לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה
	3,808,735	3,626,312	3,695,728	סך הכל התחייבויות והון

החשיפות כפי שהן משתקפות מהמידע הכלול בדוחות :

נכון למועד הדוח, לחברה חשיפה לשינויים בריבית הפריים בגין המימון הבנקאי אותו נטלה החברה מתאגידים פיננסיים בגין הפרויקטים השונים המסתכמת למועד פרסום הדוחות הכספיים לסך של כ-1,100 מיליון ש"ח. כמו כן, לחברה חשיפה לשינוי בריבית הפריים כתוצאה מהלוואה שנטלה הד מאסטר בע"מ (לה ערבה החברה, כמפורט בסעיף 6.8.3.3.5 לדו"ח תיאור עסקי

התאגיד). בנוסף, לחברה חשיפה לשינויים במדד המחירים לצרכן בגין אגרות חוב (סדרה יב') של החברה.

החברה לא נקטה בפעולות חיסוי בגין סיכוני השוק האמורים.

1.5.2 תוצאות הפעילות

הסברי החברה	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ (בלתי מבוקר)	
		2023	2024
		אלפי ש"ח	
ההכנסות העיקריות בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2024 נובעות מ:			
א. הכרה בהכנסה בהתאם למכירות בפועל וקצב התקדמות בפועל בפרויקט סלמה, בפרויקט סומייל 124 ובפרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית.	576,932	41,487	85,113
ב. הכנסות מהפעלת מתחם הטרקלין.			
עלות ההכנסות בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2024 הינה בעיקר בגין:			
א. עלות מכר בהתאם לקצב שיווק וקצב התקדמות בפרויקט סלמה, בפרויקט סומייל 124 ובפרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית.	(362,868)	(29,861)	(55,165)
ב. הוצאות הנובעות מהפעלת מתחם הטרקלין.			
הרווח הגולמי לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2024 נובע בעיקר כתוצאה מהכרה בהתאם לקצב שיווק וקצב התקדמות בפרויקט סלמה, בפרויקט סומייל ובפרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית.	214,064	11,626	29,948
ירידת הערך לתקופה נובעת מהוצאות מימון שהווננו בפרויקט לדוויפול.	197,538	171,785	(4,451)
	(3,233)	(531)	(756)
הוצאות הנהלה וכלליות כוללות הוצאות שכר ונלוות, הוצאות בגין אחזקת משרד ורכבים, יעוץ מקצועי וכו'. הקיטון בהוצאות הנהלה וכלליות בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקרו מקיטון בהוצאות שכר ונלוות בעיקר בגין עדכון הפרשה לבנוס ואופציות מנכ"ל.	(27,533)	(7,524)	(6,668)
	5,925	(100)	591
חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	(6,173)	(996)	(1,686)
הסעיף מורכב בעיקרו מחלק החברה ברווחי/הפסדי חברות הד מאסטר בע"מ (ש-50% מהונה מוחזק על ידי החברה, בשרשור) וחברת הורייזן (המעניקה שירותי תיווך). ההפסד בתקופה נובע בעיקרו מחלק החברה בהפסדי חברת הד מאסטר כתוצאה מהיוון מימון לסעיף נדל"ן להשקעה.			
	(6,299)	(2,015)	257
	374,289	172,245	17,235
הוצאות המימון, נטו, נובעות בעיקר בגין ריבית והפחתות ניכיון אגרות החוב, וריביות בגין הלוואות לפרויקטים שונים, בניכוי מימון שהוון לפרויקטים. הוצאות המימון מוצגות בניכוי היוון עלויות הניתנות להיוון, בהתאם למדיניות החשבונאית של החברה. הגידול בייחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מהפסקת היוון מימון בפרויקט בבלי 3 ויפו סהרון.	(24,394)	(3,173)	(13,734)
הוצאות המסים נובעות מהפרשה למס בגין רווחי החברה לתקופה השוטפת וכן מעדכון מסים נדחים, הקיטון בתקופה ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע נובע בעיקר בגין שערך לראשונה בפרויקט לדוויפול ברבעון 1 לשנת 2023.	(81,034)	(38,760)	(640)
	268,861	130,312	2,861
	-	-	-
	268,861	130,312	2,861
	196,947	63,262	2,987

הסברי החברה	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ (בלתי בלתי מבוקר)	
	2023	2023	2024
	אלפי ש"ח		
	71,914	67,050	(126)
	3.32	1.05	0.05
	3.22	1.05	0.05

1.5.3 נזילות ומקורות מימון מהותיים

1.5.3.1 לפרטים אודות מקורות המימון המשמעותיים של החברה ראה סעיף 6.20.5 לדו"ח תיאור עסקי

התאגיד וכן סעיפים 1.5.4 ו-1.5.5 להלן.

1.5.3.2 ביום 16 במאי 2024 הנפיקה החברה לציבור סדרה חדשה של 124,066,000 אגרות חוב (סדרה יד')

בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א [על פי דוח הצעת מדף של החברה מיום 12 במאי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-049512)], כאשר תמורת ההנפקה הסתכמה לסך כולל (ברוטו) של 121,584,680 ש"ח. סך של כ-69 מיליון ש"ח מתוך תמורת ההנפקה צפוי לשמש את החברה לטובת פרעונות (קרן וריבית) של סדרות אגרות החוב של החברה, ואילו ביחס ליתרת תמורת ההנפקה לא נקבע יעוד ספציפי והיא תשמש למימון פעילותה העסקית השוטפת של החברה, על פי החלטות הנהלת החברה כפי שתהיינה מעת לעת.

1.5.3.3 ביום 21 במאי 2024 ביצעה החברה הקצאה פרטית לחברת ביטוח ישראלית סך כולל של 3 מיליון

מניות החברה, אשר היוו לאחר הקצאתן כ-4.84% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה (להלן: "הון החברה") ומזכויות ההצבעה בה שלא בדילול מלא וכ-4.64% מהון החברה ומזכויות ההצבעה בה, בדילול מלא, וזאת בתמורה לסך של 17.25 ש"ח למניה ובתמורה כוללת של 51.75 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 9 במאי 2024, מס' אסמכתא: 2024-01-048957.

1.5.3.4 יתרות אשראי ממוצעות

הממוצע החודשי לתקופה של שלושה חודשים לשנת 2024 של יתרות האשראי בגין אגרות החוב, האשראי הבנקאי והאשראי שהתקבל מתאגידים פיננסים ואחרים, המוצגים בדו"חות הכספיים המוצגים כהתחייבויות לזמן קצר, הסתכם לסך של כ-1,348,523 אלפי ש"ח. הממוצע החודשי לתקופה של שלושה חודשים לשנת 2024 של יתרות האשראי בגין אגרות החוב, האשראי הבנקאי והאשראי שהתקבל מתאגידים פיננסים ואחרים, המוצגים בדו"חות הכספיים המוצגים כהתחייבויות לזמן ארוך, הסתכם לסך של כ-642,663 אלפי ש"ח. יתרות הלקוחות והספקים של החברה אינן מהותיות.

הסברי החברה	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ (בלתי מבוקר)		
		2023	2024	
		אלפי ש"ח		
התזרים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2024 נבע בעיקר מקבלת כספים מרוכשים בפרויקטים סלמה וסומייל 124.	(314,247)	(74,718)	54,090	מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) שוטפת
התזרים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2024 נבע בעיקר משחרור פקדונות בנאמנות בפרויקט סומייל 124 ומנגד תשלומים על חשבון השקעה לצים אחזקות.	(208,494)	(146,159)	16,718	מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) השקעה
התזרים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2024 שימש בעיקר לפירעון אשראי מתאגידים פיננסיים בעיקר בפרויקט סומייל 124.	326,924	48,165	(134,651)	מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) מימון

התקיימות סימני אזהרה

בתקנה 10ב(14) לתקנות דו"חות תקופתיים ומיידים, הוגדרו סימני אזהרה אשר מחייבים התייחסות התאגיד להם. ליום 31 במרץ 2024, לחברה הון חוזר שלילי לתקופה של 12 חודשים בדוחות הכספיים המאוחדים, אך מנגד ההון החוזר לתקופה של 12 חודשים בדוחות הכספיים הנפרדים של החברה (סולו) הינו חיובי. באשר לתזרים המזומנים של החברה, בדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה של 3 חודשים, לחברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת. מנגד, בדוחותיה הכספיים (סולו) של החברה לתקופה של 3 חודשים, קיים תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת אולם אין מדובר בתזרים מזומנים שלילי מתמשך.

לאור האמור, דירקטוריון החברה בחן את התזרים החוזי של החברה לשנים הבאות, וההנחות עליהן הוא מבוסס, אל מול מקורותיה הקיימים והצפויים של החברה, לרבות המקורות המפורטים להלן, וקבע שאין בקיומו של הון חוזר שלילי לתקופה של 12 חודשים בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, בכדי להצביע על קיומן של בעיות נזילות בחברה, ועל כן לא מתקיימים סימני אזהרה בחברה (כהגדרתם בתקנות דו"חות תקופתיים ומיידים), בין היתר, לאור המקורות הבאים:

א. יתרת המזומנים שקיימת לחברה נכון ליום 31 במרץ 2024, המסתכמת לסך של כ-82 מיליון ש"ח ושיתרתה סמוך למועד פרסום הדוחות הינה כ-195 מיליון ש"ח.

ב. החברות הבנות של החברה, המארגנות/יוזמות את הפרויקטים סלמה MOMA, איינשטיין 33 ו-35 ופרויקטים בתחום התחדשות עירונית צפויות לקבלת בשנתיים הקרובות תזרימים בהיקף מהותי, הנובע מ:

(1) עודפים "חופשיים" (קרי, לאחר פרעון התחייבויות בסך של כ-275 מיליון ש"ח הנוגעות לפרויקטים) בפרויקטים של התחדשות עירונית, נתניה ושל סלמה MOMA בסך של כ-125 מיליון ש"ח אשר יתקבלו עם סיומם של אותם פרויקטים. יובהר כי גובה העודפים וכן מועד שחרורם מהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר התממשותו כפופה, בנוסף להשלמת מכירתן של יתרת הדירות הלא מכורות באותם פרויקטים בתקופה השנתיים האמורה, גם למכירתן במחירים ובקצב השיווק המוערכים כיום על ידי החברה (אשר הערכות החברה ביחס אליהם נלקחו גם תחת הנחות מחמירות לאור מצב המלחמה, מצב המשק, שיעורי הריבית ונתוני האינפלציה), בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, לאור התמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה ובנוסף כפופות הערכות החברה כאמור גם לכך שמשך הפרויקטים יתאם להערכות הנוכחיות של החברה; בהתממשות הערכות

החברה ביחס לעלויות הבניה בפרויקטים; בגובהו הסופי של היטל ההשבחה הסופי בפרויקט MOMA; ובעמידת רוכשי הזכויות בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים שנחתמו עימם.

(2) מכירת זכויות לקרקע בפרויקטים איינשטיין 33א', ואינשטיין 35, אשר תמורתם צפויה להסתכם לסך של כ-50 מיליון ש"ח. יובהר כי הערכות החברה ביחס לתמורה האמורה מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר התממשותו כפופה, בנוסף להשלמת מכירתן של הזכויות האמורות באותם פרויקטים בתקופה השנתיים האמורה, גם למכירתן במחירים ובקצב השיווק המוערכים כיום על ידי החברה (אשר הערכות החברה לגביהם נלקחו גם תחת הנחות מחמירות לאור מצב המלחמה, מצב המשק, שיעורי הריבית ונתוני האינפלציה), בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר, לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה; וכי תשלומי המס וההיטלים השונים (לרבות היטלי השבחה) לא יהיו בהיקף גבוה יותר מזה שהוערך על ידי החברה. כן יודגש לענין זה כי העברת הכספים מחברת הפרויקט בפרויקט איינשטיין 33א' לחברה כפופה גם לעמידת רג'נסי (שהינה הבעלים של חברת הפרויקט) בתנאים לפרעון הלוואות בעלים וחלוקת דיבידנד על ידי רג'נסי לחברה המפורטים בסעיף 5 לשטר הנאמנות של אג"ח יא' של החברה, שפורסם ביום 28 בדצמבר 2021, מס' אסמכתא 2021-01-115204.

(3) זכאות לדמי ניהול בפרויקט איינשטיין 35 בסך של כ-90 מיליון ש"ח, סכום משוער זה מתבסס על אומדן החברה לגבי שווי הדירות שעל בסיסו יחושבו דמי הניהול²², כך שמטבע הדברים ככל וזה יהיה נמוך יותר, יחול קיטון בדמי הניהול האמורים, כאשר יודגש כי בכל מקרה קבלתם של דמי הניהול מותנית בחתימה על הסכם ליווי לקבוצה ובחתימה על הסכם ביצוע עם קבלן ראשי לפרויקט. יצוין כי כמפורט בטבלה שבסעיף 6.2 בדו"ח תיאור עסקי התאגיד הסכום האמור צפוי להיות גבוה יותר, אולם מטעמי שמרנות הונח לענין זה כי דמי הניהול יסתכמו ל-90 מיליון ש"ח כאמור.

(4) ביום 12 ביוני 2022 התקשרה החברה בהסכמים למכירת 75% מזכויותיה בשטחי המסחר באינשטיין 33א' ו-35 בתמורה לסך של כ-385 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוחות סך של כ-346 מיליון ש"ח התקבל בידי החברה ולחברה זכאות לקבלת יתרת התמורה בסך של כ-39 מיליון ש"ח בהתאם ובכפוף לתנאי ההסכמים.

ג. אפשרות לגיוס חוב/הון בשוק ההון.

כן נקבע על ידי דירקטוריון החברה, כי היה וקצב השיווק בפועל של היחידות הלא מכורות ו/או מחיר מכירתן יהיו נמוכים מאלו המוערכים נכון למועד זה על ידי החברה, או לחלופין היה ויוטלו בעתיד מגבלות כלשהן (לרבות על ידי בנקים מלווים) על העברת תמורת מכירות היחידות, המכורות והלא מכורות, לשימושה החופשי של החברה, עדיין עומדים לחברה ברשות החברה מספר נכסים בשווי שוק מהותי מאוד, ובמידת הצורך הם יהיו ניתנים למכירה במלואם, כאשר מכירתם במתווה כאמור צפויה להשיא לחברה רווחים ומזומנים בהיקף מהותי מאוד, שכן שווי הנכסים, תחת הנחה שלא יחול קיטון מהותי בשוויים בשוק, גבוה באופן מהותי מיתרת ההלוואות אותן הם מבטיחים.

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

²² כמפורט בסעיף 6.7.2.3.1.2 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד, שווי היחידות לצורך תשלום דמי הניהול יעשה תחילה על פי שווי היחידות על פי דוח ה-0 של הפרויקט, והתאמה לשווי תבוצע עם המכירה בפועל או עם אכלוס הפרויקט לפי שווי דירות דומות בפרויקט.

1.5.4. עמידת החברה באמות מידה פיננסיות

ההלוואה	אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרתה	הסבר לגבי עמידתה החברה באמת המידה הפיננסית
<p>אגרות החוב להמרה (סדרה י') של החברה</p>	<p>א. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן, אך לעניין זה כולל זכויות מיעוט) לסך מאזן (כהגדרתו להלן) לא יפחת מ-25%.</p> <p>ב. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן) לא יפחת מסך של 365 מיליון ש"ח.</p> <p>ג. ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, בתוספת הלוואות בעלים (כהגדרתן להלן) שהועמדו עד למועד אישור הדוחות בפועל (ולרבות הלוואות בעלים האחים חגיגי שהועמדו לאחר מועד הדוחות האמורים ובלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון של החברה), לא יפחתו מסך של 315 מיליון ש"ח.</p> <p>ד. החברה מתחייבת כי כל זמן שאגרות החוב להמרה (סדרה י') טרם נפרעו במלואן, כלל חובות הסולו המוגבלים של החברה, כהגדרת מונח זה להלן, לא יעלו על 30% מסך מאזן החברה המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (המבוקרים או הסקורים), לפי העניין, האחרונים. "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 יתרת הלוואות הבעלים (כהגדרתן להלן) שהועמדו עד למועד אישור הדוחות בפועל (לרבות הלוואות בעלים שהועמדו לאחר מועד הדוחות האמורים ובלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון המבקר של החברה) ובלבד שהיקף הלוואות האמורות שילקח בחשבון לענין חישוב ההון העצמי המתוקנן לא יהווה יותר מ-40% מההון העצמי המתוקנן 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 תשלומים שישולמו לחברה בגין הסבת אופציה לחברי קבוצת רכישה ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיווק אותם זכאית ותהא זכאית החברה (במאוחד) לקבל מחברי קבוצות הרכישה אותן מארגנת החברה (במאוחד) בפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי החברה (במאוחד) ו/או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכר או הצטרפות (לפי העניין) חתומים, וזאת למעט רווח כאמור אשר כבר הוכר בדוחותיה הכספיים של החברה. גובה דמי הסיחור יימדד בהתאם לכללים לפיהם נמדדות ההכנסות מדמי הסיחור המוכרים בדוחות הכספיים.</p> <p>"חוב סולו מוגבל" - הלוואה שנטלה החברה מגוף פיננסי (בסעיף זה: "המלווה") שאיננה הלוואה במסגרת ליווי פרויקט ו/או במסגרת רכישת זכויות במקרקעין ו/או נכס אחר, ו/או שאיננה הלוואה מובטחת בשעבוד נכס ספציפי, אולם בהתאם להסכם ההתקשרות שבין החברה לבין המלווה, זכאי המלווה להיפרע מתוך כספי עודפים. "עודפים" לעניין סעיף זה הון עצמי ורווחים הנובעים מפרויקט בנייה למגורים של החברה.</p>	<p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2024, מסתכם לסך של כ-1,310 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-65 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-1,375 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו כ-3,696 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-37%.</p> <p>לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק א'.</p> <p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ב', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2024, מסתכם לסך של כ-1,116 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-65 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-1,181 מיליון ש"ח.</p> <p>לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ב'.</p> <p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ג', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2024, מסתכם לסך של כ-1,116 מיליון ש"ח.</p> <p>לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ג'.</p> <p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ד', בדוחות הסולו של החברה לא קיימים חובות סולו מוגבלים ליום 31 במרץ 2024.</p> <p>לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ד'.</p>
<p>אגרות החוב (סדרה יא') של החברה</p>	<p>א. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן) לא יפחת מסך של 420 מיליון ש"ח.</p> <p>ב. ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, בתוספת הלוואות בעלים (כהגדרתן להלן) (בין אלה שהועמדו עד למועד הדו"חות ובין אלה שהועמדו לאחר מועד הדו"חות האמורים, עד למועד הבדיקה, ובלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון המבקר של החברה), לא יפחתו מסך של 370 מיליון ש"ח.</p> <p>ג. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן, אך לעניין זה כולל זכויות המיעוט) לסך מאזן (כהגדרתו להלן) לא יפחת מ-25%.</p> <p>"מאזן" - סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה המבוקרים/ הסקורים, לפי העניין.</p> <p>"ההון העצמי המתוקנן של החברה" - ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת יתרת הלוואות הבעלים (כהגדרתן להלן), בין אלה שהועמדו עד למועד הדוחות ובין אלה שהועמדו לאחר מכן, עד למועד הבדיקה ובלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון של החברה (ובלבד שהיקף הלוואות האמורות שילקח בחשבון לענין חישוב ההון העצמי המתוקנן לא יהווה יותר מ-30% מההון העצמי המתוקנן), 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>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2024, מסתכם לסך של כ-1,116 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-65 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו בסך של כ-1,181 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק א'.</p> <p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ב', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2024, עומד על כ-1,116 מיליון ש"ח; לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ב'.</p> <p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ג', ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט), ליום 31 במרץ 2024, מסתכם לסך של כ-1,310 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-65 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן הינו כאמור בסך של כ-1,375 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-3,696</p>

ההלוואה	אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרתה	הסבר לגבי עמידתה החברה באמת המידה הפיננסית
	<p>"דמי סיחור" - רווח שצפוי לנבוע לחברה (במאוחד) ממכירת זכויות במקרקעין ו/או תשלומים שישולמו לחברה בגין הסבת אופציה לחברי קבוצת רכישה ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיווק אותם זכאית ותהא זכאית החברה (במאוחד) לקבל מחברי קבוצת הרכישה אותן מארגנת החברה (במאוחד) בפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי החברה (במאוחד) ו/או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכר או הצטרפות (לפי העניין) חתומים שאינם כוללים הוראות המאפשרות ביטול, וזאת למעט רווח כאמור אשר כבר הוכר בדוחותיה הכספיים של החברה. גובה דמי הסיחור יימדד בהתאם לכללים לפיהם נמדדות ההכנסות מדמי הסיחור המוכרים בדוחות הכספיים.</p> <p>ד. כלל חובות הסולו המוגבלים של החברה (כהגדרת מונח זה להלן), לא יעלו על 30% מסך מאזן החברה המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (המבוקרים או הסקורים), לפי העניין, האחרונים.</p> <p>"חוב סולו מוגבל" : הלוואה שנטלה החברה מגוף פיננסי (בסעיף זה : "המלווה") שאיננה הלוואה במסגרת ליווי פרויקט ו/או במסגרת רכישת זכויות במקרקעין ו/או נכס אחר, ו/או שאיננה הלוואה מובטחת בשעבוד נכס ספציפי, אולם בהתאם להסכם ההתקשרות שבין החברה לבין המלווה, זכאי המלווה להיפרע מתוך כספי עודפים.</p> <p>"עודפים" לעניין סעיף זה - הון עצמי ורווחים הנובעים מפרויקט בנייה למגורים של החברה.</p> <p>התניות פיננסיות הנוגעות לרג'נסי :</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 שהחברה העמידה לרגינסי מעת לעת, בין אלה שהועמדו עד למועד הדו"חות ובין אלה שהועמדו לאחר מכן, עד למועד הבדיקה (ובלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון של רגינסי), לא יפחת מסך השווה ל-105% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה יא') של החברה, כפי שתהיינה במחזור מעת לעת, בתוספת ריבית שנצברה וטרם שולמה ;</p> <p>ב. עד למועד פירעון 50% מקרן אגרות החוב (סדרה יא') של החברה, יחס ההון העצמי המתוקנן של רגינסי (כהגדרתו להלן) לסך מאזן רגינסי, כהגדרתו להלן (להלן : "יחס הון למאזן של רגינסי"), לא יפחת מ-30% ; לאחר פירעון 50% מקרן אגרות החוב (סדרה יא') של החברה כאמור לעיל ועד למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה יא'), יחס הון למאזן של רגינסי לא יפחת מ-25%.</p> <p>"ההון העצמי המתוקנן של רגינסי" לעניין סעיף זה בלבד - ההון העצמי המאוחד של רגינסי (כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, בתוספת יתרת הלוואות בעלים רגינסי (בין אלה שהועמדו עד למועד הדו"חות ובין אלה שהועמדו לאחר מכן, עד למועד הבדיקה ובלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון של רגינסי) ובתוספת דמי סיחור רגינסי (כהגדרתם להלן).</p> <p>"דמי סיחור רגינסי" - רווח שצפוי לנבוע לרגינסי (במאוחד) ממכירת זכויות במקרקעין ו/או תשלומים שישולמו לרגינסי בגין הסבת אופציה לחברי קבוצת רכישה ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיווק אותם זכאית ותהא זכאית רגינסי (במאוחד) לקבל מחברי קבוצת הרכישה אותן מארגנת רגינסי (במאוחד) בפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי רגינסי (במאוחד) ו/או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכר או הצטרפות (לפי העניין) חתומים שאינם כוללים הוראות המאפשרות ביטול, וזאת למעט רווח כאמור אשר כבר הוכר בדוחותיה הכספיים של רגינסי. גובה דמי הסיחור יימדד בהתאם לכללים לפיהם נמדדות ההכנסות מדמי הסיחור המוכרים בדוחות הכספיים.</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>מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-37%. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ג'.</p> <p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ד', בדוחות הסולו של החברה לא קיימים חובות סולו מוגבלים ליום 31 במרץ 2024. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ד'.</p> <p>התניות פיננסיות הנוגעות לרג'נסי :</p> <p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', 105% מיתרת קרן אגרות החוב סדרה יא' בתוספת ריבית שנצברה וטרם שולמה מסתכמת לסך של כ-227 מיליון ש"ח, בעוד שההון העצמי המאוחד של רגינסי (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים ליום 31 במרץ 2024, בתוספת הלוואות בעלים שהחברה העמידה לרגינסי, עומד על כ-281 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק א'.</p> <p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ב', ההון העצמי המאוחד של רגינסי (כולל זכויות המיעוט), ליום 31 במרץ 2024, מסתכם לסך של כ-313 מיליון ש"ח, הלוואות הבעלים שהעמידה החברה לרגינסי ליום 31 במרץ 2024 הינו כ-8 מיליון ש"ח ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-12 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של רגינסי הינו כאמור בסך של כ-325 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של רגינסי הינו של כ-478 מיליון ש"ח, כך שיחס הון למאזן של רגינסי הינו בשיעור של כ-68%. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ב'.</p>
<p>אגרות החוב של החברה (סדרה יב')</p>	<p>א. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן) לא יפחת מסך של 500 מיליון ש"ח.</p> <p>ב. ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, בתוספת הלוואות בעלים (כהגדרתו להלן), (בין אלה שהועמדו עד למועד הדו"חות ובין אלה שהועמדו לאחר מועד הדו"חות האמורים, עד למועד הבדיקה, ובלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון המבקר של החברה) לא יפחתו מסך של 420 מיליון ש"ח.</p> <p>ג. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן), אך לעניין זה כולל זכויות המיעוט) לסך מאזן (כהגדרתו להלן) לא יפחת מ-25%.</p> <p>"מאזן" - סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה המבוקרים/הסקורים, לפי העניין.</p>	<p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2024, מסתכם לסך של כ-1,116 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-65 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2024 הינו בסך של כ-1,181 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק א'.</p>

הלוואה	אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרתה	הסבר לגבי עמידתה החברה באמת המידה הפיננסית
	<p>"ההון העצמי המתוקנן של החברה" - ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת יתרת הלוואות הבעלים (כהגדרתן להלן), בין אלה שהועמדו עד למועד הדוחות ובין אלה שהועמדו לאחר מכן, עד למועד הבדיקה ובלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון של החברה (ובלבד שהיקף הלוואות האמורות שילקח בחשבון לענין חישוב ההון העצמי המתוקנן לא יהווה יותר מ-30% מההון העצמי המתוקנן), ובתוספת דמי סיחור (כהגדרתם להלן).</p> <p>"הלוואות הבעלים" - הלוואות בעלים שתועמדה לחברה (ככל שתועמדה) מעת לעת על ידי יצחק חגי' ו/או עידו חגי', במישרין ו/או באמצעות תאגידים בשליטתם.</p> <p>"דמי סיחור" - רווח שצפוי לנבוע לחברה (במאוחד) ממכירת זכויות במקרקעין ו/או תשלומים שישולמו לחברה בגין הסבת אופציה לחברי קבוצת רכישה ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיווק אותם זכאית ותהא זכאית החברה (במאוחד) לקבל מחברי קבוצת הרכישה אותן מארגנת החברה (במאוחד) בפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי החברה (במאוחד) ו/או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכר או הצטרפות (לפי העניין) חתומים שאינם כוללים הוראות המאפשרות ביטול, וזאת למעט רווח כאמור אשר כבר הוכר בדוחותיה הכספיים של החברה. גובה דמי הסיחור יימדד בהתאם לכללים לפיהם נמדדות ההכנסות מדמי הסיחור המוכרים בדוחות הכספיים.</p> <p>ד. כלל חובות הסולו המוגבלים של החברה (כהגדרת מונח זה להלן), לא יעלו על 30% מסך מאזן החברה המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (המבוקרים או הסקורים), לפי העניין, האחרונים.</p> <p>"חוב סולו מוגבל": הלוואה שנטלה החברה מגוף פיננסי (בסעיף זה: "המלווה") שאיננה הלוואה במסגרת ליווי פרויקט ו/או במסגרת רכישת זכויות במקרקעין ו/או נכס אחר, ו/או שאיננה הלוואה מובטחת בשעבוד נכס ספציפי, אולם בהתאם להסכם ההתקשרות שבין החברה לבין המלווה, זכאי המלווה להיפרע מתוך כספי עודפים. "עודפים" לעניין סעיף זה - הון עצמי ורווחים הנובעים מפרויקט בנייה למגורים של החברה.</p>	<p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ב', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים ליום 31 במרץ 2024, עומד על כ-1,116 מיליון ש"ח; לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ב'.</p> <p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ג', ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט), ליום 31 במרץ 2024, מסתכם לסך של כ-1,310 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-65 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן הינו כאמור בסך של כ-1,375 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-3,696 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-37%. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ג'.</p> <p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ד', בדוחות הסולו של החברה לא קיימים חובות סולו מוגבלים ליום 31 במרץ 2024. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ד'.</p>
<p>אגרות החוב של החברה (סדרה ג')</p>	<p>א. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן) לא יפחת מסך של 550 מיליון ש"ח.</p> <p>ב. ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, בתוספת הלוואות בעלים (כהגדרתן להלן) (בין אלה שהועמדו עד למועד הדוחות ובין אלה שהועמדו לאחר מועד הדוחות האמורים, עד למועד הבדיקה, ובלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון המבקר של החברה), לא יפחתו מסך של 470 מיליון ש"ח.</p> <p>ג. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן), אך לעניין זה כולל זכויות המיעוט) לסך מאזן (כהגדרתו להלן) לא יפחת מ-25%.</p> <p>"מאזן" - סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה המבוקרים/ הסקורים, לפי העניין.</p> <p>"ההון העצמי המתוקנן של החברה" - ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת יתרת הלוואות הבעלים (כהגדרתן להלן), בין אלה שהועמדו עד למועד הדוחות ובין אלה שהועמדו לאחר מכן, עד למועד הבדיקה ובלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון של החברה (ובלבד שהיקף הלוואות האמורות שילקח בחשבון לענין חישוב ההון העצמי המתוקנן לא יהווה יותר מ-30% מההון העצמי המתוקנן), ובתוספת דמי סיחור (כהגדרתם להלן).</p> <p>"הלוואות הבעלים" - הלוואות בעלים שתועמדה לחברה (ככל שתועמדה) מעת לעת על ידי יצחק חגי' ו/או עידו חגי', במישרין ו/או באמצעות תאגידים בשליטתם.</p> <p>"דמי סיחור" - רווח שצפוי לנבוע לחברה (במאוחד) ממכירת זכויות במקרקעין ו/או תשלומים שישולמו לחברה בגין הסבת אופציה לחברי קבוצת רכישה ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיווק אותם זכאית ותהא זכאית החברה (במאוחד) לקבל מחברי קבוצת הרכישה אותן מארגנת החברה (במאוחד) בפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי החברה (במאוחד) ו/או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכר או הצטרפות (לפי העניין) חתומים שאינם כוללים הוראות המאפשרות ביטול, וזאת למעט רווח כאמור אשר כבר הוכר בדוחותיה הכספיים של החברה. גובה דמי הסיחור יימדד בהתאם לכללים לפיהם נמדדות ההכנסות מדמי הסיחור המוכרים בדוחות הכספיים.</p> <p>ד. כלל חובות הסולו המוגבלים של החברה (כהגדרת מונח זה להלן), לא יעלו על 30% מסך מאזן החברה המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (המבוקרים או הסקורים), לפי העניין, האחרונים.</p>	<p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2024, מסתכם לסך של כ-1,116 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-65 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2024 הינו בסך של כ-1,181 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק א'.</p> <p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ב', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים ליום 31 במרץ 2024, עומד על כ-1,116 מיליון ש"ח; לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ב'.</p> <p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ג', ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט), ליום 31 במרץ 2024, מסתכם לסך של כ-1,310 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-65 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן הינו כאמור בסך של כ-1,375 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-3,696 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-37%. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ג'.</p> <p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ד', בדוחות הסולו של החברה לא קיימים חובות סולו מוגבלים ליום 31 במרץ 2024. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ד'.</p> <p>נכון ליום פרסום הדוח, סך ערך הנכסים המשועבדים (הינו כ-365 מיליון ש"ח ויחס הערך ההתייבתי נטו לבין ערך הנכסים המשועבדים עומד על כ-66%.</p>

הלוואה	אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרתה	הסבר לגבי עמידתה החברה באמת המידה הפיננסית
	<p>"חוב סולו מוגבל" : הלוואה שנטלה החברה מגוף פיננסי (בסעיף זה: "המלווה") שאיננה הלוואה במסגרת ליווי פרויקט ו/או במסגרת רכישת זכויות במקרקעין ו/או נכס אחר, ו/או שאיננה הלוואה מובטחת בשעבוד נכס ספציפי, אולם בהתאם להסכם ההתקשרות שבין החברה לבין המלווה, זכאי המלווה להיפרע מתוך כספי עודפים. "עודפים" לעניין סעיף זה - הון עצמי ורווחים הנובעים מפרויקט בנייה למגורים של החברה.</p> <p>ה. היחס שבין הערך ההתחייבתי נטו (כהגדרתו להלן) לבין ערך הנכסים המשועבדים (כהגדרתו להלן) לא יעלה על 85%.</p> <p>"הערך ההתחייבתי נטו" הערך ההתחייבתי של אגרות החוב (סדרה יג') ביום בו נדרשת בחינת עמידת החברה בערך זה, בניכוי שוויה של כל בטוחה פיננסית, ככל שתועמד, וכן בניכוי מזומן המופקד ביום החישוב בחשבון המשועבד ו/או בחשבון הנאמנות (כהגדרתם בשטר הנאמנות לאג"ח יג').</p> <p>"ערך הנכסים המשועבדים" סכום העודפים הצפויים מפרויקט MOMA על-פי דוח שמאי ועל פי אישור נושא המשרה (ביחס ליתרת תמורת שטחי המלון שייבנה במסגרת הפרויקט), לפי העניין (קרי, "העודפים" כהגדרתם בשטר הנאמנות לאג"ח יג').</p>	
<p>אגרות החוב של החברה (סדרה יד')</p>	<p>א. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן) לא יפחת מסך של 625 מיליון ש"ח.</p> <p>ב. ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, בתוספת הלוואות בעלים (כהגדרתן להלן) (בין אלה שהועמדו עד למועד הדו"חות ובין אלה שהועמדו לאחר מועד הדו"חות האמורים, עד למועד הבדיקה, ובלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון המבקר של החברה), לא יפחתו מסך של 540 מיליון ש"ח.</p> <p>ג. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן), אך לעניין זה כולל זכויות המיעוט) לסך מאזן (כהגדרתו להלן) לא יפחת מ-25%.</p> <p>"מאזן" - סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה המבוקרים/ הסקורים, לפי העניין.</p> <p>"ההון העצמי המתוקנן של החברה" - ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת יתרת הלוואות הבעלים (כהגדרתן להלן), בין אלה שהועמדו עד למועד הדוחות ובין אלה שהועמדו לאחר מכן, עד למועד הבדיקה ובלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון של החברה (ובלבד שהיקף הלוואות האמורות שילקח בחשבון לענין חישוב ההון העצמי המתוקנן לא יהווה יותר מ-30% מההון העצמי המתוקנן), ובתוספת דמי סיחור (כהגדרתם להלן).</p> <p>"הלוואות הבעלים" - הלוואות בעלים שתועמדה לחברה (ככל שתועמדה) מעת לעת על ידי יצחק חגי' ו/או עידו חגי', במישרין ו/או באמצעות תאגידים בשליטתם.</p> <p>"דמי סיחור" - רווח שצפוי לנבוע לחברה (במאוחד) ממכירת זכויות במקרקעין ו/או תשלומים שישולמו לחברה בגין הסבת אופציה לחברי קבוצת רכישה ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיווק אותם זכאית ותהא זכאית החברה (במאוחד) לקבל מחברי קבוצת הרכישה אותן מארגנת החברה (במאוחד) בפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי החברה (במאוחד) ו/או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכר או הצטרפות (לפי העניין) חתומים שאינם כוללים הוראות המאפשרות ביטול, וזאת למעט רווח כאמור אשר כבר הוכר בדוחותיה הכספיים של החברה. גובה דמי הסיחור יימדד בהתאם לכללים לפיהם נמדדות ההכנסות מדמי הסיחור המוכרים בדוחות הכספיים.</p> <p>ד. כלל חובות הסולו המוגבלים של החברה (כהגדרת מונח זה להלן), לא יעלו על 25% מסך מאזן החברה המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (המבוקרים או הסקורים), לפי העניין, האחרונים.</p> <p>"חוב סולו מוגבל" : הלוואה שנטלה החברה מגוף פיננסי (בסעיף זה: "המלווה") שאיננה הלוואה במסגרת ליווי פרויקט ו/או במסגרת רכישת זכויות במקרקעין ו/או נכס אחר, ו/או שאיננה הלוואה מובטחת בשעבוד נכס ספציפי, אולם בהתאם להסכם ההתקשרות שבין החברה לבין המלווה, זכאי המלווה להיפרע מתוך כספי עודפים. "עודפים" לעניין סעיף זה - הון עצמי ורווחים הנובעים מפרויקט בנייה למגורים של החברה.</p>	<p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2024, מסתכם לסך של כ-1,116 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-65 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2024 הינו בסך של כ-1,181 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק א'.</p> <p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ב', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים ליום 31 במרץ 2024, עומד על כ-1,116 מיליון ש"ח; לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ב'.</p> <p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ג', ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט), ליום 31 במרץ 2024, מסתכם לסך של כ-1,310 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-65 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן הינו כאמור בסך של כ-1,375 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-3,696 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-37%. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ג'.</p> <p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ד', בדוחותיה הסולו של החברה לא קיימים חובות סולו מוגבלים ליום 31 במרץ 2024. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ד'.</p>
<p>אשראי ממוסד בנקאי (יתרת קרן הלוואה ליום 31 במרץ 2024 - כ-19 מיליון ש"ח) - טרקלין</p>	<p>א. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן) לא יפחת מסך של 160 מיליון ש"ח.</p> <p>ב. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן) לסך מאזן לא יפחת מ-15%.</p> <p>"ההון העצמי המתוקנן של החברה" - ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דו"חותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת הלוואות הבעלים (כהגדרתן להלן) ובתוספת דמי סיחור (כהגדרתם להלן).</p>	<p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2024, מסתכם לסך של כ-1,116 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-65 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-1,181 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק א'.</p>

הלוואה	אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרתה	הסבר לגבי עמידתה החברה באמת המידה הפיננסית
	<p>"הלוואות בעלים" - הלוואות בעלים שתועמדה לחברה (ככל שתועמדה) מעת לעת על ידי יצחק חגי' ו/או עידו חגי', במישרין ו/או באמצעות תאגידים בשליטתם.</p> <p>"דמי סיחור" - רווח שצפוי לנבוע לחברה (במאוחד) ממכירת זכויות במקרקעין ו/או דמי סיחור ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיווק אותם זכאית ותהא זכאית החברה (במאוחד) לקבל מחברי קבוצות הרכישה אותן מארגנת החברה (במאוחד) בפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי החברה (במאוחד) ו/או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכר או הצטרפות (לפי העניין) חתומים, וזאת למעט רווח כאמור אשר כבר הוכר בדו"חותיה הכספיים של החברה.</p> <p>לפרטים נוספים ראה סעיף 6.12.1.2.2 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.</p>	<p>כאמור לעיל, ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2024 הינו בסך של כ-1,181 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו כ-3,696 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (לא כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-32%.</p> <p>לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ב'.</p>
<p>אשראי ממוסד בנקאי (יתרת קרן הלוואה ליום 31 במרץ 2024 - כ-240 מיליון ש"ח) בבלי 3</p>	<p>א. יחס הלוואות הרכישה (כהגדרתה להלן) לשווי קרקע (LTV) לא יעלה על שיעור של 75%.</p> <p>ב. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן) לא יפחת מסך של 300 מיליון ש"ח.</p> <p>ג. ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), בתוספת הלוואות בעלים (כהגדרתם להלן), לא יפחת מסך של 275 מיליון ש"ח.</p> <p>ד. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן של החברה לא יפחת מ-25%.</p> <p>"דמי סיחור" - רווח שצפוי לנבוע לחברה (במאוחד) ממכירת זכויות במקרקעין או תשלומים שישולמו לחברה בגין הסבת אופציה לחברי קבוצת רכישה או דמי ניהול או דמי ארגון 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) או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכר או הצטרפות (לפי העניין) חתומים, וזאת למעט רווח כאמור אשר כבר הוכר בדוחותיה הכספיים של החברה. גובה דמי הסיחור יימדד בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים.</p> <p>"ההון העצמי המתוקנן של החברה" - ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים השנתיים המאוחדים והמבוקרים, בתוספת יתרת הלוואות בעלים האחים חגי' (כהגדרתן להלן) שהועמדו עד למועד אישור הדוחות בפועל, לרבות הלוואות בעלים שהועמדו לאחר מועד הדוחות האמורים, ובלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון של החברה, ובתוספת דמי סיחור (כהגדרתם לעיל).</p> <p>"הלוואות בעלים האחים חגי'" - הלוואות בעלים שתועמדה לחברה (ככל שתועמדה) מעת לעת על ידי יצחק חגי' או עידו חגי', במישרין או באמצעות תאגידים בשליטתם.</p> <p>"המאזן של החברה" - סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים השנתיים המאוחדים והמבוקרים.</p> <p>"LTV" משמעו - היחס בין (א) הסך הכולל של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של הלוואות הרכישה, בתוספת כל סכום ערבות אשר חולט; לבין (ב) שווי המקרקעין לפי הערכת שמאי (לא כולל מע"מ).</p> <p>"הלוואות רכישה" - הלוואה בסכום קרן של כ-240 מיליון ש"ח.</p>	<p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', נכון ליום 31 במרץ 2024, הלוואות הרכישה מסתכמת לסך של כ-240 מיליון ש"ח ושווי הקרקע מסתכם בסך של כ-327 מיליון ש"ח כך שיחס הלוואות הרכישה לשווי הקרקע (LTV) הינו בשיעור של כ-73.28%.</p> <p>לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק א'.</p> <p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ב', ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2024, מסתכם לסך של כ-1,310 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-65 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-1,375 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ב'.</p> <p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ג', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2024, מסתכם לסך של כ-1,116 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ג'.</p> <p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ד', כאמור לעיל, ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-1,375 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו כ-3,696 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן למאזן הינו בשיעור של כ-37%.</p> <p>לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ד'.</p>
<p>אשראי ממוסד בנקאי (יתרת קרן הלוואה ליום 31 במרץ 2024 - כ-180 מיליון ש"ח) – בבלי 5</p>	<p>א. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן), אך לעניין זה כולל זכויות המיעוט) לסך מאזן החברה לא יפחת מ-25%.</p> <p>"ההון העצמי המתוקנן של החברה" הינו ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת יתרת הלוואות בעלים שהועמדו עד למועד אישור הדוחות בפועל (לרבות הלוואות בעלים שהועמדו לאחר מועד הדוחות האמורים ובלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון המבקר של החברה) ובתוספת דמי סיחור (כהגדרתם להלן).</p> <p>"דמי סיחור" - רווח שצפוי לנבוע לחברה (במאוחד) ממכירת זכויות במקרקעין ו/או תשלומים שישולמו לחברה בגין הסבת אופציה לחברי קבוצת רכישה ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיווק אותם זכאית ותהא זכאית החברה (במאוחד) לקבל מחברי קבוצות הרכישה אותן מארגנת החברה (במאוחד) בפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי החברה (במאוחד) ו/או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכר או הצטרפות (לפי העניין) חתומים, וזאת למעט רווח כאמור אשר כבר הוכר בדוחותיה הכספיים של החברה. גובה דמי הסיחור יימדד בהתאם לכללים לפיהם נמדדות ההכנסות מדמי הסיחור המוכרים בדוחות הכספיים.</p> <p>ב. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו לעיל) לא יפחת מסך של 365 מיליון ש"ח.</p>	<p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2024, מסתכם לסך של כ-1,310 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-65 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-1,375 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו כ-3,696 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-37%.</p> <p>לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק א'.</p> <p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ב', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2024, מסתכם לסך של כ-1,116 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-65 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-1,181 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ב'.</p>

הלוואה	אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרתה	הסבר לגבי עמידתה החברה באמת המידה הפיננסית
	<p>ג. ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, בתוספת הלוואות בעלים שהועמדו עד למועד אישור הדוחות בפועל (ולרבות הלוואות בעלים האחים חגי' שהועמדו לאחר מועד הדוחות האמורים ובלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון של החברה), לא יפחתו מסך של 315 מיליון ש"ח.</p> <p>יצוין כי החברה התחייבה כי ככול והיא תתחייב כלפי צד ג' בהתניות הפיננסיות דלעיל, בתנאים נוקשים יותר מבחינת החברה, הבנק יהיה ראשי לדרוש שההתניות הפיננסיות דלעיל יעודכנו בהתאם.</p>	<p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2024, מסתכם לסך של כ-1,116 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ג'.</p>
<p>אשראי ממוסד פיננסי (יתרת קרן הלוואה ליום 31 במרץ 2024 - כ-208 מיליון ש"ח) - מנדרין</p>	<p>א. ההון העצמי המתוקן של החברה (כהגדרתו לעיל) לא יפחת מסך של 500 מיליון ש"ח.</p> <p>ב. ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, בתוספת הלוואות בעלים (כהגדרתו להלן), לא יפחתו מסך של 420 מיליון ש"ח.</p> <p>ג. יחס ההון העצמי המתוקן של החברה (כהגדרתו להלן), אך לעניין זה כולל זכויות המיעוט) לסך מאזן (כהגדרתו להלן) לא יפחת מ-25% "מאזן" - סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה המבוקרים/ הסקורים, לפי העניין.</p> <p>"ההון העצמי המתוקן של החברה" - ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת יתרת הלוואות הבעלים (כהגדרתו להלן), בין אלה שהועמדו עד למועד הדוחות ובין אלה שהועמדו לאחר מכן, עד למועד הבדיקה ובלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון של החברה (ובלבד שהיקף הלוואות האמורות שילקח בחשבון לענין חישוב ההון העצמי המתוקן לא יהווה יותר מ-30% מההון העצמי המתוקן), ובתוספת דמי סיחור (כהגדרתם להלן).</p> <p>"הלוואות הבעלים" - הלוואות בעלים שתועמדה לחברה (ככל שתועמדה) מעת לעת על ידי יצחק חגי' ו/או עידו חגי', במישרין ו/או באמצעות תאגידים בשליטתם.</p> <p>"דמי סיחור" - רווח צפוי לנבוע לחברה (במאחד) ממכירת זכויות במקרקעין ו/או תשלומים שישולמו לחברה בגין הסבת אופציה לחברי קבוצת רכישה ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיווק אותם זכאית ותהא זכאית החברה (במאחד) לקבל מחברי קבוצת הרכישה אותן מארגנת החברה (במאחד) בפרייקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי החברה (במאחד) ו/או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכר או הצטרפות (לפי העניין) חתומים שאינם כוללים הוראות המאפשרות ביטול, וזאת למעט רווח כאמור אשר כבר הוכר בדוחותיה הכספיים של החברה. גובה דמי הסיחור יימדד בהתאם לכללים לפיהם נמדדות ההכנסות מדמי הסיחור המוכרים בדוחות הכספיים.</p> <p>ד. יחס החוב לבטוחה לא יעלה בכל עת על 60%.</p> <p>"יחס חוב לבטוחה": היחס שבין: (1) הסכום הכולל של יתרת הלוואה, וכן ריביות מכל סוג שהוא למעט ריבית הלוואה השוטפת שטרם הגיעה מועד תשלומה, הוצאות (לרבות הוצאות מימוש וגבייה), עמלות וכל התשלומים האחרים, מכל מין וסוג שהוא, שהלווה חבה או תחוב למלווה במועד הבדיקה הרלוונטי; לבין (2) שווי המקרקעין על פי הערכת שמאי שהומצאה למלווה, אשר תתעדכן מדי 12 חודשים.</p>	<p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2024, מסתכם לסך של כ-1,116 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-65 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקן (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2024 הינו בסך של כ-1,181 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק א'.</p> <p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ב', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים ליום 31 במרץ 2024, עומד על כ-1,116 מיליון ש"ח; לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ב'.</p> <p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ג', ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט), ליום 31 במרץ 2024, מסתכם לסך של כ-1,310 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-65 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקן הינו כאמור בסך של כ-1,375 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-3,696 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-37%. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ג'.</p> <p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ד', נכון ליום 31 במרץ 2024, הלוואת הרכישה מסתכמת לסך של כ-208 מיליון ש"ח ושווי הקרקע מסתכם בסך של כ-410 מיליון ש"ח כך שיחס הלוואת הרכישה לשווי הקרקע (LTV) הינו בשיעור של כ-51%. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ד'.</p>
<p>אשראי ממוסד בנקאי (יתרת קרן הלוואה ליום 31 במרץ 2024 - כ-35 מיליון ש"ח) - סומייל 124</p>	<p>א. ההון העצמי המתוקן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מסך של 500 מיליון ש"ח.</p> <p>ב. ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), בתוספת הלוואות בעלים, לא יפחת מסך של 420 מיליון ש"ח.</p> <p>ג. יחס ההון העצמי המתוקן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן של החברה לא יפחת מ-25%.</p> <p>"ההון העצמי המתוקן של החברה" - ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת יתרת הלוואות בעלים האחים חגי' (כהגדרתם להלן), ובתוספת דמי סיחור (כהגדרתם להלן).</p> <p>"דמי סיחור" - רווח צפוי לנבוע לחברה (במאחד) ממכירת זכויות במקרקעין ו/או תשלומים שישולמו לחברה בגין הסבת אופציה לחברי קבוצת רכישה ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיווק אותם זכאית ותהא זכאית החברה (במאחד) לקבל מחברי קבוצת הרכישה אותן מארגנת החברה (במאחד) בפרייקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי החברה (במאחד) ו/או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכר או הצטרפות (לפי העניין) חתומים שאינם כוללים הוראות המאפשרות ביטול, וזאת למעט רווח כאמור אשר כבר הוכר בדוחותיה הכספיים של החברה. גובה דמי הסיחור יימדד בהתאם לכללים לפיהם נמדדות ההכנסות מדמי הסיחור המוכרים בדוחות הכספיים.</p>	<p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2024, מסתכם לסך של כ-1,116 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-65 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקן (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2024 הינו בסך של כ-1,181 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק א'.</p> <p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ב', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים ליום 31 במרץ 2024, עומד על כ-1,116 מיליון ש"ח; לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ב'.</p> <p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ג', ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט), ליום 31 במרץ 2024, מסתכם לסך של כ-1,310 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-65 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקן הינו כאמור בסך של כ-1,375 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-3,696 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-37%. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ג'.</p> <p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ד', נכון ליום 31 במרץ 2024, הלוואת הרכישה מסתכמת לסך של כ-208 מיליון ש"ח ושווי הקרקע מסתכם בסך של כ-410 מיליון ש"ח כך שיחס הלוואת הרכישה לשווי הקרקע (LTV) הינו בשיעור של כ-51%. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ד'.</p>

ההלוואה	אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרתה	הסבר לגבי עמידתה החברה באמת המידה הפיננסית
	<p>העניין) חתומים שאינם כוללים הוראות המאפשרות ביטול, וזאת למעט רווח כאמור אשר כבר הוכר בדוחותיה הכספיים של החברה. גובה דמי הסיחור יימדד בהתאם לכללים לפיהם נמדדות ההכנסות מדמי הסיחור המוכרים בדוחות הכספיים.</p> <p>"הלוואות בעלים האחיים חגי'ג" - הלוואות בעלים שתועמדה לחברה (ככל שתועמדה) מעת לעת על ידי יצחק חגי'ג ו/או עידו חגי'ג, במישרין ו/או באמצעות תאגידים בשליטתם.</p> <p>"המאזן של החברה" - סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדו"חותיה הכספיים המאוחדים של החברה המבוקרים/סקורים, לפי העניין.</p>	<p>שטרם הוכרו הינם בסך של כ-65 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקן הינו כאמור בסך של כ-1,375 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-3,696 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-37%. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ג'.</p>

נכון ליום 31 במרץ 2024 לחברה 2 הלוואות מהותיות²³ בסך כולל של כ-451 מיליון ש"ח ו-3 הלוואות לא מהותיות סך כ-255 מיליון ש"ח. בנוסף, לחברות הבנות של החברה 5 הלוואות מהותיות בסך מסגרת כולל של כ-1,168 מיליון ש"ח (לא כולל הלוואה מהותית בסך מסגרת של כ-280 מיליון ש"ח בחברה כלולה אשר רגינסי והחברה ערבות לה) ו-7 הלוואות לא מהותיות בסך מסגרת כולל של כ-467 מיליון ש"ח. אמות המידה הפיננסיות של האשראים המהותיים של החברה (מהותיים ולא מהותיים). תוארו בטבלאות שלעיל. יצוין, כי כמפורט לעיל נכון למועד הדוח ולמועד פרסום הדוח, עומדות חברות הקבוצה בכלל תנאי האשראים לרבות בכלל אמות המידה הפיננסיות השונות שנקבעו בהסכמי האשראי.

יובהר כי מסמכי האשראי בהם התקשרו ומתקשרות מעת לעת החברה והחברות הבנות של החברה, לצורך נטילת ההלוואות השונות, כוללים עילות לפירעון מידי אשר, בין היתר, מתייחסות להפרה צולבת של אשראים אחרים של החברה/חברות הבנות, לפי העניין (כאשר אותם אשראים אחרים עשויים להיות אשראים מעל היקף מסוים שנקבע, אשראים שלא הוגבלו בסכום, אשראים שהועמדו על ידי אותו מלווה בלבד או אשראים שהועמדו על ידי כל מלווה שהוא) וכן עילות אחרות שעניינן קיומם של אירועים המצביעים על הרעה נחזית בעסקי החברה/החברות הבנות ו/או ביכולתן לשרת חובותיהן. **לאור כך, הרי שהלכה למעשה, גם העמדה לפירעון מידי של האשראים הלא מהותיים של החברה/החברות הבנות שסכומם צוין לעיל עלולה להביא להעמדה לפירעון מידי של האשראים המהותיים של החברה/החברות הבנות שסכומם צוין לעיל.** עם זאת יצוין, כי על אף שתרחיש כאמור עלול להתקיים בנסיבות כאמור, להערכת החברה, לאור מצבה הפיננסי והיקף נכסיה, סבירות התרחשות אירוע כאמור אינה גבוהה. כן יצוין כי הסכמי האשראי (בין המהותיים ובין הלא מהותיים) של החברה ו/או חברות הבנות של החברה (להלן: **"התאגידים הלוויים"**), כוללים עילות לפירעון מידי, אשר חלקן אינן נוגעות למצבו הפיננסי של התאגיד הלווה אלא נושאות אופי טכני ו/או נוגעות לעמידת הפרויקטים המלווים בתנאים ואבני דרך שונים של הפרויקטים, כאשר, על פי נוסח הסכמי האשראי, אי עמידה בהן מקימה לכאורה לבנק המלווה עילה לפירעון מידי של האשראי (להלן: **"העילות הלא פיננסיות"**). עם זאת, ככלל, מניסיון החברה (וחברות אחרות הפועלות בתחום פעילותה) ואלא אם נסיבות המקרה הרלבנטי תצבענה אחרת, הבנק המלווה אינו רואה באי עמידתו של התאגיד הלווה בעילות הלא פיננסיות כעילות אשר דורשות את פרעון המידי בפועל של ההלוואות הרלבנטיות ובמקרים אלו, על סמך ניסיון העבר של החברה (וחברות אחרות הפועלות בתחום פעילותה), וככל שהבנק המלווה כלל מתייחס לאי עמידת התאגיד הלווה בעילה הלא פיננסית, הצדדים מגיעים להבנות שונות ביחס לריפוי העילה (בדרך של מתן אורכות זמן וכו'), בין מראש (קרי, בטרם התממשות העילה הלא פיננסית) **ובין בדיעבד**. לאור האמור, ואלא אם נסיבות

²³ כהגדרת המונח בעמדת אשראי בר דיווח של רשות ניירות ערך מיום 30 באוקטובר 2011 כפי שעודכנה ביום 19 במרץ 2017 וביום 2 בפברואר 2023.

המקרה הרלבנטי תצבענה אחרת, אין החברה רואה בעילות הלא פיננסיות כאמור כעילות שעלולות להביא בפועל להעמדה לפירעון מיידי של האשראים האמורים. ברי שאם הבנק המלווה יודיע לתאגיד הלווה שבשל התקיימות איזו מהעילות הלא פיננסיות (ו/או כל עילה אחרת) בכוונתו לדרוש העמדה לפירעון מיידי של האשראי, תדווח החברה על כך כנדרש על פי דין.

1.5.5. התקשרות בהסכמי אשראי מהותי לאחר תקופת הדוח

לאחר תקופת הדו"ח, הנפיקה החברה סדרת אגרות חוב חדשה, שפרטיה העיקריים הינם כדלקמן:

התאגיד הלווה	המלווה	מועד ההתקשרות	סכום ההלוואה / מסגרת האשראי	יתרת קרן וריבית צבורה ליום 31.03.2024	תשלומים (קרן + ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	ריבית שנתית	הצמדה	תניית שינוי שליטה/ מרות	התחייבויות / פיננסיות אחרות	הערות
החברה	מחזיקי אגרות החוב (סדרה יד') של החברה	16 במאי 2024	124,066,000	-	קרן אגרות החוב (סדרה יד') תעמוד לפירעון בשני (2) תשלומים, באופן שתשלום הקרן הראשון, בסך השווה ל-30% מקרן אגרות החוב (סדרה יד'), ישולם ביום 1 ביולי 2026; ותשלום הקרן השני והאחרון, בסך השווה ל-70% מקרן אגרות החוב (סדרה יד'), ישולם ביום 1 בינואר 2028. תשלום הריבית הראשון בגין אגרות החוב (סדרה יד') ישולם ביום 1 בינואר 2025, ולאחר מכן ישולמו תשלומי הריבית בתשלומים חצי שנתיים, בימים 1 ביולי 2025 ובימים 1 בינואר ו-1 ביולי של כל אחת מהשנים 2026 עד 2027 (כולל) ותשלום הריבית האחרון ישולם ביום 1 בינואר 2028.	1 בינואר 2028	-	6.5% בכפוף להתאמת ריבית בהתאם למנגנון הקבוע בסעיף 5.5.2 לשטר הנאמנות שנחתם עם נאמן אגרות החוב (סדרה יד')	-	ניתן יהיה להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי אם האחים חגי' יחדלו (במישרין או בעקיפין) מלהימנות על בעלי השליטה בחברה, בשרשור סופי (שליטה – כהגדרת מונח זה בחוק ני"ע) וזאת למעט במקרה בו אישרה אסיפת החוב (סדרה יד'), בהחלטה מיוחדת, את העברת השליטה בחברה.	לפרטים נוספים ראה סעיף 4 להלן.	

חלק ב' - היבטי ממשל תאגידי

2. ממשל תאגידי

2.1. מדיניות תרומות

לחברה אין מדיניות בנושא מתן תרומות. במהלך תקופת הדוח בוצעו תרומות בהיקף זניח על ידי החברה.

2.2. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

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

2.3. פרטים בדבר דירקטורים בלתי תלויים

החברה טרם אימצה בתקנונה הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים, כהגדרת המונח בסעיף 1 לתוספת הראשונה לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות"). יצוין כי מלבד הדח"צים, נחשבת גם הגב' הדר ויסמונסקי וינברג כדירקטורית בלתי תלויה.

2.4. גילוי בדבר המבקר הפנימי

ביום 22 במאי 2024, אישר דירקטוריון החברה, בהתאם להמלצת ועדת הביקורת של החברה, את תוכנית הביקורת לשנת 2024, אשר כוללת את הנושאים הבאים: בדיקת פרויקט נדל"ני, עסקאות בעלי עניין ואכיפה מנהלית ומעקב אחרי יישום המלצות המבקר הפנימי, בהיקף שעות של 470 שעות ובשכר של 200 ש"ח לשעה. לדעת הדירקטוריון, היקף השעות שאושרו משקף את רמת ההשקעה הנדרשת ממבקר הפנים לצורך ביצוע הביקורות כאמור. ביום 22 במאי 2024 דנה ועדת הביקורת בדוח מבקר הפנים בנושא דוח מבקר הפנים של החברה בנושא סקר מעילות והונאות שהומצא לחברי הדירקטוריון ביום 3 בינואר 2024.

2.5. הועדה לבחינת הדוחות הכספיים

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

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

3. הוראות גילוי

3.1. הערכות שווי

למועד הדוח לא נערכו על ידי החברה הערכות שווי המסווגות כהערכות שווי מהותיות או מהותיות מאוד בהתאם לעמדה משפטית 105-23 שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך.

3.2. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תקופת הדוח

לפרטים ראה ביאור 7 לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ליום 31 במרץ 2024 המצורפים לדוח זה וכן:

3.2.1. ביום 29 בינואר 2024, התקשרה חברת הבת של החברה (100%) - קבוצת חגי' התחדשות עירונית בע"מ, בהסכם לשיתוף פעולה, עם חברה פרטית הנמצאת בבעלותו של מר גיא סחלי (שהינו קרוב משפחתו של מר עידו חגי', מבעלי השליטה בחברה המכהן כדירקטור בחברה) (להלן: "השותף"), ביחס לפרויקט פיננו-בינוי עתידי בעיר חדרה, אשר השותף החל לפני כשנתיים בהליך ייזומו. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.26.2 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד וכן ראה דוח מיידי מיום 30 בינואר 2024, מס' אסמכתא 2024-01-009364.

3.2.2. ביום 25 בפברואר 2024 מסר מנכ"ל החברה, מר תמיר אמר, לחברה, כי בכוונתו לסיים את תפקידו בחברה ביום 24 באוגוסט 2024 (מועד תום תקופת ההודעה המוקדמת על פי תנאי העסקתו בחברה).

3.2.3. לפרטים בדבר החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה בתל-אביב, לאישור הבקשה להיתר בניה מלא בפרויקט איינשטיין 35, אשר קבלתו כפופה לעמידה בתנאים מקובלים, ולפרטים אודות הוצאת היתר החפירה ודיפון בפרויקט, ראה דיווחים מיידיים מיום 20 בספטמבר 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-088555 ומיום 26 בפברואר 2024, מס' אסמכתא: 2024-01-017248.

3.2.4. לפרטים בדבר החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה בתל-אביב, לאישור הבקשה להיתר בניה מלא בפרויקט איינשטיין 33, אשר קבלתו כפופה לעמידה בתנאים מקובלים, ולפרטים אודות הוצאת היתר החפירה ודיפון בפרויקט, ראה דיווחים מיידיים מיום 15 בנובמבר 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-104038, מיום 27 בנובמבר 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-107095 ומיום 26 במרץ 2024, מס' אסמכתא 2024-01-026077.

3.2.5. לפרטים בדבר התקשרות החברה במערך הסכמים, אשר מטרתו הרחבת פעילות החברה בתחום ההתחדשות העירונית, על דרך ביצוע השקעה בצים בהרי נדל"ן בע"מ, אשר עוסקת באמצעותה ובאמצעות חברות המוחזקות על ידה ביזום פרויקטים (בעיקר של התחדשות עירונית) ביעוד מגורים, מסחר ומשרדים, ראה דיווחים מיידיים של החברה מיום 19 בפברואר 2024, מס' אסמכתא: 2024-01-015004, מיום 18 במרץ 2024, מס' אסמכתא 2024-01-023428 ומיום 3 באפריל 2024, מס' אסמכתא: 2024-01-037959 וכן ראה סעיף 1.4.2.1 לעיל.

3.2.6. לפרטים בדבר החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה בתל-אביב, לאישור הבקשה להיתר בניה מלא בפרויקט שד"ל, אשר קבלתו כפופה לעמידה בתנאים מקובלים, ראה דיווח מיידי מיום 7 במרץ 2024, מס' אסמכתא: 2024-01-020176.

- 3.2.7. לפרטים בדבר קבלת החלטת הועדה המחוזית לתכנון ובניה בתל-אביב, לאשר הפקדת תוכנית להגדלת השטחים במקרקעי פרויקט מרינה הרצליה, בכפוף לעמידה בתנאים מקובלים, ראה דיווח מיידי מיום 16 באפריל 2024, מס' אסמכתא: 2024-01-043242 וכן ראה סעיף 1.4.4.1 לעיל.
- 3.2.8. לפרטים בדבר הקצאה פרטית שביצעה החברה ביום 21 במאי 2024 לחברת ביטוח ישראלית של 3 מיליון מניות רגילות של החברה, בתמורה לסך כולל של 51.75 מיליון ש"ח, ראה דיווח מיידי של החברה מיום 9 במאי 2024, מס' אסמכתא: 2024-01-048957.
- 3.2.9. לפרטים בדבר הנפקת סדרת אגרות חוב (סדרה יד') חדשה של החברה, ראה דיווחים מיידיים מיום 12 במאי 2024, מס' אסמכתא: 2024-01-049512, מיום 15 במאי 2024, מס' אסמכתא: 2024-01-050316 ומיום 19 במאי 2024, מס' אסמכתא: 2024-01-051186 וכן ראה סעיף 1.4.4 לעיל וסעיף 4 להלן.
- 3.2.10. ביום 20 במאי 2024 מסרה סמנכ"לית הכספים של החברה, הגב' סיגל צדוק, לחברה, כי בכוונתה לסיים את תפקידה בחברה ביום 19 באוגוסט 2024 (מועד תום תקופת ההודעה המוקדמת על פי תנאי העסקתה בחברה). חלף הגב' צדוק, בכוונת החברה למנות בתקופה הקרובה את מר נאור סמוזיק (אשר מכהן בשנים האחרונות כמשנה לסמנכ"ל הכספים בחברה) כסמנכ"ל הכספים של החברה.

חלק ד' – גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

4. מידע נדרש ביחס לאגרות החוב של החברה

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

למיטב ידיעת החברה, במהלך תקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2024 ונכון למועד פרסום דו"ח זה, החברה עמדה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות שנחתם על ידה בקשר לאגרות החוב (סדרה י', יא', יב' ו-יג') של החברה, לא התקיימו תנאים המקימים עילות להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי או למימוש בטוחות ולא התקבלה בחברה הודעה כלשהי מאיזה מנאמני אגרות החוב בדבר אי עמידתה בתנאי שטר הנאמנות. לענין עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות בשטרי הנאמנות שנחתמו בקשר עם אגרות החוב השונות של החברה ראה סעיף 1.5.4 לעיל.

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

כאמור לעיל, לאחר תקופת הדו"ח, הנפיקה החברה מכוח דו"ח הצעת מדף שפורסם על ידה ביום 12 במאי 2024, סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה יד'), שפרטיה הינם כדלקמן:

סדרה יד'

אגרות חוב (סדרה יד')	
מועד הנפקה מקורי	16.05.2024
שווי נקוב במועד הנפקה (ש"ח)	124,066,000
שווי נקוב ליום 31.03.2024 (ש"ח)	-
האם הסדרה מהותית כהגדרתה בתקנה 10(ב)(13)(א) לתקנות הדוחות	כן
סכום הריבית שנצברה ליום 31.03.2024 (בש"ח)	-
שווי הוגן בדוחות הכספיים ליום 31.03.2024 (בש"ח)	-
שווי בבורסה ליום 31.03.2024 (בש"ח)	-
סוג ושיעור הריבית	6.5% קבועה [בכפוף להתאמה ²⁴ במקרה של אי עמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 5.5 לשטר נאמנות יד'].
מועדי תשלום הקרן	בשני (2) תשלומים, באופן שתשלום הקרן הראשון, בסך השווה ל-30% מקרן אגרות החוב (סדרה יד'), ישולם ביום 1 ביולי 2026; ותשלום הקרן השני והאחרון, בסך השווה ל-70% מקרן אגרות החוב (סדרה יד'), ישולם ביום 1 בינואר 2028.
מועדי תשלום הריבית	תשלום הריבית הראשון בגין אגרות החוב (סדרה יד') ישולם ביום 1 בינואר 2025, ולאחר מכן ישולמו תשלומי הריבית בתשלומים חצי שנתיים, בימים 1 ביולי 2025 ובימים 1 בינואר ו-1 ביולי של כל אחת מהשנים 2026 עד 2027 (כולל) ותשלום הריבית האחרון ישולם ביום 1 בינואר 2028

²⁴ של עד 0.75% נוסף במונחי הריבית השנתית.

אגרות חוב (סדרה יד')	
קרון וריבית אגרות החוב אינן צמודות לבסיס הצמדה כלשהו.	בסיס הצמדה (קרון וריבית)
לא	האם ניתנות להמרה
החברה תהיה זכאית לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של אגרות החוב (סדרה יד') בכל עת, החל מתום 30 ימים ממועד רישומן למסחר בבורסה, וזאת בהתאם ובכפוף לאמור בסעיף 7.2 לשטר נאמנות יד'.	זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפוייה
ל.ר.	האם ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות

פרטים בדבר הנאמן לאגרות החוב (סדרה יד')

- א. שם חברת הנאמנות -
 ב. שם האחראי על הסדרה -
 ג. פרטי ההתקשרות -
- משמרת חברה לשירותי נאמנויות בע"מ
 רמי סבטי, רו"ח
 טלפון: 03-6386868
 פקס: 03-6374344
 דוא"ל: RamiS@mtrust.co.il
 כתובת: דרך מנחם בגין 46-48, תל אביב

בטוחות

היעדר בטוחות, התחייבות לאי רישום שעבוד שוטף כללי חדש

הנפקת אגרות החוב (סדרה יד') לא הובטחה בשעבוד כלשהו או בכל אופן אחר. עם זאת, החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יד') כי עד לאחר הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב (סדרה יד') ומילוי כל יתר התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יד'), היא לא תיצור שעבוד שוטף כללי שיחול כמקשה אחת על כלל נכסיה וזכויותיה, הקיימים והעתידיים, לטובת הבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי של החברה כלפי צד שלישי (להלן: "שעבוד שוטף שלילי") וזאת אלא אם ניתנה לכך הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יד') שהתקבלה בהחלטה מיוחדת [כהגדרת המונח בשטר הנאמנות שנחתם עם נאמן אגרות החוב (סדרה יד') (להלן: "שטר הנאמנות")].

הרחבת סדרה

הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה יד') תבוצע בכפוף לכך שיתקיימו כל התנאים העיקריים המפורטים להלן: (1) החברה עומדת ותעמוד בכל התניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 5.4 לשטר הנאמנות לפני ולאחר ההרחבה וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה המנויות בקשר עם אותן התניות פיננסיות; (2) החברה הצהירה כי לא מתקיימת עילת פירעון מידי בטרם ובעקבות ההרחבה וזאת מבלי לקחת בחשבון תקופות ריפוי והמתנה, ככל שקיימות; (3) החברה הצהירה כי היא עומדת (לפני ביצוע הרחבת הסדרה ואחרי שתובא בחשבון למפרע ביצוע הרחבת הסדרה) בכל התחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב (סדרה יד') בהתאם להוראות שטר הנאמנות. בנוסף, תצרף החברה, כתנאי להרחבת הסדרה, הצהרה מטעמה, החתומה על ידי נושא משרה בחברה שהוסמך לכך על ידי דירקטוריון החברה, לפיה: (א) החברה אינה בהפרה של איזה מהוראותיה המהותיות של שטר הנאמנות; וכי- (ב) לא מתקיימת עילה לפירעון מידי של אגרות החוב (סדרה יד') בטרם ההרחבה ובעקבות ההרחבה ואין חשש ממשי לקיומה של עילה כאמור.

הלוואות בעלים

החברה תהיה רשאית לפרוע מעת לעת את יתרת הלוואות הבעלים שתועמדנה לחברה על ידי האחים חגיגי, בעלי השליטה בחברה, ככל ותועמדנה, ובלבד ש: (1) לאחר פירעון הלוואות הבעלים האמורות, תוסיף החברה לעמוד בהתניות הפיננסיות המפורטות בסעיפים 5.6.1(א) ו-5.6.1(ב) לשטר הנאמנות, כאשר בחינת עמידת החברה בהתניות הפיננסיות בהינתן פירעון הלוואות הבעלים האמורות תיעשה בהתאם לדו"חות הכספים המאוחדים האחרונים (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) שפרסמה החברה לפני מועד פירעון הלוואות בעלים כאמור. (2) בסמוך לפני ביצוע הפירעון האמור, החברה תמציא אישור בכתב לנאמן ולפיו החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב (סדרה יד') בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

על אף האמור, ככל והחברה תיחשב "תאגיד מדווח בקשיים" (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), וכל עוד תיחשב ככזו, האחים חגיגי לא יהיו זכאים לפירעון הלוואות הבעלים כלפיהם, גם במסגרת הליך של פירוק, אלא לאחר שהחברה פרעה במלואן את התחייבויותיה כלפי כלל מחזיקי אגרות החוב (סדרה יד'), וזאת אלא אם הוחלט אחרת על ידי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יד'), בהחלטה שתתקבל כהחלטה מיוחדת.

עסקאות עם בעלי השליטה

כל עוד החברה לא תעמוד באיזו מההתניות הפיננסיות המפורטות בסעיפים 5.4.1.1-5.4.1.3 לשטר הנאמנות בדוחות כספיים כלשהם (מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה בקשר עם אותן התניות פיננסיות), ועד למועד הבדיקה בו יעלה כי החברה עומדת בכל ההתניות הפיננסיות האמורות (להלן בסעיף זה "התקופה המוחרגת"), לא תבוצענה על ידי החברה עסקאות עם בעלי עניין בחברה (לרבות בעלי השליטה בחברה) אשר דורשות את אישורה של האסיפה הכללית (או שהיתה דורשת אישור כאמור בחברה ציבורית, היה והחברה לא תהיה ציבורית), ללא קבלת אישור מראש, בהחלטה רגילה, של מחזיקי אגרות החוב, וזאת אלא אם כן החברה תמציא לנאמן אישור בחתימת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים בחברה, בנוסח לשביעות רצון הנאמן, לפיו העסקה הנידונה מביאה לכך שהחברה תעמוד לאחר ביצועה בהתניות הפיננסיות בהן לא עמדה ערב העסקה. למען הסר ספק, יובהר כי לא תהא כל מניעה ו/או מגבלה כלשהי לבצע בתקופה המוחרגת עסקאות עם בעלי ענין אשר אינן דורשות את אישור האסיפה הכללית של החברה [לרבות עסקאות המנויות בתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), התש"ס-2000].

התחייבויות ומגבלות נוספות

בנוסף לאמור לעיל, כולל שטר הנאמנות מגבלות על ביצוע "חלוקה" (לפרטים ראה סעיפים 5.6 לשטר הנאמנות) וכיו"ב.

התניות פיננסיות בקשר עם אגרות החוב (סדרה יד') של החברה

במסגרת שטר הנאמנות התחייבה החברה כי עד לאחר הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב (סדרה יד'), ומילוי כל יתר התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יד') על פי שטר הנאמנות, היא תעמוד בהתניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 5.4 לשטר הנאמנות. יצוין כי היה ותופר איזו מההתניות הפיננסיות הנוגעות לחברה, בתקופה של שני רבעונים עוקבים ומעלה בלבד, תהווה הפרה כאמור עילה להעמדה לפירעון מיידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה יד').

כן יצוין כי שיעור הריבית שנושאות אגרות החוב (סדרה יד') יותאם כתוצאה מאי עמידת החברה בהתניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 5.5.1 לשטר הנאמנות, באופן שבכל מקרה תוספת הריבית השנתית בגין אי העמידה

בהתניות הפיננסיות האמורות לא תעלה על 0.75% מעל שיעור הריבית השנתית אותו נושאות אגרות החוב (סדרה יד').

חלק ה' - נתונים אודות תאגידיים שהחזקות החברה בהם או שזכויות החברה בהלוואות שהועמדו להם משועבדות לטובת הבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב של החברה:

5. עדכונים אודות שעבודים שניתנו להבטחת אגרות חוב

יובהר כי כלל הנתונים הכספיים שיובאו בדו"ח זה להלן - תואמים את נתוני הדוחות הכספיים שבוקרו ע"י רואי החשבון המבקרים של החברה.

א. להלן יובאו תמצית נתוני הכספיים של חברת רגינסי ליום 31 במרץ 2024 הלקוחים מתוך הדוחות הכספיים, שהחזקות החברה בה משועבדות לטובת הבטחת התחייבויות החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה יא') של החברה:

I. דוחות מאוחדים על המצב הכספי של רגינסי:

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		
	2023	2024	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
			נכסים שוטפים
7,115	9,143	11,380	מזומנים ושווי מזומנים
53	54	53	פקדונות בנאמנות
3,123	-	9,695	מזומנים מיועדים ומוגבלים
16,547	5,870	15,429	לקוחות והכנסות לקבל
8,915	8,925	5,195	חייבים ויתרות חובה
-	-	-	הלוואה לשותפים
198,176	158,720	197,631	מלאי ותשלומים על חשבון מלאי בניינים בהקמה
233,929	182,712	239,383	
			נכסים בלתי שוטפים
34,034	127,773	34,035	נדל"ן להשקעה בהקמה
1,420	1,420	1,420	השקעה בזכויות עתידיות במקרקעין
84,155	82,309	85,221	רכוש קבוע, נטו
115,621	118,498	113,901	השקעה בחברות בשליטה משותפת
3,797	2,282	3,998	נכסי מסים נדחים
239,027	332,282	238,575	
472,956	514,994	477,958	

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		
	2023	2024	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
23,717	41,205	34,136	<u>התחייבויות שוטפות</u>
26	34	551	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
97,328	158,607	90,942	ספקים ונותני שירותים
5,542	7,658	8,062	זכאים ויתרות זכות
			הלוואות מבעל עניין
126,613	207,504	133,691	
36,218	-	36,224	<u>התחייבויות בלתי שוטפות</u>
3,766	13,338	3,581	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
			התחייבויות מסים נדחים
39,984	13,338	39,805	
(*)	(*)	(*)	<u>הון</u>
242,225	242,225	242,225	הון מניות
422	422	422	פרמיה על מניות
32,328	20,577	30,263	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה
			עודפים
274,975	263,224	272,910	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
31,384	30,878	31,552	זכויות שאינן מקנות שליטה
306,359	294,102	304,462	
472,956	514,994	477,958	

(*) פחות מ-1 אלפי ש"ח

II. דוחות מאוחדים על רווח או הפסד של רגינסי:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
2023	2023	2024	
(מבוקר)	(לא מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
822 (2,283)	13 (127)	3,690 (2,331)	הכנסות עלות ההכנסות
(1,461)	(114)	1,359	רווח (הפסד) גולמי
25,894 (985) (3,667) 3,921	- (1) (957) -	(6) (95) (945) (180)	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות הכנסות (הוצאות) תפעוליות אחרות, נטו חלק החברה בהפסדים של השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
(6,863)	(1,803)	(1,490)	
16,839	(2,875)	(1,357)	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
(3,403) 2,308	- 575	(1,262) 562	הוצאות מימון הכנסות מימון
15,744	(2,300)	(2,057)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(5,610)	177	160	הטבת מס (מסים על ההכנסה)
10,134	(2,123)	(1,897)	רווח (הפסד) נקי לתקופה
9,449 685	(2,302) 179	(2,065) 168	<u>רווח (הפסד) נקי לתקופה המיוחס ל:</u> בעלי המניות של החברה זכויות שאינן מקנות שליטה
10,134	(2,123)	(1,897)	

III. דוחות מאוחדים על השינויים בהון של רג'נסי :

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2024

מיוחס לבעלי המניות של החברה

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה (**)	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	יתרת רווח (הפסד)	קרן הון מעסקאות תאגיד עם בעל שליטה	פרמיה על מניות	הון מניות	
אלפי ש"ח							
306,359	31,384	274,975	32,328	422	242,225	(*)	יתרה ליום 1 בינואר 2024 (מבוקר)
(1,897)	168	(2,065)	(2,065)	-	-	-	רווח (הפסד) נקי לתקופה
<u>304,462</u>	<u>31,552</u>	<u>272,910</u>	<u>30,263</u>	<u>422</u>	<u>242,225</u>	<u>(*)</u>	יתרה ליום 31 במרץ 2024 (בלתי מבוקר)
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023							
307,825	30,699	277,126	34,479	422	242,225	(*)	יתרה ליום 1 בינואר 2023 (מבוקר)
(2,123)	179	(2,302)	(2,302)	-	-	-	רווח (הפסד) נקי לתקופה
(11,600)	-	(11,600)	(11,600)	-	-	-	דיבידנד שחולק
<u>294,102</u>	<u>30,878</u>	<u>263,224</u>	<u>20,577</u>	<u>422</u>	<u>242,225</u>	<u>(*)</u>	יתרה ליום 31 במרץ 2023 (בלתי מבוקר)
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023							
307,825	30,699	277,126	34,479	422	242,225	-	יתרה ליום 1 בינואר 2023 (מבוקר)
10,134	685	9,449	9,449	-	-	-	רווח נקי לשנה
(11,600)	-	(11,600)	(11,600)	-	-	-	דיבידנד שחולק
<u>306,359</u>	<u>31,384</u>	<u>274,975</u>	<u>32,328</u>	<u>422</u>	<u>242,225</u>	<u>(*)</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)

(*) פחות מ-1 אלפי ש"ח
 (**) יתרת זכויות שאינן מקנות שליטה כוללת הלוואה אשר תעמוד לפרעון בהתקיים תנאים מסוימים הכפופים להחלטת החברה המאוחדת

IV. דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים של רגיסי:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2023	2023	2024
(מבוקר)	(לא מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים לפעילויות שוטפות

10,134	(2,123)	(1,897)	רווח נקי (הפסד) לתקופה התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילויות שוטפות:
			<u>הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים</u>
27	7	7	פחת והפחתות
(11,447)	(310)	(386)	שינוי במסים נדחים, נטו
(25,894)	-	6	שינוי בשווי הוגן של נדליין להשקעה בהקמה
6,863	1,803	1,490	חלק החברה בהפסדי השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
(2,375)	(512)	(642)	שערוך הלוואות לחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
2,571	(284)	650	הוצאות (הכנסות) מימון שלא במזומן
			<u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות</u>
9,056	5,873	1,118	ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל
(3,046)	(3,056)	3,720	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
(324)	(316)	525	עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
24,292	(3,477)	(6,903)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(28,477)	(3,038)	418	ירידה (עלייה) במלאי בניינים ותשלומים על חשבון זכויות במקרקעין
(18,620)	(5,433)	(1,894)	מזומנים נטו ששימשו לפעילויות שוטפות

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים של רג'נסי (המשך) :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2023	2023	2024
(מבוקר)	(לא מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
(14)	(15)	-
(3,123)		(6,572)
(1,565)	302	(1,073)
(226)	(16)	(7)
(5,310)	(5,053)	872
(10,238)	(4,782)	(6,780)
(62,205)	(21,000)	-
59,935	-	10,419
(11,600)	(11,600)	-
2,960	5,075	2,520
(10,910)	(27,525)	12,939
(39,768)	(37,740)	4,265
46,883	46,883	7,115
7,115	9,143	11,380

תזרימי מזומנים לפעילויות השקעה

שינוי בפקדונות בנאמנות, נטו
שינוי בפקדונות מוגבלים ומיועדים, נטו
השקעה ברכוש קבוע
השקעה בנדלין להשקעה בהקמה
מתן (פרעון) הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי
המאזני

מזומנים נטו ששימשו לפעילויות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילויות (לפעילויות) מימון

פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
חלוקת דיבידנד

קבלת הלוואה מחברה בעלת שליטה, נטו

מזומנים נטו שנבעו מפעילויות (ששימשו לפעילויות) מימון

שינוי במזומנים ושווי מזומנים לתקופה

מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

קבוצת חג'ג' סומייל

למידע אודות פרויקט סומייל, שבמסגרתו העמידה החברה הלוואת בעלים [מתוך תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה יב') של החברה] לחג'ג' סומייל ואשר זכויות החברה מכוחה שועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יב') של החברה, ראה סעיף 6.8.3.3 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד. נכון ליום 31 במרץ 2024 ונכון למועד פרסום דוח זה, עומדת יתרת ההלוואה המשועבדת (קרן וריבית) על סך של כ-192 מיליון ש"ח ו-196 מיליון ש"ח, בהתאמה. להלן יובאו תמצית נתונים הכספיים של חג'ג' סומייל ליום 31 במרץ 2024 הלקוחים מתוך הדוחות הכספיים שנסקרו על ידי רואי החשבון המבקרים:

I. דוחות מאוחדים על המצב הכספי של חג'ג' סומייל:

ליום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)	ליום 31 במרץ		
	2023	2024	
	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
			נכסים שוטפים
839	2,042	151	מזומנים ושווי מזומנים
67,833	60,680	-	פיקדונות בנאמנות
29,805	13,679	16,555	פיקדונות מוגבלים ומיועדים
102,841	6,148	40,844	לקוחות והכנסות לקבל
13,499	9,017	11,285	חייבים ויתרות חובה
238,154	298,150	235,003	מלאי ותשלומים על חשבון מלאי בניינים בהקמה
452,971	389,716	303,838	
			נכסים בלתי שוטפים
22,771	21,516	22,960	נכסי מסים נדחים
475,742	411,232	326,798	
			התחייבויות שוטפות
190,000	-	35,422	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
510	-	122	ספקים ונותני שירותים
32,548	63,870	58,695	מקדמות מרוכשים
22,708	9,938	22,155	זכאים ויתרות זכות
212,176	316,248	193,230	הלוואה מחברת בעלת שליטה
457,942	390,056	309,624	
			הון
(*)	(*)	(*)	הון מניות
17,800	21,176	17,174	עודפים
17,800	21,176	17,174	סך ההון
475,742	411,232	326,798	

(*) פחות מ-1 אלפי ש"ח

II. דוחות מאוחדים על רווח או הפסד של חגיגי סומייל:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		אלפי ש"ח
	2023	2023	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
134,388 (119,577)	- 1,402	30,788 (24,898)	הכנסות עלות ההכנסות
14,811	1,402	5,890	רווח גולמי
(28) (2,483)	- (542)	(10) (639)	הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות
-	-	44	הכנסות (הוצאות) תפעוליות אחרות
12,300	860	5,285	רווח מפעולות רגילות
(23,198) 1,856	(5,887) 380	(6,255) 158	הוצאות מימון הכנסות מימון
(9,042)	(4,647)	(812)	הפסד לפני מסים על ההכנסה
2,088	1,069	186	הטבת מס
(6,954)	(3,578)	(626)	הפסד כולל לתקופה

III. דוחות מאוחדים על תזרימי מזומנים של חגיג' סומייל :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2023	2024
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
(6,954)	(3,578)	(626)
(2,399)	(1,144)	(189)
(96,611)	82	61,997
(5,523)	(1,041)	2,214
510	-	(388)
(28,879)	2,443	26,147
13,142	372	(553)
43,372	(16,624)	3,151
(83,342)	(19,490)	91,753
(9,837)	(2,684)	67,833
(16,216)	(90)	13,250
(26,053)	(2,774)	81,083
190,000	-	(154,578)
(79,921)	24,151	(18,946)
110,079	24,151	(173,524)
684	1,887	(688)
155	155	839
839	2,042	151

תזרימי מזומנים - מפעילות שוטפת :
הפסד לתקופה

התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי
המזומנים לפעילות שוטפת :

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים :
שינוי במסים נדחים

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות :

ירידה בלקוחות והכנסות לקבל
ירידה בחייבים ויתרות חובה
ירידה בספקים ונותני שירותים
עלייה במקדמות מרוכשים והכנסות מראש
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
ירידה (עליה) במלאי בניינים ותשלומים על חשבון
זכויות במקרקעין

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה :

שינוי בפיקדונות בנאמנות, נטו
שינוי בפיקדונות מוגבלים ומיועדים, נטו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות)
השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון :

קבלה (פרעון) הלואה מתאגידים בנקאיים ומוסדות
פיננסיים

קבלה (פרעון) הלואה מחברה בעלת שליטה, נטו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

שינוי במזומנים ושווי מזומנים לתקופה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

IV . דוחות מאוחדים על השינויים בהון העצמי של חגי' סומייל :

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2024			
סה"כ	עודפים אלפי ש"ח	הון מניות	
17,800	17,800	(*)	יתרה ליום 1 בינואר 2024 (מבוקר) הפסד וכולל לתקופה
(626)	(626)	-	
17,174	17,174	(*)	יתרה ליום 31 במרץ 2024 (בלתי מבוקר)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023			
סה"כ	עודפים אלפי ש"ח	הון מניות	
24,754	24,754	(*)	יתרה ליום 1 בינואר 2023 (מבוקר) רווח נקי וכולל לתקופה
(3,578)	(3,578)	-	
21,176	21,176	(*)	יתרה ליום 31 במרץ 2023 (בלתי מבוקר)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023			
סה"כ	עודפים אלפי ש"ח	הון מניות	
24,754	24,754	(*)	יתרה ליום 1 בינואר 2023 (מבוקר) רווח נקי וכולל לתקופה
(6,954)	(6,954)	-	
17,800	17,800	(*)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)

(*) פחות מ-1 אלפי ש"ח

V . ביאורים של חגי' סומייל :

לפרטים אודות סעיף מלאי בניינים בהקמה ראה סעיף 6.8.3.3 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד ו-1.4.2.2 לעיל.

תמיר אמר
מנכ"ל

צבי גרינוולד
יו"ר הדירקטוריון

29 במאי, 2024
תאריך אישור הדוחות הכספיים

נספח א' לדוח הדירקטוריון

גילוי רבעוני

גילוי רבעוני אודות פרויקטי נדל"ן אשר מסווגים כפרויקט נדל"ן מהותי מאוד.

הטבלאות שבנספח זה להלן כוללות מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 אשר מתבסס על מידע הקיים בידי החברה במועד זה ונסמך על אומדנים של החברה ועל בסיס ניסיונה המצטבר. הערכות אלו עלולות שלא להתקיים או להשתנות בשל מכלול נסיבות ובכללן תנאי השוק, עיכובים רגולטוריים ונוספים בלוחות הזמנים, שינויים במחירי התשומות, הפרת התחייבויות מצד צדדים שלישיים או גורמים נוספים שאינם בשליטתה של החברה לרבות אלה המתוארים בפסקת המצפ"ע שבסעיף 1.4.1 לדוח הדירקטוריון לו מצורף נספח זה, סעיף 6.8.3.3.6 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2023 ו/או התממשות אילו מגורמי הסיכון שבסעיף 6.28 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2023. בנוסף, התממשות הערכות החברה מותנות אף בכך שתשלומי המס וההיטלים השונים (לרבות היטלי השבחה) שיידרשו מהחברה כזמנית לא יהיו בהיקף גבוה יותר מזה שהוערך על ידי החברה. שינוי באיזה מהפרמטרים שצוינו לעיל עשוי לשנות, לרבות באופן משמעותי, את הערכות החברה האמורות. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור להלן.

1. פרויקט סומייל 124

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח):

2023	31.03.2024		
64,493	59,753	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות אשמו"א
85,586	79,297	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
79,546	88,050	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות	
8,529	7,902	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
238,154	235,002	סה"כ עלות מצטברת	
238,154	235,002	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	עלויות אשמו"א
-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
330,898	316,395	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	
-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
330,898	316,395	סה"כ עלות שנתרה להשלמה	
41.43%	47.6%	שיעור השלמה כספי/הנדסי לא כולל קרקע	

שיווק דירות במתווה יזמי :

לאור שינוי המתווה שאירע בפרויקט זה, החל מחודש נובמבר 2021 מתקשרת חגי' סומייל בהסכמי מכר (שחלקם מותנים בין היתר בגודל ומפרט הדירות הסופי) למכירת יחידות בפרויקט לרוכשים שאינם חברי קבוצת הרכישה. במסגרת הסכמים אלו מתחייבת חגי' סומייל למסור את הדירה לרוכש בתוך 56-72 חודשים מהמועד בו התקבל היתר בניה אחרון לפרויקט או ממועד החתימה על ההסכם או ממועד כניסתו לתוקף של המתווה החדש, לפי המאוחר מביניהם, בתוספת 2 חודשי איחור מותרים. נכון למועד הדוח החברה שיווקה 23 דירות תחת המתווה האמור. להלן נתונים אודות היחידות בגינן נחתמו הסכמי מכר :

2023	31.03.2024		
2	1	מגורים (הסכמי מכר)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
225	189	מגורים (מ"ר)	
55,705	64,106	מגורים	הכנסות למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (ש"ח למ"ר)
22	23	מגורים (הסכמי מכר)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
2,763	2,952	מגורים (מ"ר)	
50,800	51,700	מגורים	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד לסוף התקופה
785,000	786,000	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	שיעור השיווק של הפרויקט
144,000	157,000	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	
18%	20%	שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
84	83	מגורים (הסכמי מכר)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
10,782	10,593	מגורים (מ"ר)	
126,000	122,000		סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
-	-		מספר חוזים שנחתמו מיום 31 במרץ 2024 ועד למועד פרסום הדוח (כמות/מ"ר)
-	-		מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מיום 31 במרץ 2024 ועד למועד פרסום הדוח

2. פרויקט סלמה (MOMA)

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח):

2023	31.03.2024		
40,707	37,597	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות ואגרות
45,715	41,965	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
60,424	62,057	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות	
4,872	4,497	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
151,718	146,116	סה"כ עלות מצטברת	
151,718	146,116	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	עלויות ואגרות עלויות
-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
32,602	25,213	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	
2,190	2,108	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן) (*)	
34,792	27,321	סה"כ עלות שנותרת להשלמה	
/ כספי 81.5% הנדסי 85%	/ כספי 86.7% הנדסי 89.9%	שיעור השלמה כספי/הנדסי לא כולל קרקע	

שיווק הפרויקט:

2023	31.03.2024		
6	3	יחידות דיור (#)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
627	291	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
47,413	46,145	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	שטחי מסחר	
50	53	יחידות דיור (#)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
4,945	5,237	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
39,888	40,236	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	שטחי מסחר	
563,567	563,567	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
206,622	220,624	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
37%	39%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
55	52	יחידות דיור (#)	
5,788	5,497	יחידות דיור (מ"ר)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:
1,036	1,036	שטחי מסחר (מ"ר)	
126,661	128,559	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
-	-	מספר החוזים שנחתמו מיום 31 במרץ 2024 ועד למועד פרסום הדוח (כמות/מ"ר)	
-	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מיום 31 במרץ 2024 ועד למועד פרסום הדוח	

3. פרויקט בבלי 3

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח):

2023	31.03.2024	(נתונים לפי 100%. חלק החברה 100%)	
208,900	208,900	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות אזרחיות
63,441	63,441	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
8,016	8,614	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות	
42,210	42,210	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
322,567	323,165	סה"כ עלות מצטברת	
322,567	323,165	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	עלויות אזרחיות
-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
538,443	537,845	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	
1,644	1,644	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
540,087	539,489	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
0%	0%	שיעור השלמה כספי לא כולל קרקע	

שיווק הפרויקט:

החל מינואר 2024 החלה החברה בשיווק הפרויקט.

31.03.2024		
13	יחידות דיור (#)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
1,381	יחידות דיור (מ"ר)	
-	שטחי מסחר (מ"ר)	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
53,643	יחידות דיור	
-	שטחי מסחר	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
15	יחידות דיור (#)	
1,636	יחידות דיור (מ"ר)	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	שטחי מסחר (מ"ר)	
52,874	יחידות דיור	שיעור השיווק של הפרויקט
-	שטחי מסחר	
1,408,000	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:
123,208	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
9%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
232	יחידות דיור (#)	
33,366	יחידות דיור (מ"ר)	
-	שטחי מסחר (מ"ר)	מספר החוזים שנחתמו מיום 31 במרץ 2024 ועד למועד פרסום הדוח (כמות/מ"ר)
323,165	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
12	מספר החוזים שנחתמו מיום 31 במרץ 2024 ועד למועד פרסום הדוח	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מיום 31 במרץ 2024 ועד למועד פרסום הדוח
54,003	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מיום 31 במרץ 2024 ועד למועד פרסום הדוח	

(*) במהלך שנת 2022, טרם תחילת שיווק הפרויקט התקשרה החברה בהסכמים למכירת 2 יחידות.

4. פרויקט שד"ל

א. בהמשך לאמור בסעיף 6.8.3.3.5 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר 2023, להלן עלויות שהושקעו ויושקעו במתחם שד"ל בגין חלק המגורים - הנתונים משקפים את חלקה (50%) של החברה, בשרשור, בעלויות הד- מאסטר בע"מ היוזמת את הפרויקט (באלפי ש"ח):

2023	31.03.2024		
62,228	62,228	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	זאמזאמ
20,708	20,708	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
8,615	8,904	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות	
13,884	15,323	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
49,067	48,450	שערוך בגין הנכס (וזאת בגין החלקים בנכס המסווגים כנדל"ן להשקעה)	
154,502	155,613	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	זאמזאמ
4,456	4,456	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
157,853	156,413	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	
6,257	4,818	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
168,565	165,687	סה"כ עלות שנתרה להשלמה	
0%	0%	שיעור השלמה כספי לא כולל קרקע	

ב. בהמשך לאמור בסעיף 6.8.3.3.5 ולסעיף 6.10.3.1 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר 2023, להלן עלויות שהושקעו ויושקעו במתחם שד"ל בגין חלק המלונאות והמסחר - הנתונים משקפים את חלקה (50%) של החברה, בשרשור, בעלויות הד- מאסטר בע"מ היוזמת את הפרויקט (באלפי ש"ח):

2023	31.03.2024		
23,238	23,217	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	זאמזאמ
22,502	22,502	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
6,743	6,290	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות	
13,872	8,886	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
36,310	41,875	שערוך בגין הנכס (וזאת בגין החלקים בנכס המסווגים כנדל"ן להשקעה)	
102,665	102,770	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	זאמזאמ
4,253	4,252	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
78,032	83,508	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	
3,360	1,345	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
85,645	89,105	סה"כ עלות שנתרה להשלמה	
0%	0%	שיעור השלמה כספי לא כולל קרקע	

5. פרויקט יפו סהרון

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח):

2023	31.03.2024	(נתונים לפי 100%. חלק החברה 100%)	
61,811	56,881	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (*)	עלויות אגרות
10,762	10,680	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
8,753	12,718	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות	
8,773	8,678	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)	
90,099	88,957	סה"כ עלות מצטברת	
90,099	88,957	סה"כ עלות מצטברת בספרים	עלויות אגרות
690	5,227	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	
(581)	(581)	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
156,977	151,847	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	
1,493	1,397	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
158,579	157,890	סה"כ עלות שנותרת להשלמה	
1%	3%	שיעור השלמה כספי לא כולל קרקע	

(*) כולל התחייבות לשירותי בניה בגין דירות בעלים שנרשם לראשונה ברבעון השני לשנת 2023.

שיווק הפרויקט:

2023	31.03.2024		
24	8	יחידות דיור (#)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
2,066	795	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
33,218	34,578	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	שטחי מסחר	
24	32	יחידות דיור (#)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
2,066	2,861	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
33,218	33,040	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	שטחי מסחר	
361,260	361,893	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
71,308	95,133	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
20%	26%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
87	79	יחידות דיור (#)	
9,631	8,836	יחידות דיור (מ"ר)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:
-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
75,911	69,521	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
-	3	מספר החוזים שנחתמו מיום 31 במרץ 2024 ועד למועד פרסום הדוח (כמות/מ"ר)	
-	33,826	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מיום 31 במרץ 2024 ועד למועד פרסום הדוח	

6. פרויקט מנדריין

עלויות שהושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח):

2023	31.03.2024		
405,307	405,307	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות מבוצעות
26,023	26,039	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
-	-	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות	
38,549	45,523	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
469,879	476,869	סה"כ עלות מצטברת	
469,879	476,869	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
0%	0%	שיעור השלמה כספי לא כולל קרקע	

* עודכן עקב טעות סופר שנעשתה בדו"ח תיאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר 2022 ובדוח הדירקטוריון ליום 31 במרץ 2023.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ליום 31 במרץ 2024

(בלתי מבוקרים)

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ליום 31 במרץ 2024

(בלתי מבוקרים)

תוכן עניינים

עמוד

2	דוח סקירה של רואה החשבון
3	מכתב הסכמה
	דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):
4-5	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
6	דוחות תמציתיים מאוחדים על רווח או הפסד
7-9	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
10-12	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
13-25	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים



דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ וחברות מאוחדות (להלן - "הקבוצה"), הכולל את הדוח התמציתי על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2024 ואת הדוחות התמציתיים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל בדבר "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום 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 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 ומידיים), התש"ל - 1970.

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון

פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

תל אביב,
29 במאי 2024



29 במאי 2024

לכבוד :
הדירקטוריון של קבוצת חגגי ייזום נדל"ן בע"מ

הארבעה 30 תל אביב

א.ג.נ.

הנדון : מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של החברה מחודש מאי 2023 (להלן – "תשקיף המדף")

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בקשר לתשקיף המדף מחודש מאי 2023 :

1. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 29 במאי 2024 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרץ 2024 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

2. דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 29 במאי 2024 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 31 במרץ 2024 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בברכה,

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון

PricewaterhouseCoopers International Limited - פירמה חברה ב-

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2023	2023	2024
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
145,633	168,738	81,790
69,092	62,182	1,275
40,581	26,127	37,777
443,673	195,831	414,005
74,519	62,944	72,041
1,944,568	1,950,890	1,948,059
2,718,066	2,466,712	2,554,947
38,396	46,015	38,618
699,971	777,010	698,504
180,173	178,729	180,164
-	-	50,000
121,337	124,510	118,654
50,792	33,336	54,841
1,090,669	1,159,600	1,140,781
3,808,735	3,626,312	3,695,728

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

נכסים בלתי שוטפים
 השקעות בתחום הנדל"ן
 נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בהקמה ומקדמות על חשבון
 נדל"ן להשקעה בהקמה
 רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו
 תשלומים על חשבון השקעה
 השקעה והלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
 נכסי מסים נדחים

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2023	2023	2024
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
1,164,663	904,975	1,033,486
291,641	319,657	292,776
2,697	6,397	2,689
3,319	3,042	2,890
57,063	434,495	85,609
90,351	38,238	85,182
150,094	75,498	138,749
1,759,828	1,782,302	1,641,381
263,995	232,724	263,585
380,676	353,640	381,891
13,875	9,225	13,328
82,535	75,540	85,505
741,081	671,129	744,309
623	623	623
425,004	425,004	429,642
4,856	4,856	4,856
4,638	4,638	-
2,244	986	1,595
4,324	4,324	4,324
717,041	583,356	720,028
(45,194)	(40,332)	(45,194)
1,113,536	983,455	1,115,874
1,113,536	983,455	1,115,874
194,290	189,426	194,164
1,307,826	1,172,881	1,310,038
3,808,735	3,626,312	3,695,728

התחייבויות שוטפות

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים
 חלויות שוטפות של אגרות חוב ואגרות חוב ניתנות להמרה
 התחייבויות שוטפות בגין חכירות
 ספקים ונותני שירותים
 מקדמות מרוכשים והכנסות מראש
 מס הכנסה
 זכאים ויתרות זכות

התחייבויות בלתי שוטפות

הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
 אגרות חוב ואגרות חוב ניתנות להמרה
 התחייבויות בגין חכירות
 התחייבויות מסים נדחים

הון

הון מניות
 פרמיה על מניות
 מרכיב האופציה בגין אגרות חוב ניתנות להמרה
 תקבולים על חשבון אופציות
 קרן בגין תשלום מבוסס מניות
 קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה
 עודפים
 מניות באוצר

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
 זכויות שאינן מקנות שליטה

29 במאי, 2024

תאריך אישור הדוחות הכספיים

צבי גרינוולד
 יו"ר הדירקטוריון

תמיר אמר
 מנכ"ל

סיגל צדוק
 סמנכ"ל הכספים

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2023	2023	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
576,932	41,487	85,113	הכנסות
(362,868)	(29,861)	(55,165)	עלות ההכנסות
214,064	11,626	29,948	רווח גולמי
197,538	171,785	(4,451)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
(3,233)	(531)	(756)	הוצאות מכירה ושיווק
(27,533)	(7,524)	(6,668)	הוצאות הנהלה וכלליות
5,925	(100)	591	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(6,173)	(996)	(1,686)	חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(6,299)	(2,015)	257	שינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים
374,289	172,245	17,235	רווח מפעולות רגילות
(30,847)	(6,082)	(15,682)	הוצאות מימון
(3,700)	-	-	שינוי בשווי הוגן של הלואה שניתנה
10,153	2,909	1,948	הכנסות מימון
349,895	169,072	3,501	רווח לפני מסים על ההכנסה
(81,034)	(38,760)	(640)	מסים על ההכנסה
268,861	130,312	2,861	רווח נקי לתקופה
			<u>רווח נקי לתקופה המיוחס ל:</u>
196,947	63,262	2,987	בעלי המניות של החברה
71,914	67,050	(126)	זכויות שאינן מקנות שליטה
268,861	130,312	2,861	
3.32	1.05	0.05	רווח בסיסי למניה המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה (בש"ח)
3.22	1.05	0.05	רווח מדולל למניה המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה (בש"ח)

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2024 (בלתי מבוקר)

סה"כ הון מניות	סה"כ הון זכויות שאינן מקנות שליטה(*)	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	מניות באוצר	עודפים	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה אלפי ש"ח	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	תקבולים על חשבון אופציות	מרכיב האופציה בגין אגרות חוב ניתנות להמרה	קרנות הון ופרמיה על מניות	הון מניות	
1,307,826	194,290	1,113,536	(45,194)	717,041	4,324	2,244	4,638	4,856	425,004	623	יתרה ליום 1 בינואר 2024 (מבוקר) תשלום מבוסס מניות פקיעת אופציות רווח נקי לתקופה
(649)	-	(649)	-	-	-	(649)	-	-	(**)	(**)	
-	-	-	-	-	-	-	(4,638)	-	4,638	-	
2,861	(126)	2,987	-	2,987	-	-	-	-	-	-	
1,310,038	194,164	1,115,874	(45,194)	720,028	4,324	1,595	-	4,856	429,642	623	יתרה ליום 31 במרץ 2024 (בלתי מבוקר)

(*) יתרת זכויות שאינן מקנות שליטה כוללת הלוואות אשר תעמודנה לפירעון בהתקיים תנאים מסוימים הכפופים להחלטות חברות מאוחדות. לפרטים נוספים ראה ביאור 13ה' לדוחות השנתיים.
(**) נמוך מ-1 אלפי ש"ח.

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023 (בלתי מבוקר)

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה(*)	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	מניות באוצר	עודפים	קרן הון קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה אלפי ש"ח	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	תקבולים על חשבון אופציות	מרכיב האופציה בגין אגרות חוב ניתנות להמרה	קרנות הון ופרמיה על מניות	הון מניות	
1,063,235	122,376	940,859	(19,008)	520,094	4,324	328	4,638	4,856	425,004	623	יתרה ליום 1 בינואר 2023 (מבוקר)
(21,324)	-	(21,324)	(21,324)	-	-	-	-	-	-	-	רכישת מניות באוצר
658	-	658	-	-	-	658	-	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
130,312	67,050	63,262	-	63,262	-	-	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
<u>1,172,881</u>	<u>189,426</u>	<u>983,455</u>	<u>(40,332)</u>	<u>583,356</u>	<u>4,324</u>	<u>986</u>	<u>4,638</u>	<u>4,856</u>	<u>425,004</u>	<u>623</u>	יתרה ליום 31 במרץ 2023 (בלתי מבוקר)

(*) יתרת זכויות שאינן מקנות שליטה כוללת הלוואות אשר תעמודנה לפירעון בהתקיים תנאים מסוימים הכפופים להחלטות חברות מאוחדות. לפרטים נוספים ראה ביאור ה'13 לדוחות השנתיים.

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה (*)	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	מניות באוצר	עודפים	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה אלפי ש"ח	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	תקבולים על חשבון אופציות	מרכיב האופציה בגין אגרות חוב ניתנות להמרה	פרמיה על מניות	הון מניות	
1,063,235	122,376	940,859	(19,008)	520,094	4,324	328	4,638	4,856	425,004	623	יתרה ליום 1 בינואר 2023 (מבוקר)
1,916	-	1,916	-	-	-	1,916	-	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
(26,186)	-	(26,186)	(26,186)	-	-	-	-	-	-	-	רכישת מניות באוצר
268,861	71,914	196,947	-	196,947	-	-	-	-	-	-	רווח נקי לשנה
1,307,826	194,290	1,113,536	(45,194)	717,041	4,324	2,244	4,638	4,856	425,004	623	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)

(*) יתרת זכויות שאינן מקנות שליטה כוללת הלוואות אשר תעמודנה לפירעון בהתקיים תנאים מסוימים הכפופים להחלטות חברות מאוחדות. לפרטים נוספים ראה ביאור 13ה' לדוחות השנתיים.

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2023	2024
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים - מפעילות שוטפת:

268,861	130,312	2,861	רווח נקי לתקופה התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:
			<u>הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים:</u>
6,072	1,349	1,524	פחת והפחתות
26,978	37,439	(1,659)	הוצאות (הכנסות) מסים נדחים, נטו
(197,538)	(171,785)	4,451	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
6,173	996	1,686	חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
1,916	658	(649)	תשלום מבוסס מניות
9,999	2,015	(257)	שינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים
1,000	-	1,200	דיבידנד מחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
18,694	9,473	3,130	הוצאות מימון שלא במזומן, נטו
(2,793)	100	-	הוצאות אחרות
			<u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות תפעוליים:</u>
(244,097)	(15,024)	29,925	ירידה (עליה) בלקוחות והכנסות לקבל
(18,420)	(6,845)	2,478	ירידה (עליה) בחייבים אחרים ויתרות חובה
(104)	(381)	(429)	ירידה בספקים ונותני שירותים
(202,792)	34,442	28,546	עליה (ירידה) במקדמות מרוכשים והכנסות מראש
47,609	(4,504)	(5,169)	עליה (ירידה) בהפרשה למס
8,700	(42,136)	(5,488)	עליה (ירידה) בזכאים אחרים ויתרות זכות
(269,742)	(23,891)	62,150	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת לפני שינוי במלאי בניינים ותשלומים על חשבון זכויות במקרקעין
(44,505)	(50,827)	(8,060)	עליה במלאי בניינים בהקמה
(314,247)	(74,718)	54,090	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2023	2024
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח

תזרימי מזומנים - מפעילות השקעה:

(9,979)	(3,069)	67,817	שינוי בפקדונות בנאמנות, נטו
(8,204)	6,250	2,804	שינוי בפקדונות מוגבלים ומיועדים, נטו
(3,926)	(370)	(1,515)	השקעות ברכוש קבוע
(178,451)	(141,801)	(2,984)	השקעות בנדל"ן להשקעה בהקמה
-	-	(50,000)	תשלומים על חשבון השקעה
(1,940)	(1,685)	89	ביצוע השקעות בתחום הנדל"ן, נטו
(5,994)	(5,484)	507	פרעון (מתן) הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

(208,494)	(146,159)	16,718
-----------	-----------	---------------

תזרימי מזומנים - לפעילות מימון:

98,951	-	-	תמורה מהנפקת אגרות חוב ואגרות חוב ניתנות להמרה, נטו
(197,303)	(88,391)	-	פירעון של אגרות חוב
586,874	230,129	21,020	קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים
(106,919)	(45,417)	(155,116)	פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים
(2,044)	(383)	(555)	פירעון התחייבויות בגין חכירות
(26,186)	(21,324)	-	רכישת מניות באוצר
(26,449)	(26,449)	-	פירעון הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

326,924	48,165	(134,651)
---------	--------	------------------

**שינוי במזומנים ושווי מזומנים בתקופה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה**

(195,817)	(172,712)	(63,843)
341,450	341,450	145,633
145,633	168,738	81,790

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף תקופה

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2023	2023	2024
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

נספח א' - פעולות שלא במזומן

23,105	-	(4,569)	התחייבות בגין שירותי בנייה
2,611	-	-	הכרה בנכסי זכות שימוש בגין חכירה
38,545	-	-	מכירת נדלן להשקעה שלא במזומן

נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

105,278	23,609	32,314	ריבית ששולמה
8,237	2,095	1,732	ריבית שהתקבלה
11,140	7,434	3,581	מסי הכנסה ששולמו

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 1 - כללי

א. תיאור כללי של החברה ופעילותה

קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה") הינה חברה תושבת ישראל. ניירות הערך של החברה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב. תחומי הפעילות של החברה הינם ארגון קבוצות רכישה, נדל"ן יזמי, שיתוף פעולה עם סלינה בתחום המלונאות (פרויקטים במסגרת ההתקשרות עם רשת סלינה בתחום המלונאות), מלונאות יזמי, השקעה בשטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח ואחר - בעיקר הפעלת שטחי מסחר בפרויקטים שונים של החברה. לעניין מגזרי הפעילות של הקבוצה ראה ביאור 3 להלן. הקבוצה הינה בשליטתם של הי"ה יצחק חגי' ויהודה עידו חגי' (להלן: "בעלי השליטה").

ליום 31 במרץ 2024 לחברה הלוואות החשופות לשינוי בריבית הפריים בהיקף של כ- 1,100 מיליון ש"ח ולפיכך חשופה החברה לשינויים בריבית השיקלית. כל עליה בריבית הפריים של 1% תגרום לגידול בהוצאות המימון של כ- 11 מיליון ש"ח. על מנת להקטין את החשיפה האמורה, עודפי מזומנים ופיקדונות בנאמנות, שיתרתם בסמוך למועד פרסום הדוחות הכספיים הסתכמה לסך של כ- 195 מיליון ש"ח, מופקדים בפיקדונות נושאי ריבית. כמו כן, החברה גם חשופה לשיעור עליית המדד בגין אגרות החוב (סדרה י"ב) של החברה, בהיקף של כ- 171 מיליון ש"ח אשר צמודות למדד מחירים לצרכן, המהווה כ- 7.2% בלבד מהיקף התחייבויות החברה. כל עליה של 1% במדד המחירים לצרכן תגרום לגידול בהוצאות המימון של החברה בכ- 2 מיליון ש"ח. יחד עם זאת, חלק מהכנסות החברה ממכירת זכויות במקרקעין וממכירת זכויות ליחידות דיור צמודות למדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה, באופן שמקטין את חשיפת החברה לסיכון. לגבי המדד וחשיפה לסיכון הריבית ראה סעיף ג' להלן.

ב. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרץ 2024 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן: "דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים"). המידע הכספי לתקופת ביניים הינו סקור ואינו מבוקר. יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם.

ג. להלן נתוני מדד המחירים לצרכן:

מדד המחירים לצרכן בנקודות (*)

249.53	ליום 31 במרץ 2024
243.38	ליום 31 במרץ 2023
248.83	ליום 31 בדצמבר 2023

שיעור השינוי באחוזים:

0.28%	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2024
1.08%	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2023
3.3%	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

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

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 2 - בסיסי העריכה של הדוחות הכספיים התמציתיים ועיקרי מדיניות חשבונאית

א. המידע הכספי התמציתי המאוחד של החברה/הקבוצה ליום 31 במרץ 2024 ולתקופת הביניים של 3 החודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן - המידע הכספי לתקופת הביניים) נערך בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי מספר 34 דיווח כספי לתקופות ביניים (להלן - IAS 34), וכולל את הגילוי הנוסף הנדרש בהתאם לפרק ד' של תקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. המידע הכספי לתקופת הביניים אינו כולל את כל המידע והגילויים הנדרשים במסגרת דוחות כספיים שנתיים. יש לעיין במידע הכספי לתקופת הביניים ביחד עם הדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2023 והביאורים אשר נלוו אליהם, אשר מצייתים לתקני הדיווח הכספי הבינלאומיים (International Financial Reporting Standards) שהם תקנים ופרשנויות אשר פורסמו על ידי המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (International Accounting Standards Board) (להלן - תקני ה-IFRS) וכוללים את הגילוי הנוסף הנדרש בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

הכנסות החברה ותוצאות פעילותה לתקופה של 3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2024, אינן מצביעות בהכרח על ההכנסות והתוצאות שניתן לצפות להן בשנה שתסתיים ביום 31 בדצמבר 2024.

בעריכת הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים האלה, יישמה הקבוצה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הזיהים לאלו שישומו בעריכת דוחותיהם הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך (לעיל ולהלן: "הדוחות השנתיים").

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

בעת הכנת הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים, נדרשת ההנהלה להפעיל שיקול דעת ולהסתייע באומדנים, הערכות והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. השינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה השינוי באומדן. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה, לרבות באופן מהותי. ההערכות ושיקול הדעת המהותי, בהם השתמשה ההנהלה לצורך יישום המדיניות החשבונאית והכנת הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים היו עקביים עם אלה בהם השתמשה להכנת הדוחות השנתיים.

ג. תקנים חדשים ותיקונים לתקנים קיימים אשר עדיין אינם בתוקף מחייב ואשר הקבוצה לא בחרה ביישומם המוקדם:

במסגרת הדוחות הכספיים השנתיים של החברה/הקבוצה לשנת 2023 הובא מידע לגבי תיקונים לתקני IFRS קיימים אשר עדיין אינם בתוקף מחייב ואשר החברה/הקבוצה לא בחרה ביישומם המוקדם.

נכון למועד אישור דוחות כספיים אלה לא קיימים תקנים חדשים או תיקונים לתקנים קיימים, אשר לא הובאו במסגרת הדוחות הכספיים השנתיים של החברה/הקבוצה לשנת 2023, למעט תקן דיווח כספי בינלאומי 18 הצגה וגילוי בדוחות כספיים (להלן - IFRS 18).

IFRS 18 מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 הצגת דוחות כספיים (להלן - IAS 1), כאשר דרישות רבות של IAS 1 הועברו ל-IFRS 18, כמו גם למספר תקנים נוספים (ללא שינוי או בשינויים מסוימים). IFRS 18 נועד לשפר את אופן העברת המידע על ידי חברות למשקיעים באמצעות דוחותיהן הכספיים, ובפרט להגביר את השקיפות וההשוואתיות בין חברות, תוך התמקדות במידע על ביצועים כספיים בדוח רווח או הפסד. כמו כן, IFRS 18 מלווה בתיקונים לתקן חשבונאות בינלאומי 7 דוח על תזרימי מזומנים (IAS 7) (המשמעותי ביניהם בנוגע לסיווג תזרימי מזומנים מריבית ודיבידנדים), תקן חשבונאות בינלאומי 33 רווח למניה (IAS 33), ותקן חשבונאות בינלאומי 34 דיווח כספי לתקופות ביניים (IAS 34).

העקרונות העיקריים החדשים לפי IFRS 18 מתייחסים לתחומים הבאים:

א) מבנה דוח רווח או הפסד

בהתאם ל-IFRS 18, פריטים בדוח רווח או הפסד יסווגו לאחת מ-5 קטגוריות: תפעולית, השקעה, מימון, מיסים על הכנסה ופעילויות מופסקות. IFRS 18 מספק הנחיות כלליות לסיווג הפריטים בין קטגוריות אלה להלן מידע נוסף לגבי שלוש הקטגוריות העיקריות:

1. **תפעולית** - קטגוריה זו לא הוגדרה על ידי IFRS 18, ומהווה קטגוריה "שירית" להכנסות והוצאות שלא סווגו לאחת משתי הקטגוריות האחרות. בדרך כלל, הקטגוריה תכלול את תוצאות החברה מפעילותה העסקית העיקרית.

2. **השקעה** - קטגוריה זו תכלול: חלק בתוצאות חברות כלולות ועסקאות משותפות; הכנסות והוצאות ממזומנים ושווי מזומנים; הכנסות והוצאות מנכסים המניבים תשואה בעצמם ובמידה רבה ללא תלות במשאבים אחרים.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 2 - בסיסי העריכה של הדוחות הכספיים התמציתיים ועיקרי מדיניות חשבונאית (המשך)

ג. תקנים חדשים ותיקונים לתקנים קיימים אשר עדיין אינם בתוקף מחייב ואשר הקבוצה לא בחרה ביישומם המוקדם: (המשך)

(א) מבנה דוח רווח או הפסד (המשך)

3. מימון - קטגוריה זו תכלול: הכנסות והוצאות מהתחייבויות הכרוכות בגיוס מימון בלבד (כמו הלוואות מבנקים); הוצאות ריבית והשפעות שינויים בשיעורי הריבית מהתחייבויות אחרות (למשל בגין התחייבות אקטוארית לעובדים).

בנוסף, לפי IFRS 18 חברות תידרשנה להציג בדוח רווח או הפסד שני סיכומי משנה חדשים:

1. רווח תפעולי.
2. רווח לפני מימון ומסים על הכנסה.

(ב) גילוי בדוחות הכספיים על "מדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה" (MPMs, management-defined performance measures)

חברות רבות מדווחות על מדדי ביצוע חלופיים או על מדדים שאינם מבוססים על תקני חשבונאות (non-GAAP) במסגרת דיווחיהן השונים לציבור. כאשר מדדים אלה עומדים בהגדרה של "מדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה", IFRS 18 מחייב חברות לגלות את אותם מדדים בביאור לדוחות הכספיים, לצד דרישה להצגת התאמה בין המדד לבין נתונים אחרים בדוחות הכספיים.

MPMs הם סיכומי משנה של הכנסות והוצאות המפורסמים לציבור במטרה להעביר את תפיסת ההנהלה על הביצועים הכספיים של החברה בכללותה.

(ג) עקרונות לקיבוץ ופיצול מידע בדוחות או בביאורים

IFRS 18 קובע דרישות שיסייעו לחברות לקבוע אם מידע על פריטים צריך להינתן בדוחות הכספיים הראשיים (דוח על המצב הכספי, דוח רווח או הפסד, דוח על הרווח הכולל, דוח על השינויים בהון ודוח על תזרימי המזומנים) או בביאורים, ומספק עקרונות לקביעת רמת הפירוט הנדרשת. בנוסף, IFRS 18 כולל דרישות להצגת הוצאות תפעוליות בדוח רווח או הפסד, גילוי של הוצאות מסוימות לפי מהות, ומידע נוסף על פריטים המקובצים יחד בסעיף "אחרים".

בשנת היישום לראשונה, IFRS 18 דורש הצגת התאמה בין אופן הצגת מספרי השוואה אילו היה מיושם IAS 1, לבין אופן הצגתם באותה שנה לפי IFRS 18.

בהתאם להוראות IFRS 18, התקן ייושם על ידי החברה/הקבוצה, לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027, וזאת באופן רטרוספקטיבי. הקבוצה החלה לבחון את ההשפעה של יישום IFRS 18 על הדוחות המאוחדים אך בשלב זה השפעת האימוץ לראשונה עדיין אינה ניתנת לאמידה באופן סביר.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 3 - מידע מגזרי

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 אינן נכללות בתוצאות כל אחד ממגזרי הפעילות, הנבחנים על ידי ההנהלה הבכירה.

חברות הקבוצה פועלות בששה מגזרים עיקריים אשר הינם בעלי אופי פעילות שונה :

- ארגון קבוצות רכישה

- נדל"ן יזמי

- שיתוף פעולה עם סלינה בתחום המלונאות - המגזר כולל פרויקטים של החברה במסגרת הסכם שיתוף פעולה עם רשת סלינה כמפורט בביאור 19א' (11) לדוחות השנתיים

- מלונאות יזמי - המגזר כולל את פרויקט מרינה הרצליה ואת החלק המלונאי בפרויקט שד"ל של הד מאסטר

- שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח

- אחר- כולל בעיקר פעילות בתחום המסעדנות, תיווך ושכירות בקומת הגלריה.

הכנסות והוצאות המגזרים כוללות, בנוסף לנתוני החברות המאוחדות, את החלק היחסי של החברה בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני וזאת בהתאם לשיעור ההחזקה בהן, הכנסות והוצאות הנובעות מהפעילויות התפעוליות של המגזרים (לרבות שיעור נדל"ן להשקעה) והמיוחסות ישירות למגזרים העסקיים וכן חלק יחסי מהוצאות החברה בגין כל המגזרים שניתן להקצותן למגזרים על בסיס סביר.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 3 - מידע מגזרי (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2024 (בלתי מבוקר)

סה"כ	התאמות למאוחד	אחר	שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח		שיתוף פעולה עם סלינה בתחום המלוונאות	נדל"ן יזמי	ארגון קבוצות רכישה	
			מלונאות יזמי	באלפי ש"ח				
85,113	(148)	7,409	209	-	1,716	70,270	5,657	הכנסות
23,312	441	1,323	(4,248)	(617)	1,969	19,948	4,496	תוצאות המגזר
(6,077)								הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
(13,734)								הוצאות מימון, נטו
3,501								רווח לפני מסים על ההכנסה
(640)								מסים על ההכנסה
2,861								רווח נקי לתקופה

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023 (בלתי מבוקר)

סה"כ	התאמות למאוחד	אחר	שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח		שיתוף פעולה עם סלינה בתחום המלוונאות	נדל"ן יזמי	ארגון קבוצות רכישה	
			מלונאות יזמי	באלפי ש"ח				
41,487	(181)	8,287	-	-	1,999	23,025	8,357	הכנסות
181,884	354	146	171,883	(516)	1,901	3,846	4,270	תוצאות המגזר
(7,624)								הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
(5,188)								הוצאות מימון, נטו
169,072								רווח לפני מסים על ההכנסה
(38,760)								מסים על ההכנסה
130,312								רווח נקי לתקופה

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 3 - מידע מגזרי (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)

סה"כ	התאמות למאוחד	אחר ולא מיוחס	שטחי מסחר ותעסוקה		שיתוף פעולה עם סלינה		ארגון קבוצות רכישה		
			מניבים בפיתוח	מלונאות יזמי	בתחום המלונאות	נדל"ן יזמי			
			באלפי ש"ח						
576,932	(606)	25,762	229,955	-	7,190	256,364	58,267	הכנסות	
392,191	1,935	(6,375)	318,143	(922)	(6,469)	40,281	45,598	תוצאות המגזר	
(21,602)								הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים	
(20,694)								הוצאות מימון, נטו	
349,895								רווח לפני מסים על ההכנסה	
(81,034)								מסים על ההכנסה	
268,861								רווח נקי לשנה	

קבוצת חג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים

שווי הוגן בהשוואה לערך בספרים

הערך בספרים של נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מסוימים לרבות מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות מוגבלים ומיועדים, פיקדונות בנאמנות, לקוחות והכנסות לקבל, חייבים ויתרות חובה, אשראי מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים (למעט מספר הלוואות בריבית קבועה שתנאי המימון שלהם נקבעו בשנים 2020-2021 ולאור עליות הריבית בשוק מאז אותו מועד השווי ההוגן שלהם נכון לתאריך המאזן נמוך מערכם בספרים), ספקים ונותני שירותים וזכאים ויתרות זכות, תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם.

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
	2023	2024
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
682,094	682,941	681,337
644,877	649,085	672,279

אגרות חוב וריבית לשלם

ערך בספרים

שווי הוגן לפי מחיר בורסה

ביאור 5 - התניות פיננסיות

בהתאם לטטר הנאמנות של אגרות חוב סדרה י' של החברה אשר פורסם לציבור ביום 1 בפברואר 2021, אלו הן ההתניות ופירוט אודות עמידת החברה בהם נכון ליום 31 במרץ 2024 (נתונים לא מבוקרים):

- ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מסך של 365 מיליון ש"ח; נכון ליום 31 במרץ 2024, ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כ-1,181 מיליון ש"ח.
- ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), בתוספת הלוואות בעלים, לא יפחת מסך של 315 מיליון ש"ח; נכון ליום 31 במרץ 2024, ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כ-1,116 מיליון ש"ח.
- יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן לא יפחת מ-25%; נכון ליום 31 במרץ 2024, יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן הינו כ-37%.
- כלל חובות הסולו המוגבלים של החברה לא יעלו על 30% מסך מאזן החברה המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (המבוקרים או הסקורים), לפי העניין, האחרונים. נכון ליום 31 במרץ 2024, בדוחות הסולו של החברה לא קיימים חובות סולו מוגבלים.

בהתאם לאמור בסעיפים לעיל, נכון ל-31 במרץ 2024, החברה עומדת בכלל ההתניות הפיננסיות של אג"ח סדרה י'.

בהתאם לטטר הנאמנות של אגרות חוב סדרה י"א של החברה אשר פורסם לציבור ביום 1 בפברואר 2021, אלו הן ההתניות ופירוט אודות עמידת החברה בהם נכון ליום 31 במרץ 2024 (נתונים לא מבוקרים):

- ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מסך של 420 מיליון ש"ח; נכון ליום 31 במרץ 2024, ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כ-1,181 מיליון ש"ח.
- ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), בתוספת הלוואות בעלים, לא יפחת מסך של 370 מיליון ש"ח; נכון ליום 31 במרץ 2024, ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כ-1,116 מיליון ש"ח.
- יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן לא יפחת מ-25%; נכון ליום 31 במרץ 2024, יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן הינו כ-37%.
- ההון העצמי המאוחד של רגינסי (לא כולל זכויות מיעוט), בתוספת הלוואות בעלים, לא יפחת מסך השווה ל-105% ליתרת קרן אגרות החוב (סדרה י"א) של החברה; נכון ליום 31 במרץ 2024, ההון העצמי המאוחד של רגינסי (לא כולל זכויות מיעוט) בתוספת הלוואות בעלים רגינסי, הינו כ-281 מיליון ש"ח.
- עד למועד פירעון 50% מקרן אגרות החוב (סדרה י"א), יחס ההון העצמי המתוקנן של רגינסי (כהגדרתו להלן) לסך מאזן רגינסי (להלן: "יחס הון למאזן של רגינסי"), לא יפחת מ-30%; לאחר פירעון 50% מקרן אגרות החוב (סדרה י"א) של החברה כאמור לעיל ועד למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה י"א), יחס הון למאזן של רגינסי לא יפחת מ-25%. נכון ליום 31 במרץ 2024, יחס ההון העצמי המתוקנן של רגינסי לסך המאזן רגינסי הינו כ-68%.

ו. כלל חובות הסולו המוגבלים של החברה לא יעלו על 30% מסך מאזן החברה המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (המבוקרים או הסקורים), לפי העניין, האחרונים. נכון ליום 31 במרץ 2024, בדוחות הסולו של החברה לא קיימים חובות סולו מוגבלים.

בהתאם לאמור בסעיפים לעיל, נכון ל-31 במרץ 2024, החברה עומדת בכלל ההתניות הפיננסיות של אג"ח סדרה יא'.

בהתאם לשטר הנאמנות של אגרות חוב סדרה יב' של החברה אשר פורסם לציבור ביום 26 ביוני 2022, אלו הן ההתניות ופירוט אודות עמידת החברה בהם נכון ליום 31 במרץ 2024 (נתונים לא מבוקרים):

- א. ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מסך של 500 מיליון ש"ח; נכון ליום 31 במרץ 2024, ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כ-1,181 מיליון ש"ח.
- ב. ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), בתוספת הלוואות בעלים, לא יפחת מסך של 420 מיליון ש"ח; נכון ליום 31 במרץ 2024, ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כ-1,116 מיליון ש"ח.
- ג. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן לא יפחת מ-25%; נכון ליום 31 במרץ 2024, יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן הינו כ-37%.
- ד. כלל חובות הסולו המוגבלים של החברה לא יעלו על 30% מסך מאזן החברה המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (המבוקרים או הסקורים), לפי העניין, האחרונים. נכון ליום 31 במרץ 2024, בדוחות הסולו של החברה לא קיימים חובות סולו מוגבלים.

בהתאם לאמור בסעיפים לעיל, נכון ל-31 במרץ 2024, החברה עומדת בכלל ההתניות הפיננסיות של אג"ח סדרה יב'.

בהתאם לשטר הנאמנות של אגרות חוב סדרה יג' של החברה אשר פורסם לציבור ביום 28 בספטמבר 2022, אלו הן ההתניות ופירוט אודות עמידת החברה בהם נכון ליום 31 במרץ 2024 (נתונים לא מבוקרים):

- א. ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מסך של 550 מיליון ש"ח; נכון ליום 31 במרץ 2024, ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כ-1,181 מיליון ש"ח.
- ב. ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), בתוספת הלוואות בעלים, לא יפחת מסך של 470 מיליון ש"ח; נכון ליום 31 במרץ 2024, ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כ-1,116 מיליון ש"ח.
- ג. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן לא יפחת מ-25%; נכון ליום 31 במרץ 2024, יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן הינו כ-37%.
- ד. כלל חובות הסולו המוגבלים של החברה לא יעלו על 30% מסך מאזן החברה המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (המבוקרים או הסקורים), לפי העניין, האחרונים. נכון ליום 31 במרץ 2024, בדוחות הסולו של החברה לא קיימים חובות סולו מוגבלים.

ה. היחס שבין יתרת אגרות החוב סדרה יג' לבין יתרת העודפים הצפויים בפרויקט שלמה (להלן: "יחס הבטוחה") לא יעלה על 70%. נכון למועד פרסום הדוח, יתרת אגרות החוב סדרה יג' (כולל ריבית לשלם) הינה כ-242 מיליון ש"ח ואילו העודפים הינם כ-365 מיליון ש"ח. לפיכך, יחס הבטוחה הינו כ-66%.

בהתאם לאמור בסעיפים לעיל, נכון ל-31 במרץ 2024, החברה עומדת בכלל ההתניות הפיננסיות של אג"ח סדרה יג'.

כמו כן, נכון ליום 31 במרץ 2024, החברה עומדת בהתניות הפיננסיות של הלוואות שהועמדו לקבוצה.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 6 - השקעה בחברות מוחזקות

א. מידע כספי תמציתי של חברת הד מאסטר המטופלת לפי שיטת השווי המאזני:

להלן תמצית הדוחות הכספיים של הד מאסטר:

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
	2023	2024
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
1,064	634	318
137	133	137
7	3	50
165,082	158,165	167,669
166,290	158,935	168,174
354,249	355,148	355,084
520,539	514,083	523,258

נכסים

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
פקדונות מוגבלים ומיועדים
חייבים ויתרות חובה
מלאי בניינים בהקמה

נכסים בלתי שוטפים

נדל"ן להשקעה בהקמה – מוצג לפי שווי הוגן

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 6 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

א. מידע כספי תמציתי של חברת הד מאסטר המטופלת לפי שיטת השווי המאזני: (המשך)

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
	2023	2024
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
	אלפי ש"ח	
269,299	251,252	276,621
2,298	2,298	2,298
50,538	46,693	49,937
321	2,269	254
322,456	302,512	329,110
46,966	50,465	46,018
1	1	1
8,390	8,390	8,390
144,262	154,251	141,275
152,653	162,642	149,666
(1,536)	(1,536)	(1,536)
151,117	161,106	148,130
520,539	514,083	523,258

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

אשראי לזמן קצר מתאגיד בנקאי
 הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
 הלוואות מבעלי שליטה
 זכאים ויתרות זכות

התחייבויות בלתי שוטפות

התחייבויות מסים נדחים

הון

הון מניות
 קרנות הון ופרמיה על מניות
 עודפים
 הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
 זכויות שאינן מקנות שליטה

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 6 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

א. מידע כספי תמציתי של חברת הד מאסטר המטופלת לפי שיטת השווי המאזני: (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2023	2023	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
1,211	362	295	הכנסות
(13)	(3)	(2)	עלות ההכנסות
1,198	359	293	רווח גולמי
(18,794)	(4,674)	(4,155)	ירידת ערך נדל"ן להשקעה בהקמה
(74)	(17)	(19)	הוצאות הנהלה וכלליות
(17,670)	(4,332)	(3,881)	הפסד מפעולות רגילות
(1)	(1)	-	הוצאות מימון, נטו
(17,671)	(4,333)	(3,881)	הפסד לפני מסים על ההכנסה
4,071	722	894	הטבת מס
(13,600)	(3,611)	(2,987)	הפסד לתקופה

א. מלחמת חרבות ברזל

ביום ה-7 באוקטובר פתח ארגון הטרור חמאס במתקפה אכזרית ורצחנית על מדינת ישראל. בעקבותיה הכריזה ממשלת ישראל על מלחמת "חרבות ברזל" שנמשכת גם בימים אלה. בהמשך להכרזת המלחמה בוצע גיוס מילואים נרחב, והחלה פעולה קרקעית ברצועת עזה. במקביל צה"ל וכוחות הביטחון של מדינת ישראל נמצאים במערכה רב-זירתית מול ארגון הטרור חיזבאללה בגבול הצפון ומול ארגוני טרור נוספים בעוד גזרות.

נכון למועד הדוח ולאחר בחינה ראשונית שערכה החברה בקשר עם חשיפתה לסיכונים השונים, החברה סבורה שההשפעה של מצב המלחמה על עסקיה למועד הדוח קיימת אך אינה מהותית וכי לא צפויה השפעה מהותית על פעילות הקבוצה בטווח המידי. וזאת - בהתחשב בחוסנה הפיננסי, יכולות הגיוס שלה, מצבה העסקי והיקף המלאי שלה, להרחבה ראה ביאור 34א' לדוחות השנתיים.

ב. עסקת רכישת מניות של חברת צים בהרי

בהמשך לאמור בביאור 34 ב' לדוחות השנתיים, בדבר התקשרותה של החברה במערך הסכמים (שכניסו לתוקף הותנתה בהשלמת ביצוע בדיקת נאותות לשביעות רצון החברה וכן בקבלת אישור הממונה על התחרות, ככל ויידרש), ואשר מטרתו הרחבת פעילות החברה בתחום ההתחדשות העירונית, על דרך ביצוע השקעה בצים בהרי נדל"ן בע"מ (להלן: "צים נדל"ן"), אשר עוסקת באמצעותה ובאמצעות חברות המוחזקות על ידה ביזום פרויקטים (בעיקר של התחדשות עירונית) ביעוד מגורים, מסחר ומשרדים, או לחלופין על דרך רכישת נכס מקרקעין בפתח תקווה מצים בהרי היכל התרבות והאומנות בע"מ, שבשליטת צים בהרי, ביום 2 באפריל 2024, עם סיום בדיקת הנאותות של עסקי צים נדל"ן, אישר דירקטוריון החברה את ביצוע ההשקעה בצים נדל"ן.

במסגרת העסקה תקצה צים נדל"ן לחברה במועד ההשלמה מניות המהוות 30% מהונה (בדילול מלא), תמורת השקעה בסך של 56 מיליון ש"ח, שתקנה לה שליטה משותפת בצים נדל"ן, יחד עם עדי צים אחזקות בע"מ (להלן: "צים אחזקות") אשר ביחד עם בעל המניות הנוסף בצים נדל"ן שיחזיק ב-10% מהונה תקרא להלן: "קבוצת צים"), שתחזיק בכ- 60% מהונה של צים נדל"ן. בנוסף, במועד ההשלמה תבצע החברה השקעה בחברת צים בהרי היכל התרבות והאומנות בע"מ (להלן: "חברת הנכס") במסגרתה תקצה חברת הנכס לחברה 20% מהונה (בדילול מלא), כנגד תשלום בסך של 25 מיליון ש"ח, והכל בהתאם לעקרונות ההסכם.

נכון למועד הדוח, החברה העבירה לצים אחזקות סך של 50 מיליון ש"ח, ובנוסף לאחר תאריך הדוח העבירה החברה לצים אחזקות סך של 10 מיליון ש"ח נוספים (כאשר לאחר מועד ההשלמה כנגד הסכומים האמורים צים אחזקות תמחה לחברה הלוואות בעלים אותן העמידה לצים נדל"ן, ואלו תפרענה כנגד הקצאת המניות), כאשר יתרת ההשקעה (בצים נדל"ן וחברת הנכס) בסך של 21 מיליון ש"ח, תועבר על ידי החברה במועד השלמת העסקה (המועד בו יומצאו לחברה דוחות כספיים (סולו ומאוחדים) ליום 31 בדצמבר 2023 של צים נדל"ן ערוכים לפי כללי IFRS (להלן: "מועד ההשלמה" ו-"הדוחות הכספיים", בהתאמה).

בנוסף, לחברה תוקנה אופציה נוספת (להלן: "האופציה הנוספת") למשך 18 חודשים ממועד ההשלמה או עד למועד הנפקת מניות צים נדל"ן לציבור (ככל שתיעשה), לפי המוקדם מבניהם (להלן: "מועד פקיעת האופציה הנוספת"), לרכוש מניות נוספות של צים נדל"ן מקבוצת צים, אשר יביאו להגדלת שיעור החזקות החברה בצים נדל"ן עד ל- 50% (תוספת של עד 20% מהון המניות של צים נדל"ן) מהון צים נדל"ן וזאת בתמורה לסך של 110 מיליון ש"ח.

במועד ההשלמה: (1) תעמיד החברה הלוואה לקבוצת צים בסך של 60 מיליון ש"ח (ב-18 תשלומים חודשיים שווים, שישולמו באמצעות המחאות (להלן: "המחאות לקבוצת צים")), כאשר אם לא תמומשה האופציה הנוספת ואופצית המכר תיפרע הלוואה זו בתוך 60 יום ממועד פקיעת האופציה הנוספת. בנוסף לכך; (2) החברה צפויה להעמיד לצים נדל"ן הלוואות בעלים בסכומים אשר ישקפו את חלקה בהון צים נדל"ן, אשר סכומן מוערך נכון למועד זה (אך עשוי להשתנות) בכ- 62 מיליון ש"ח, אשר ישולמו על ידי החברה ב- 12 תשלומים החל ממועד ההשלמה, וזאת באמצעות 12 המחאות (להלן: "המחאות הלוואות הבעלים").

יצוין כי על אף האמור לעיל, בהתאם להסכמות המחודשות שהושגו בין הצדדים לעניין זה, סמוך לפני מועד פרסום הדוח כבר הועברו חלק מהמחאות לקבוצת צים והמחאות הלוואות הבעלים לידי קבוצת צים וצים נדל"ן, בהתאמה (ויתרתן יועברו לידיהם בתקופה הקרובה), ואלו תהיינה רשאיות לפרוע אותן כבר במועד המצאת הדוחות הכספיים (כהגדרתם לעיל) ועוד בטרם ייחתמו ההסכמים המפורטים ותושלם העסקה.

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 7 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

ג. שינויים בהנהלת החברה

1. ביום 25 בפברואר 2024 מסר מר אמר (מנכ"ל החברה) לחברה כי בכוונתו לסיים את תפקידו בחברה ביום 24 באוגוסט 2024 (מועד תום תקופת ההודעה המוקדמת על פי תנאי העסקתו בחברה). בכוונת החברה לפעול בחודשים הקרובים למינויים של האחים יצחק ועידו חגיגי, בעלי השליטה בחברה המכהנים כדירקטורים בחברה, לתפקיד מנכ"לים משותפים בחברה וזאת בכפוף לקבלת כלל האישורים הנדרשים על פי דין. בהתאם לכך עדכנה החברה את ההטבה הנובעת מהנפקת מניות ואופציות למנכ"ל (להרחבה ראה ביאור 20 לדוחות השנתיים).
2. ביום 20 במאי 2024 מסרה גברת צדוק (סמנכ"ל הכספים) לחברה כי בכוונתה לסיים את תפקידה בחברה ביום 19 באוגוסט 2024 (מועד תום תקופת ההודעה המוקדמת על פי תנאי העסקתה בחברה). בכוונת החברה לפעול למינויו של מר נאור סמוזיק לתפקיד סמנכ"ל הכספים בחברה וזאת בכפוף לקבלת כלל האישורים הנדרשים על פי דין.

ד. ביום 25 במרץ 2024 התקבל בידי החברה היתר חפירה ודיפון בפרויקט איינשטיין 33א'.

ה. ביום 26 בפברואר 2024 התקבל היתר חפירה ודיפון בפרויקט איינשטיין 35.

- ו. ביום 1 בפברואר 2024 פקעו כתבי האופציה שהוקצו בהקצאה פרטית לגופים מוסדיים ביום 6 בינואר 2022 בסך כולל של 4,866,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כ"א של החברה וכן 2,189,700 כתבי אופציה לא רשומים למסחר הניתנים למימוש ל- 2,189,700 מניות תמורת תוספת מימוש של 35 ש"ח למניה.

ז. היתר בניה פרויקט שד"ל

ביום 6 במרץ 2024 התקבלה החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה בתל-אביב, לאישור הבקשה להיתר בניה מלא בפרויקט שד"ל, בכפוף לעמידה בתנאים מקובלים, אשר לאחר העמידה בהם וקבלת ההיתר הסופי, ניתן יהיה להקים על המקרקעין בהם מחזיקה חברה נכדה, הד מאסטר (מעבר ליתר המבנים הקיימים כיום) מגדל הכולל 40 קומות, בהן כ- 17,000 מ"ר ברוטו שטחי מגורים (כולל שטחי שירות ומרפסות) (על פני 120 יחידות), כ-20,500 מ"ר ברוטו שטחי מלונאות (כולל שטחי שירות ומרפסות) ב-320 חדרי מלון, ושטחי מסחר בהיקף שאינו מהותי (להלן: "מגדל שד"ל"), כאשר לאור רכישות זכויות שבוצעו על ידי הד מאסטר במהלך שנת 2021. נכון למועד זה מחזיקה הד מאסטר במלוא הזכויות האמורות.

ח. ביום 9 במאי 2024, אישר דירקטוריון החברה ביצוע הקצאה פרטית (להלן: "הקצאה הפרטית") של 3,000,000 מניות רגילות בנות 0.01 ע.נ. של החברה בתמורה לסך כולל של 51.75 מיליון ש"ח.

ט. ביום 15 במאי 2024, הנפיקה החברה 124,066,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה י"ד), תמורת ההנפקה הסתכמה לסך של 121,584,680. קרן אגרות החוב תפרע בשני תשלומים לא שווים באופן הבא, 30% יועמדו לפרעון ביום 1 ביולי 2026 ו-70% יועמדו לפרעון ביום 1 בינואר 2028. קרן אגרות החוב נושאת ריבית שנתית בשיעור של 6.5% אשר תשולם בתשלומים חצי שנתיים החל מיום 1 בינואר 2025.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

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

ליום 31 במרץ 2024

(בלתי מבוקרים)



לכבוד
בעלי המניות של חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ
תל אביב

א.ג.נ.,

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970 של חברה קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ (להלן: "הקבוצה") ליום 31 במרץ 2024, ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל בדבר "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבידוקים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, 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 ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970.

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

תל אביב,
29 במאי 2024

מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 38 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970
נכסים והתחייבויות הכלולים בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

ליום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)	ליום 31 במרץ	
	2023	2024
	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
127,796	130,332	62,401
2,584	554	1,997
972	1,372	1,067
5,133	5,133	5,133
830,845	861,536	842,374
967,330	998,927	912,972
5,346	6,434	5,346
41,264	41,071	40,462
-	-	50,000
283,381	252,193	293,459
638,499	497,460	641,464
968,490	797,158	1,030,731
1,935,820	1,796,085	1,943,703

נכסים

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
פקדונות מוגבלים ומיועדים
חייבים ויתרות חובה
מלאי בניינים למכירה
הלוואות לחברות מוחזקות

נכסים בלתי שוטפים

נדל"ן להשקעה
רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו
תשלומים על חשבון השקעה
הלוואות לחברות מוחזקות
נכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים לחברות מוחזקות

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

מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 38 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970

נכסים ותחייבויות הכלולים בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

ליום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)	ליום 31 במרץ	
	2023	2024
	אלפי ש"ח	
	1,674	1,667
	319,723	292,776
	6,397	2,689
	206	71
	18,518	16,445
	36,188	52,501
	382,706	366,149

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים
חלויות שוטפות של אגרות חוב ואגרות חוב ניתנות להמרה
התחייבויות שוטפות בגין חכירות
ספקים ונותני שירותים
זכאים ויתרות זכות
הלוואות מחברות הבנות

17,777	19,028	17,361
380,676	353,641	381,891
13,875	9,225	13,328
41,352	31,087	46,662
14,441	14,226	-
2,487	2,717	2,438
470,608	429,924	461,680

התחייבויות בלתי שוטפות

הלוואות מתאגידים בנקאיים
אגרות חוב ואגרות חוב ניתנות להמרה
התחייבויות בגין חכירות
עודף התחייבויות על נכסים המיוחסים לחברות מוחזקות
הלוואות מחברות הבנות
מסים נדחים

הון

623	623	623
425,004	425,004	429,642
(45,194)	(40,332)	(45,194)
4,638	4,638	-
2,244	986	1,595
4,856	4,856	4,856
4,324	4,324	4,324
717,041	583,356	720,028
1,113,536	983,455	1,115,874
1,935,820	1,796,085	1,943,703

הון מניות
קרנות הון ופרמיה על מניות
מניות באוצר
תקבולים על חשבון אופציות
קרן הון מתשלום מבוסס מניות
מרכיב האופציה בגין אגרות חוב ניתנות להמרה
קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה
עודפים

29 במאי 2024

סיגל צדוק סמנכ"ל הכספים	תמיר אמר מנכ"ל	צבי גרינוולד יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים
----------------------------	-------------------	----------------------------------	----------------------------

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

מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 38 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970
הכנסות והוצאות הכלולות בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2023	2024	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח	
18,004 (1,161)	4,855 (346)	4,992 (278)	הכנסות מדמי ניהול ודמי שכירות עלות ההכנסות
16,843	4,509	4,714	רווח גולמי
(1,089) (743)	- (205)	- (154)	עליית ערך נדל"ן להשקעה הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות
(25,940) (23)	(6,667) (100)	(6,325) -	הוצאות אחרות, נטו
(10,952)	(2,463)	(1,765)	הפסד מפעולות רגילות
(44,608) -	(10,570) 14,042	(9,543) 15,645	הוצאות מימון הכנסות מימון מחברות מוחזקות
60,052	955	934	הכנסות מימון
15,444	4,427	7,036	הכנסות מימון, נטו
4,492	1,964	5,271	רווח אחרי הכנסות מימון, נטו
193,530	61,756	(1,147)	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו
198,022	63,720	4,124	רווח לפני מסים על ההכנסה
(1,075)	(458)	(1,137)	מיסים על הכנסה
196,947	63,262	2,987	סה"כ רווח לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה

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

מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 38 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970
תזרימי מזומנים הכלולים בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2023	2024
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח

תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת

196,947 63,262 **2,987**

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

התאמות לסעיפי רווח או הפסד של החברה

3,241 650 **825**
 (281) (51) **(49)**
 1,089 - -
 1,916 658 **(649)**
 1,000 - **1,200**
 (193,530) (61,756) **1,147**
 4,190 543 **(4,171)**
 23 100 -

פחת והפחתות
שינוי במסים נדחים
שינוי בשווי הוגן של נדליין להשקעה
תשלום מבוסס מניות
דיבידנד מחברה בשליטה משותפת
חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו
הכנסות (הוצאות) מימון שלא במזומן, נטו
הוצאות אחרות

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות

(78) (478) **(95)**
 (69) 40 **(26)**
 (2,456) (2,842) **(2,390)**

עלייה בחייבים ויתרות חובה
עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
ירידה בזכאים ויתרות זכות

11,992 **126** **(1,221)**

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

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

מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 38 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970
תזרימי מזומנים הכלולים בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

לשנה	לתקופה של שלושה חודשים	
שהסתיימה	שהסתיימה ביום 31 במרץ	
ביום 31	2023	2024
בדצמבר	(בלתי מבוקר)	
2023	אלפי ש"ח	
(מבוקר)		

נספח א' - פעולות שלא במזומן

2,611	-	-	הקמת חכירות
665	665	-	חלוקת דיבידנד שלא במזומן מחברה מאוחדת
35,510	11,133	10,092	נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת
49,112	11,762	9,119	ריבית ששולמה
335	326	713	ריבית שהתקבלה
			מסים על הכנסה ששולמו

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים נבחרים ומידע נוסף למידע הכספי ביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38 ד'
לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970

א. כללי

מידע הכספי הנפרד ביניים מוצג בהתאם לתקנה 38 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ואינו כולל את כל המידע הנדרש לפי תקנה 9 ג' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 בעניין מידע כספי נפרד של התאגיד. יש לקרוא אותו ביחד עם המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2023 וביחד עם תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרץ 2024 (להלן "הדוחות המאוחדים") המצורפים לדוח זה.

ב. מדיניות חשבונאית

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.

ג. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תאריך הדוח

לעניין השפעות מלחמת 'חרבות ברזל' על פעילותה של החברה, ראה ביאור 7א' לדוחות המאוחדים.
לעניין הסכם עסקת רכישת מניות של חברת צים בהרי, ראה ביאור 7ב' לדוחות המאוחדים.
לעניין הקצאה פרטית (להלן: "הקצאה הפרטית") של 3,000,000 מניות רגילות בנות 0.01 ע.ג. של החברה לחברת כלל, ראה ביאור 7ח' לדוחות המאוחדים.
לעניין הנפקת אג"ח סדרה יד', ראה ביאור 7ט' לדוחות המאוחדים.
לעניין סיום העסקתה של הגב' סיגל צדוק, סמנכ"ל הכספים של החברה, ראה ביאור 7יא' לדוחות המאוחדים.
לאירועים נוספים הנוגעים לחברות כלולות ומאוחדות של החברה, ראה ביאור 7 לדוחות המאוחדים.

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"), בפקוח הדירקטוריון של התאגיד, אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הינם:

צבי גרינוולד, יו"ר דירקטוריון החברה;

תמיר אמר, מנכ"ל החברה;

סיגל צדוק, סמנכ"ל הכספים.

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

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

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

דוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנסתיימה ביום 31.12.2023 (להלן - "הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

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

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

הח"מ, תמיר אמר, המכהן כמנהל כללי, מצהיר בזה כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2024 (להלן: "הדוחות");
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון, לוועדת הביקורת ולוועדה לבחינת הדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
 5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברה הכלולה, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי האחרון לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

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

הח"מ, סיגל צדוק, המכהנת כסמנכ"ל הכספים, מצהירה בזה כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2024 (להלן: "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");

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

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

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

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

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

5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

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

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

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

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