



קבוצת חג'ל

HAGAG GROUP

דוחות כספיים

ליום 30 בספטמבר, 2024



פרק ג'

דוח אפקטיביות
הבקרה הפנימית

פרק ב'

דוחות כספיים

פרק א'

דוח הדירקטוריון
על מצב ענייני החברה



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

דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דו"ח הדירקטוריון של החברה לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (להלן: "תקופת הדוח"), 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 (מסי' אסמכתא: 2024-01-036408) ואשר מובא בדו"ח זה בדרך של הפנייה (להלן: "הדו"ח התקופתי" או "הדו"ח התקופתי לשנת 2023").

ההסברים שיובאו להלן מתייחסים לחברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2024 והסכומים המופיעים בדוחות הינם סקורים ומבוקרים (לפי העניין) ובסכומים מדווחים, אלא אם נאמר אחרת.

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"

בעקבות מתקפת הטרור של ארגון החמאס על מדינת ישראל, ביום 7 באוקטובר, 2023 הכריזה ממשלת ישראל על מלחמת "חרבות ברזל" (להלן: "המלחמה"). נכון למועד פרסום דוח זה, המלחמה מתרחשת במספר זירות, ובעיקרן רצועת עזה ולבנון שבגבול הצפון (כאשר בסמוך למועד פרסומו של דוח זה נחתם הסכם הפסקת אש בין הצדדים). בעקבות אירועים קשים אלו הוכרז מצב מיוחד בעורף הישראלי ובוצע גיוס מילואים נרחב. כמו כן, פונו ישובים רבים, הן בעוטף עזה והן ביישובי גבול הצפון וכן ננקטו פעולות לשם שמירה על בטחון הציבור, ביניהן הטלת מגבלות על מקומות עבודה ומערכת החינוך, בהתאם לקרבתם לאזורי הלחימה.

הימשכות המלחמה וקיומם של סיכונים ביטחוניים רבים, יחד עם אתגרים ממשלתיים ועליה בגירעון הממשלתי, הובילו לעלייה בסיכון האשראי של ישראל, המתבטאת גם בעליית פרמיית הסיכון של מדינת ישראל בשווקים הפיננסיים. כתוצאה מהנסיבות האמורות, הודיע תאגיד דירוג האשראי הבינלאומי פיץ' (Fitch) בחודש אוגוסט 2024 על הורדת דירוג האשראי של ישראל מרמה של A+ לרמה A. בחודש ספטמבר 2024 הודיע תאגיד דירוג האשראי הבינלאומי מודיס (s'Moody) על הורדה כפולה של דירוג האשראי של ישראל, שכעת הינו ברמה Baa1. בנוסף, בחודש אוקטובר 2024 הודיע תאגיד דירוג האשראי הבינלאומי סטנדרד אנד פור (S&P) על הורדת דירוג האשראי של ישראל ברמה אחת, מרמה של A+ לרמה A. שלושת תאגידי דירוג האשראי האמורים הצמידו לדירוג תחזית שלילית.

בהקשר לפעילות החברה, ובהמשך לאמור בסעיף 1.2 לדו"ח הדירקטוריון שצורף לדו"ח התקופתי בסעיף 6.6.8 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד, נכון למועד זה כלל אתרי החברה עובדים בתפוקה כמעט מלאה, ולא צפויים עיכובים מהותיים בבנייתם. ביחס למלון שבבעלות החברה במטולה, כפי שדווח על ידי החברה בסעיף 6.9.2.1.3 לדוח תיאור עסקי התאגיד, האתר נסגר לאור המצב הביטחוני בצפון, כאשר למיטב ידיעת החברה כפועל יוצא מירי רקטי מכיוון לבנון נגרם נזק לאחד החדרים במלון ולמערכות במבנה, והחברה פועלת לקבלת פיצוי מהמדינה בגין נזק זה.

להשפעות האפשריות של התארכות והרחבת המלחמה על החברה ראה סעיף 1.2 לדו"ח הדירקטוריון שצורף לדו"ח התקופתי.

יודגש כי בשלב זה לא ניתן לצפות את משך המלחמה בדרום, אם המלחמה בצפון תחודש 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

לאחר שריבית בנק ישראל הועלתה באופן מהותי בשנים 2022 ו-2023, בחודש ינואר 2024 הוחלט להוריד לראשונה את שיעור הריבית, ב-0.25%, לרמה של 4.5%, ומאותו מועד הוחלט להותיר את הריבית על כנה, כך שריבית הפריים נכון למועד אישור הדוח הינה בשיעור 6%. בעוד שעד לפני מספר חודשים הדעה הרווחת היתה שריבית בנק ישראל תרד בהדרגה, הרי שעל פי בנק ישראל¹, לאור סביבת אינפלציה גבוהה יותר מזו שהוערכה בחודש יולי 2024, על רקע הימשכות המלחמה והתרחבותה, בנק ישראל מעריך כיום כי תידרש ריבית גבוהה לתקופה ממושכת יותר על מנת לייצב את האינפלציה.

נכון למועד הדוחות הכספיים, לחברה הלוואות המושפעות משינוי בריבית הפריים בהיקף של כ-1,120 מיליון ש"ח ולפיכך כל ירידה/עלייה של 1% בריבית הפריים תביא לקיטון/גידול בהוצאות המימון של החברה בהיקף של כ-11 מיליון ש"ח בשנה, שכלל ותימשך יכול ותהיה מהותית לפעילותה השוטפת של החברה ותביא אף לגידול/קיטון ברווח הגולמי של הפרויקטים השונים.

החברה פעלה מול כל הגופים הממנים והצליחה בחודשים האחרונים להפחית את שיעורי מרווח הריבית בגין חלק מההלוואות אותן נטלה, כאשר צמצום הריביות כאמור עשוי להביא לחיסכון בהוצאות המימון של החברה בסכום של כ-10 מיליון ש"ח בשנה הקרובה, מתוכו חיסכון של כ-4.6 מיליון ש"ח צפוי לנבוע מעדכוני הסכמי הלוואה שכבר נכנסו לתוקף ואילו חיסכון של כ-5.7 מיליון ש"ח צפוי לנבוע לחברה לאחר ובכפוף לחתימת עדכוני הסכמי הלוואה, שנכון למועד זה אושרו עקרונית.

יובהר, כי עליית הריבית (ככל ותחול) אינה צפויה להשפיע מהותית על היחסים הפיננסיים של החברה. יחד עם זאת, ככל וסביבת הריבית הגבוהה תימשך לאורך זמן ואף תחריף (קרי, ריבית בנק ישראל אף תעלה, לאור אי הוודאות הביטחונית והכלכלית בישראל ולאור לחצים אינפלציוניים), הדבר עלול: (א) להביא כאמור לגידול בעלויות המימון וכתוצאה מכך לשחיקה ברווחיות החברה; (ב) לפגוע ביכולת ובכדאיות לגייס חוב חדש ולהרעה

¹ מתוך "תחזית המקרו כלכלית של חטיבת המחקר בבנק ישראל, אוקטובר 2024". לפרטים ראה [/https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/09-10-24forecast](https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/09-10-24forecast)

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.

מדד המחירים לצרכן

החל משנת 2022 חל שינוי מהותי בשיעור האינפלציה בישראל, באופן שקצב עליית מדד המחירים לצרכן במהלך שנת 2022 היה מעל הגבול העליון של היעד הממשלתי (3%) והסתכם בסוף שנת 2022 בשיעור של כ-5.2% (גבוה מעל תחום יעד האינפלציה של בנק ישראל). שיעור האינפלציה הגבוה המשיך גם בתחילת שנת 2023 ואולם במחצית השנייה של שנת 2023 התמתן שיעור האינפלציה באופן משמעותי והיא הסתכמה בשנת 2023 בכ-3% (בגבול העליון של היעד). נכון למועד הדוח שיעור האינפלציה נותר בסביבת הגבול העליון כאשר מתחילת שנת 2024 עלה מדד המחירים לצרכן עלה בכ-3.52%.

על פי תחזית בנק ישראל², שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים הקרובים (המסתיימים ברבעון השלישי של שנת 2025) צפוי לעמוד על 3.2%, על רקע סביבה מקומית אינפלציונית יותר מאשר ההערכה מחודש יולי 2024, בין היתר בשל עדכון הנחות בנק ישראל לגבי עצימות המלחמה. שיעור האינפלציה במהלך שנת 2024 צפוי לעמוד על 3.8% (לעומת 3.0% בתחזית מחודש יולי 2024), ובמהלך שנת 2025 הוא צפוי להתמתן ל-2.8%. החברה חשופה לעליית המדד בגין אגרות החוב (סדרה י"ב) של החברה, בהיקף של כ-186 מיליון ש"ח, אשר צמודות למדד מחירים לצרכן, ואשר מהוות כ-7.74% 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 הבניה למגורים (שעלה בתקופת הדוח בשיעור של 1.69%) 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) תשל"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 וכן האמור בסעיף 1.3 לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 במרץ 2024 בקשר עם מגמת ההתאוששות בשוק הדיור (שבאה לידי ביטוי גם במכירות החברה ברבעון הנוכחי, כמפורט להלן), בשלושת החודשים יולי 2024 – ספטמבר 2024 נמכרו בישראל כ-24,350 דירות, נתון המשקף עלייה של 31.3% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד ועליה של 4.3% בהשוואה לשלושת החודשים הקודמים אפריל 2024 – יוני 2024. מתוך כלל הדירות שנמכרו בחודשים יולי 2024 – ספטמבר 2024, 44.2% (קרי, 10,760 דירות) הן דירות חדשות, כך שבהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נצפתה עלייה של 35.4% בדירות חדשות שנמכרו וירידה של 1.2% לעומת שלושת החודשים הקודמים.

² ראה ה"ש 1 לעיל.

בהמשך למגמת ההתאוששות בשוק הדיור, בתקופת הדוח רשמה החברה גידול בהיקף המכירות אל מול התקופה המקבילה אשתקד:

מתחילת השנה ועד למועד פרסום הדוחות החברה שיווקה דירות בהיקף של כ- 810 מיליון ש"ח כולל מע"מ (692 מיליון ש"ח לפני מע"מ) כמפורט להלן: בתקופת הדוח (9 חודשים) מכרה החברה 79 יח"ד בהיקף כספי של כ- 437 מיליון ש"ח לפני מע"מ, ובנוסף נחתמו הסכמי מכר לרכישת 42 יחידות קרקע במסגרת קבוצת רכישה בסכום של כ-71 מיליון ש"ח לפני מע"מ, מתוכן 40 יחידות לרוכש יחיד בסכום של 68 מיליון ש"ח (בהשוואה ל- 22 יח"ד בהיקף כספי של כ-101 מיליון ש"ח לפני מע"מ בתקופה המקבילה אשתקד). ההיקף הכספי של סך המכירות בתקופת הדוח מהווה גידול של כ-403% בהשוואה להיקף הכספי של המכירות בתקופה המקבילה אשתקד. מתוך הנתון האמור, ברבעון הנוכחי (רבעון 3) מכרה החברה 20 יח"ד בהיקף כספי של כ-122 מיליון ש"ח לפני מע"מ ובנוסף נחתם הסכם מכר לרכישת יחידת קרקע במסגרת קבוצת רכישה בסכום של כ-1.3 מיליון ש"ח לפני מע"מ, (בהשוואה ל-16 יח"ד בהיקף כספי של כ-58 מיליון ש"ח לפני מע"מ בתקופה המקבילה אשתקד).

לאחר תקופת הדוח ועד למועד פרסומו, מכרה החברה 11 יח"ד בהיקף כספי של כ-62 מיליון ש"ח לפני מע"מ ובנוסף נחתם הסכם מכר לרכישת יחידת קרקע במסגרת קבוצת רכישה בסכום של כ-11 מיליון ש"ח לפני מע"מ. בנוסף, נכון למועד פרסום דוח זה נחתמו 16 בקשות הצטרפות בסכום כולל של כ-111 מיליון ש"ח לפני מע"מ, שטרם התגבשו כדי הסכמי מכר מחייבים (מתוכן בקשה אחת לרכישת קרקע בתחום קבוצת רכישה בסכום של כ-1.6 מיליון ש"ח לפני מע"מ) ואין כל וודאות כי יתגבשו כדי חתימת הסכמים מחייבים.

על אף האמור לעיל, לשינויים המאקרו כלכליים (כמו גם למצב הביטחוני) 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 [כאשר בכלל זה יצוין כי ככל שסביבת הריבית הגבוהה תימשך לאורך זמן ואף תורע (קרי, ריבית בנק ישראל תוסיף לעלות) וזאת לצד עליה במרווחי הריבית וגידול בהון העצמי הנדרש מהיזמים מצד הבנקים המלווים, הרי שהדבר עלול להוביל למיתון והאטה כלכלית שיכול ויביאו להמשך ירידה בביקושים לדירות, לירידה במחירי מכירתן, לעליה מהותית בעלויות הפרויקטים ועליה מהותית בהוצאות המימון של החברה, ואף לפגיעה בחלק מלקוחות החברה (לרבות שוכרים) ובעקבות כך לפגיעה בתוצאות הפעילות של החברה]. עם זאת, להערכת החברה וככל ולא תחול הרעה משמעותית במצב הכלכלי והבטחוני בישראל (כתוצאה לדוג', מחידוש הלחימה בצפון ו/או התרחבות 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 30 בספטמבר 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 30 בספטמבר 2024:

שם הפרויקט	שימושים	תחום פעילות	היקף זכויות קיימות (חלק החברה) במ"ר ^{4,2}			יתרה בספרים (במיליוני ש"ח) לפי סיווגן בדוחות	היקף זכויות נוספות צפויות שטרם אושרו (חלק החברה) במ"ר	הפנייה לסעיף רלוונטי בדו"ח תיאור עסקי התאגיד		רווח גולמי צפוי במיליוני ש"ח מזכויות ששווה כמלאי/ רכוש קבוע		אומדן רווח מזכויות שטרם אושרו
			מלאי	נדל"ן להשקעה	רכוש קבוע			מלאי	נדל"ן להשקעה	רכוש קבוע	הוכר	
שד"ל (1)	מגורים מלונאות מסחר	יומרימלונאות	4,589	3,416	-	76	81	6.10.2.2-1	227	-	47	-
			1,394	8,339	-	10	93	6.8.3.3.5	70	-	32	-
מרינה הרצליה ⁵	יחידות נופש ומלונאות מסחר	מלונאות	8,653	-	1,772	96	-	6.10.2.1	-	-	-	-
			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
איינשטיין א'33	מסחר ⁷ מגורים	שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח קבוצת רכישה	-	1,091	-	-	34	6.11.3.1	-	-	90	-
			3,831	-	-	6	6.7.2.3.1.1	36	8139	-	-	-
איינשטיין 35	מסחר ⁵ מגורים	שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח קבוצת רכישה	-	2,246	-	-	64	6.11.3.2	-	-	43	-
			762	-	-	6	6.7.2.3.1.2	19	52	-	-	-
	דמי ניהול		ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.		64	43	-	
בבלי 3 (**)	מגורים	יוזמי	35,001	-	-	317	-	6.8.3.3.1	-	-	542	-

(*) חלק החברה, בשרשור, בפרויקט-50%.

3 וזאת למעט ביחס לפרויקט מרינה בו מחזיקה החברה בשרשור כ-75% ואעפ"כ כוללת הטבלה התייחסות למלוא הזכויות בפרויקט וזאת לאור העובדה שהחברה מאחדת בדוחותיה הכספיים את נתוני הפרויקט במלואם.
4 יצוין כי בפרויקטים שבהם החל שיווק או בהם החברה צופה כי יחל שיווק בתקופה הקרובה - מופיעים שטחים לשיווק (כולל ממ"דים או שירות לפי העניין) ואילו ביתר הפרויקטים מופיעים שטחים עיקריים בלבד.
5 הנתונים אודות היקף הזכויות הקיימות בפרויקט ותוספת הזכויות הצפויה לא כוללים שטחי מרתפים וחניות.
6 כולל שטחי שירות הנלווים למלון.
7 ביום 12 ביוני 2022 התקשרה החברה, באמצעות חברות בת בבעלותה המלאה, בהסכמים מותנים למכירת 75% מזכויות החברה בשטחי המסחר בפרויקטים איינשטיין א33 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 30 ביוני 2025, ראה סעיף 6.11.2.1 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.
8 הרווח האמור כולל בין היתר רווחים של כ-129 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.
9 מתוך סכום זה זכאית החברה לסכום של כ-7 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 64 מיליון ש"ח שכבר הוכרו סכום של כ-6.8 מיליון ש"ח הינו בגין רכיב המימון.

שם הפרויקט	שימושים	תחום פעילות	היקף זכויות קיימות (חלק החברה) במ"ר ^{4,3}			יתרה בספרים (במיליוני ש"ח) לפי סיווגן בדוחות	הפנייה לסעיף רלוונטי בדו"ח תיאור עסקי התאגיד	רווח גולמי צפוי במיליוני ש"ח מזכויות ששווה כמלא/ רכוש		רווחי שערון במיליוני ש"ח שהוכרו בדוחותיה של החברה עד ליום 30 בספטמבר 2024 מזכויות ששווה כנדל"ן להשקעה	אומדן רווח מזכויות שטרם אושרו
			מלאי	נדל"ן להשקעה	רכוש קבוע			מלאי	נדל"ן להשקעה		
יפו 3	מגורים	יזמי	8,543	-	-	6.8.3.3.2	5	119	-	-	
סלמה ^(**)	מגורים	קבוצות רכישה/ יזמי	4,558	-	-	6.8.3.3.4-1, 6.7.2.3.1.3	201	95 ¹⁰	-	-	
	מסחר		1,036	-	-						ל.כ
דמי ניהול	דמי ייעוץ										
סומייל 124 ^(**)	מגורים	יזמי	10,113 ¹²	-	-	6.8.3.3.3	192 ¹³	245 ¹⁴	-	-	
בבלי 155 ^(**)	מגורים	יזמי	11,286	-	-	6.8.3.2.4 ב'	-	162	-	117	
מנדרין	מגורים מסחר	יזמי	14,429	-	-	6.8.3.3.6	-	-	-	-	
לודוויגול	מסחר תעסוקה	שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח	-	1630,002	-	6.11.3.3-1-6.11.2.2	-	-	171	-	
סומייל 121 ^(**)	מגורים מסחר	יזמי	3,382	-	-	6.8.3.2.4 א'	-	39	-	152	
			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).
ככון ליום 30 בספטמבר 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.
הגידול בזכויות הינו בהתאם להחלטת ועדה להיתר שינויים כמתואר בסעיף 6.8.3.3.3 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד ובסעיף 1.4.2.2 לדוח הדירקטוריון.
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 להשביח את הזכויות במגרש, בהתאם להקלות ו/או 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 ב' 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 תב"ע מתאימה מכוח תוכנית תא/5000 וכן לצמצום ההפקעות, בין היתר על ידי המרת ש"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 שידרשו, לרבות סכום היטלי ההשבחה שהחברה תידרש לשלם בגין תוספת הזכויות שינבעו לה ולרבות בגין 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 שיוכרו 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, מותנים הנתונים האמורים באישורי כל התב"עות הנדרשות וקבלת כל האישורים וההיתרים הנדרשים להגדלת הזכויות ובניית הפרויקטים במועדים הנחזים לכך על ידי החברה; בהתקשרות בהסכמי הליווי הרלבנטיים 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 בו החלה 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, כפופות הערכות החברה בשני הפרויקטים גם להיקף המטלות הציבוריות להן תידרש החברה וכן למדיניות העירייה ביחס להפרשה של 15% לדירות דב"י, אשר שינוי בהן עשוי להשפיע על היקף הזכויות הנוספות בפרויקטים.
- ו. הערכות החברה ביחס לזכויות הקיימות בפרויקט לודוויגל 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 שיתכן 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 33' 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.

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 והדירות החלו להימסר לבעליהן/רוכשיהן. נכון למועד זה, נותרו לחברה לשווק 4 יח"ד במסגרת הפרויקט האמור.

ב. פרויקט פיננוי בינוי בפתח תקוה: בהמשך לאמור בסעיף 6.8.3.2.5 (א) לדו"ח תיאור עסקי התאגיד, בתקופת הדוח התקבל אישור הועדה המחוזית לתכנון ובניה לאשר את הפקדת התוכנית להתנגדויות, והיא פורסמה בהתאם.

ג. פרויקט שטרק: בהמשך לאמור בסעיף 6.8.3.2.5 (ב) לדו"ח תיאור עסקי התאגיד, לאחר תאריך הדוח התקבל היתר בניה בפרויקט, והחברה צפויה להתחיל בביצוע העבודות בפרויקט מיד לאחר פיננוי הדיירים, בהתאם להוראות ההסכם. החברה במו"מ להתקשרותו בהסכם ביצוע עם קבלן, ובמו"מ עם תאגיד בנקאי למימון הפרויקט.

ד. פרויקט פיננוי בינוי בחדרה: בהמשך לאמור בסעיף 6.26.2 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד, בתקופת הדוח חברת הפרויקט קיימה כנס דיירים והחלה בהחלטות ראשוניות של בעלי הזכויות במתחם על הסכם הפיננוי בינוי, כאשר עד למועד פרסום הדוח חתמו על ההסכם כ- 20% מבעלי הזכויות במתחם.

ה. עסקת צים נדל"ן: בהמשך לאמור בדיווחי החברה¹⁸ בדבר התקשרותה של החברה (באמצעות חברת בת בבעלות מלאה) במערך הסכמים (הכוללים הסכם השקעה בחברת חגי' צים נדל"ן בע"מ (להלן: "חגי' צים נדל"ן") ובהסכם בעלי מניות עם עדי צים אחזקות בע"מ (להלן: "צים אחזקות") ודני סויסה (להלן ביחד: "קבוצת צים"), בעלי המניות הקיימים בחגי' צים נדל"ן (להלן ביחד: "העסקה"), שמטרתם הרחבת פעילות החברה בתחום ההתחדשות העירונית, על דרך ביצוע השקעה בחגי' צים נדל"ן, אשר עוסקת בייזום פרויקטים (בעיקר של התחדשות עירונית) ביעוד מגורים (בעיקר), מסחר ומשרדים, ולאחר שביום 2 באפריל 2024, עם סיום בדיקת הנאותות של עסקי חגי' צים נדל"ן, אישר דירקטוריון החברה את ביצוע ההשקעה בחגי' צים נדל"ן (להלן: "מועד ההודעה"), ביום 8 באוקטובר 2024 (להלן: "מועד ההשלמה"), הושלמה העסקה, ובהתאם הוקצו לחברה מניות בשיעור של 30% מהון המניות המונפק של חגי' צים נדל"ן, תמורת השקעה בסך של 56 מיליון ש"ח, וכן הוקצו לחברה מניות המהוות 20% מהון המניות המונפק של צים בהרי היכל התרבות והאומנות בע"מ, חברת הבת של חגי' צים נדל"ן (להלן: "חגי' צים היכל התרבות"), תמורת השקעה בסך של 25 מיליון ש"ח.

בנוסף, בהתאם לתנאי העסקה, החברה העמידה לקבוצת צים הלוואה בסך של 60 מיליון ש"ח, כאשר סך של כ-13.33 מיליון ש"ח הימנה כבר הועבר על ידי החברה לקבוצת צים קודם למועד ההשלמה, ואילו יתרת סכום הלוואה הועמדה לקבוצת צים במועד ההשלמה באמצעות המחאות חודשיות עוקבות שוות לפרעון על פני 14 החודשים הקרובים¹⁹. בנוסף, החברה העמידה לחגי' צים נדל"ן הלוואות בעלים בסך של 58.5 מיליון ש"ח (שמהוות 30% מסך כלל

¹⁸ לפרטים נוספים ראה דיווחים מיידיים של החברה מיום 19 בפברואר 2024, מס' אסמכתא: 2024-01-015004, מיום 18 במרץ 2024, מס' אסמכתא 2024-01-023428, מיום 3 באפריל 2024, מס' אסמכתא: 2024-01-037959, מיום 5 בספטמבר 2024 מס' אסמכתא: 2024-01-601149, מיום 11 בספטמבר 2024 מס' אסמכתא: 2024-01-602538 ומיום 9 באוקטובר 2024, מס' אסמכתא: 2024-01-609439.

¹⁹ כמפורט בדיווחים הקודמים, אם לא תמומשה אופצית הרכש ואופציית המכר (כהגדרתן להלן) תיפרע הלוואה זו (כשהיא נושאת ריבית שנתית בשיעור 8%) בתוך 60 יום ממועד פקיעת אופצית הרכש.

הלוואות הבעלים שהועמדו לחגיג-צים נדל"ן באותו מועד), מתוכו סך של כ-27 מיליון ש"ח כבר הועבר לחגיג-צים נדל"ן על ידי החברה קודם למועד ההשלמה, ויתרתו, בסך של כ-31 מיליון ש"ח, הועמדה על ידי החברה לחגיג-צים נדל"ן באמצעות המחאות חודשיות עוקבות שוות, לפרעון החל מחודש ינואר 2025 (הלוואות הבעלים נושאות ריבית שנתית בשיעור פריים + 2%). כן יצוין כי החברה תידרש להעמיד ערבויות לטובת הבטחת התחייבויות חגיג-צים נדל"ן כלפי תאגידים פיננסים (עוד בעניין זה ראה ה"ש 4 לדוח המידי שפרסמה החברה ביום 3 באפריל 2024, מס' אסמכתא 037959-01-2024).

יצוין כי לחברה הוקנתה אופציה (להלן: "אופצית הרכש") למשך 18 חודשים ממועד ההודעה או עד למועד הנפקת מניות חגיג-צים נדל"ן לציבור (ככל שתיעשה), לפי המוקדם מביניהם (להלן: "מועד פקיעת אופצית הרכש"), לרכוש מניות נוספות של חגיג-צים נדל"ן מקבוצת צים, אשר יביאו להגדלת שיעור החזקות החברה בחגיג-צים נדל"ן עד ל-50% (תוספת של עד 20% מהון המניות של חגיג-צים נדל"ן) מהון חגיג-צים נדל"ן וזאת בתמורה לסך של 110 מיליון ש"ח²⁰.

כמפורט בדיוח המידי שפרסמה החברה ביום 9 באוקטובר 2024, מס' אסמכתא: 01-2024-609439 (להלן: "הדיווח הקודם"), בין הצדדים הוחלט להשלים את העסקה על אף שדוחותיה המאוחדים של חגיג-צים נדל"ן ליום 31 בדצמבר 2023 טרם אושרו. לפרטים אודות עיקרי טיוטת דוחותיה של חגיג-צים נדל"ן ליום 31 בדצמבר 2023, ולנתונים והסברים נוספים ביחס לדוחות האמורים ראה הדיווח הקודם. נכון למועד זה, טרם נחתמו ו/או אושרו הדוחות האמורים.

יצוין כי בהתאם להערכה ראשונית שערכה החברה, עולה כי ההון העצמי של חגיג-צים נדל"ן ליום 31.12.2024 צפוי להיות חיובי (בעוד שעל פי טיוטת דוחותיה של חגיג-צים נדל"ן ליום 31 בדצמבר 2023, לחגיג-צים נדל"ן היה גרעון בהונה העצמי של כ-53.4 מיליון ש"ח) הן עקב כך שבמסגרת העסקה שתוארה לעיל החברה השקיעה בהון המניות של חגיג-צים נדל"ן וחגיג-צים היכל התרבות סך כולל של 81 מיליון ש"ח והן לאור עסקאות שונות שביצעה חגיג-צים נדל"ן במהלך שנת 2024 שהניבו לה רווחים והגדילו את הונה העצמי.

כמו כן, כפי שנמסר לחברה על ידי חגיג-צים נדל"ן, על מנת לצמצם את הגרעון בהונה החוזר, פועלת חגיג-צים נדל"ן מול הגופים המממנים להאריך את מועדי החזר ההלוואות לתקופה העולה על 12 חודשים, ובמקביל חגיג-צים נדל"ן פועלת מול אותם הגופים המממנים על מנת לשנות את ההתניות הקשורות לשינוי שליטה באותם הלוואות, על מנת שישקפו את כניסת החברה לחגיג-צים נדל"ן.

עוד במסגרת הדיווח הקודם, מסרה החברה פרטים אודות הפרויקטים אותם יוזמת חגיג-צים נדל"ן (כאשר המידע האמור ביחס לפרויקטים והתממשותם כפוף לאמור בדיווחים המידיים שפרסמה החברה בימים 3 באפריל 2024, מס' אסמכתא 037959-01-2024; 14 באפריל 2024, מס' אסמכתא 04230-01-2024 ו-9 באוקטובר 2024, מס' אסמכתא 609439-01-2024). להלן

²⁰ ככל שהחברה טרם מימשה את אופצית הרכש, אזי בכפוף לכך שתבוצע הנפקת מניות או אג"ח לציבור על ידי חגיג-צים נדל"ן, ורק בתנאי זה, תהא זכאית קבוצת צים, עד למועד פקיעת אופצית הרכש או עד למועד הנפקת מניות חגיג-צים נדל"ן לציבור, המוקדם שביניהם, ולא יאוחר ממועד פקיעת אופצית הרכש, 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 האמורה תבוצע הנפקת חוב (אג"ח) או מניות על ידי חגיג-צים נדל"ן ותומרנה על ידי החברה וקבוצת צים, פרו-ראטה להחזקותיהן במניות חגיג-צים נדל"ן, הלוואות בעלים בסך כולל של 50 מיליון ש"ח להון חגיג-צים נדל"ן (ללא קבלת מניות נוספות). יובהר כי כמות המניות שתימכרנה על ידי קבוצת צים לחברה מכוח אופצית המכר של קבוצת צים (ככל ותמומש) נכללת בכמות המניות נשוא אופצית הרכש של החברה, כך שבמקרה וקבוצת צים תממש את אופצית המכר שהוקנתה לה, לחברה תישמר אופצית הרכש ביחס ליתרת המניות נשוא אופצית הרכש (עד ל 50%).

עדכונים בפרויקטים אותם יוזמת חגיג-צים נדל"ן ביחס למידע שנמסר אודותיהם במסגרת הדיווח הקודם:

- א. לעניין פרויקט פינני בינוי בחולון²¹ - בשל טעות אנוש, דווח במסגרת הדיווח הקודם כי מס' הדירות הקיימות הינו 170, בעוד שבפועל מס' היחידות הקיימות הינו 109. בנוסף, מאז הדיווח הקודם נוסף מתחם נוסף לפרויקט הכולל 68 יח"ד קיימות, כך שמספר יח"ד הקיימות עומד על 177 יח"ד, ומספר יח"ד הדיור המיועדות למכירה עומד על 297 יח"ד, ובהתאם שיעור הדיירים הכולל שחתמו על ההסכם נכון למועד פרסום הדוח הינו 46%.
- ב. לעניין פרויקט פינני בינוי יוספטל בלוד, תחום הפרויקט הורחב כך שמספר יח"ד הקיימות עומד על 72 יח"ד, ומספר יח"ד הדיור המיועדות למכירה עומד על 204 יח"ד, שיעור הדיירים הכולל שחתמו על ההסכם נכון למועד פרסום הדוח הינו 30%.
- ג. לעניין פרויקט פינני בינוי ז'בוטינסקי בראש"צ, הפרויקט השתנה. תחום הפרויקט הורחב כך שמספר יח"ד הקיימות עומד על 52 יח"ד, ומספר יח"ד הדיור המיועדות למכירה עומד על 130 יח"ד. חלקה של חגיג-צים נדל"ן בפרויקט צפוי לעמוד על 50%. נכון למועד זה, טרם החלו החתמות דיירים ביחס לפרויקט המורחב.
- ד. לעניין פרויקט פינני בינוי העצמאות ואבא ברדיצ'ב בבת ים (117/7147), נוסף למתחם בניין נוסף, כך שמספר יח"ד הקיימות הינו 151 יח"ד, ומספר יח"ד המיועדות למכירה הינו 347 יח"ד, שיעור הדיירים הכולל שחתמו על ההסכם נכון למועד פרסום הדוח הינו 42%.

ביחס לפרויקטים שתוארו בדיווח הקודם, וכמפורט בדיווח המידי שפרסמה החברה ביום 3 באפריל 2024, מס' אסמכתא 2024-01-037959, הסכמי הדיירים בפרויקטים השונים כוללים בד"כ תנאים מתלים הנוגעים בעיקר להגעה ל"רוב מיוחס" (בהתאם להוראות החוק הרלבנטי), לאישור תב"ע (ככל ונדרש) ולקבלת היתר בניה, אשר נדרשים להתקיים עד למועדים שנקבעו בהסכמי הדיירים.

לחברה נמסר מחגיג-צים נדל"ן, כי בחלק ניכר מהפרויקטים קיימים איחורים ביחס לעמידה במועדים כאמור (לחברה אין נתונים מדויקים אודות שיעור הפרויקטים בהם חלפו המועדים האמורים) ואולם עיכוב בעמידה במועדים הקבועים להתקיימות התנאים המתלים הינו תופעה שכיחה בתחום ההתחדשות העירונית (שכן עמידה בחלק מהתנאים האמורים תלויה בקבלת אישור מגורמים רגולטוריים) אשר למיטב ידיעת החברה, במרבית המקרים אינה מובילה לביטול ההתקשרות (אולם מטבע הדברים אין כל וודאות לכך). בנוסף יצוין כי חגיג-צים נדל"ן פועלת לקידום הליכי התכנון בפרויקטים האמורים ובנוסף מצויה בקשר שוטף עם דיירים בפרויקטים השונים. כמו כן, יצוין כי לא התקבלו בחגיג-צים נדל"ן הודעות בהתייחס לפקיעת הסכמים כאמור, למעט ביחס לפרויקט אחד (שהינו בהיקף בניה של 24 דירות), לגביו התקבל מכתב עו"ד דיירים בבקשה לביטול ההסכם ואולם חגיג-צים נדל"ן טענה במכתב התשובה כי היא דוחה מכל וכל את הטענות שהועלו ע"י בא כוח הדיירים וטענה כי קיימות הסכמות מול הדיירים בגין תוקפו של ההסכם וקידום הפרויקט וכי אין הדיירים רשאים לבטל את ההסכם.

כן מעריכה החברה, כי לאור ניסיונה הרב של החברה בתחום יזום הנדל"ן וחוסנה הפיננסי (ועל אף שמטבע הדברים אין כל וודאות כי תממשנה הערכות החברה בנושא, בוודאי שלא ביחס לכלל הפרויקטים, והדבר מותנה בין היתר בקבלת הסכמת הדיירים בפרויקטים) כי החברה

²¹ חנקין 93,95, הסתדרות 93,95,97,99,101, עמק זרעאל 7,9, הסתדרות וחנקין חולון (536,538,539, 546,697, 698,929/6021 הסתדרות 103-107.

וחגיגים נדל"ן יוכלו במקרים הרלבנטיים לקבל את הסכמת נציגות הדיירים ו/או הדיירים (בהתאם למפורט בהסכמים אלו) להארכת המועדים הקבועים בהסכמים שנחתמו כך שיוותרו בתוקף וזאת על אף הנאמר לעיל.

1.4.2.2. פרויקט סומייל 124

בהמשך לאמור בסעיף 6.8.3.3.3 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד ובסעיף 1.4.2.2 לדוח הדירקטוריון של הרבעון הראשון לשנת 2024 אשר צורף לדו"חותיה הכספיים של החברה ליום ליום 31 במרץ 2024²², בתקופת הדוח התקבלה החלטת ועדה להיתר שינויים (בכפוף לעמידה בתנאים מקובלים), כך שבכפוף לקבלת היתר שינויים סופי הבניין יכלול עד 278 יחידות דיור ועד 53 קומות למגורים מעל קומת קרקע. נכון למועד זה הושלמו כלל התנאים, שולמו האגרות והחברה ממתינה לקבלת שומת היטל השבחה, שלאחר שישולם צפוי להתקבל היתר. לפרטים נוספים בדבר תביעה כנגד קבוצת חגי' סומייל בע"מ וקבוצת חגי' סומייל ייעוץ בע"מ, ראה ביאור 7(יב) לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2024 המצורפים לדוח.

1.4.2.3. פרויקט סומייל 121

בהמשך לאמור בסעיף 6.8.3.2.4(א) לדו"ח תיאור עסקי התאגיד, ביום 12 בספטמבר 2024 החברה התקשרה בתוספת להסכם המימון עם התאגיד הבנקאי אשר העמיד לחברה הלוואה בסך של כ- 121 מיליון ש"ח, במסגרתו הוארכה תקופת ההלוואה ליום 28 בפברואר 2026, ושיעור הריבית השנתית הופחת לריבית שנתית בשיעור פריים + 1.5%-0.5%. הפרויקט נמצא בשלבי תכנון.

1.4.2.4. פרויקט יפו (המתחם הגדול)

בהמשך לאמור בסעיף 6.8.3.2.4(ג) לדו"ח תיאור עסקי התאגיד, בתקופת הדוח התקבל פרוטוקול פורום מהנדס העיר להגדלת הזכויות במתחם והחברה פועלת לקידום תוכנית הכוללת זכויות אלה.

1.4.2.5. פרויקט מנדרין

בהמשך לאמור בסעיף 6.8.3.3.6 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד, לאור ההתנגדויות שהוגשו על ידי בעלי זכויות במקרקעי תוכנית המתאר תא/3700 (להלן: "התוכנית"), אשר מקרקעי הפרויקט מצויים בתוכה, הועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה לבטל את פרסום טבלאות ההקצאה, לתקן את טבלאות האיחוד וחלוקה ולפרסמן מחדש.

1.4.2.6. פרויקט בבלי 5

בהמשך לאמור בסעיף 6.8.3.2.4(ב) לדו"ח תיאור עסקי התאגיד, ביום 30 ביוני 2024 וביום 30 בספטמבר 2024 החברה התקשרה בתוספות להסכם המימון עם התאגיד הבנקאי אשר העמיד לחברה הלוואה בסך של כ-179 מיליון ש"ח, במסגרתם הוארכה תקופת ההלוואה ליום 1 בינואר 2026 ושיעור הריבית השנתית הופחת לריבית שנתית בשיעור פריים + 1.5%-0.5%.

²² שפורסם ביום 30 במאי 2024, מס' אסמכתא: 2024-01-057360.

1.4.2.7 פרויקט בבלי 3

ביום 24 ביולי 2024 התקבלה החלטת שמאי מכריע המפחית כ-70% מגובה היטל ההשבחה, חלק החברה בחיסכון הינו כ-15 מיליון ש"ח. יצוין כי החברה והעירייה הגישו ערר ביחס להחלטה האמורה. הפרויקט מצוי בשלב חפירה ודיפון ומשווק על ידי החברה.

1.4.3 עדכונים מהותיים אודות תחום פעילות ארגון קבוצות 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, בחודש מאי 2024 השלימה החברה חתימה על הסכמי מכר קרקע וייעוץ עם הגורם עימו נחתמו 40 בקשות הצטרפות, 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 וכ-17 מיליון ש"ח עבור ייעוץ) בתוספת מע"מ. למידע נוסף אודות שיווק הפרויקטים ראה נספח א' לדוח הדירקטוריון. 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 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.

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 הוועדה המחוזית לתכנון ובניה בתל-אביב לאשר הפקדת תוכנית להגדלת השטחים במקרקעי הפרויקט (בכפוף לעמידה בתנאים מקובלים, אשר מרביתם כבר התקיימו²³), 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"ר²⁴ ברוטו שטחים תת קרקעיים, מתוכם 1,500 מ"ר לשימושים עיקריים. לפרטים נוספים ראה דיווח מידי מיום 16 באפריל 2024, מס' אסמכתא: 2024-01-043242.

1.4.4.2 המושבה מגדל

בהמשך לאמור בסעיף 6.10.2.3 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד, בדבר התקשרות חברת הפרויקט בפרויקט מגדל בהסכם אשראי עם גוף פיננסי בסכום של כ-32 מיליון ש"ח, בתקופת הדוח

²³ לרבות קבלת אישור הוועדה הארצית לחופים (ולחוף) לתוכנית.

²⁴ 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 הוועדה שהתקבל בידי החברה, אושר היקף זכויות של כ-8,000 מ"ר ברוטו שטחים תת קרקעיים.

התקשרה החברה בתוספת להסכם האשראי לצורך הגדלת האשראי בסכום נוסף של כ-13 מיליון ש"ח. ההלוואות נושאות ריבית שנתית בשיעור פריים בתוספת 2.5%-1.5%. בהמשך לאמור 6.10.2.3 לדוח תיאור עסקי התאגיד בעניין קידום הליכי התכנון והתוכנית החלה על מקרקעי הפרויקט, ביום 7 בנובמבר 2024 התקבל אישור הועדה המחוזית לתכנון ובניה (מחוז צפון) על עמידת התכנית בתנאי סף והעברתה לשלב בדיקה תכנונית לפני שיבוץ לדיון בהפקדה.

1.4.5. עדכונים 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 ישראל"), לאמור בסעיף 1.4.5 לדוח הדירקטוריון אשר צורף לדו"חותיה הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2024²⁵ ולאמור בדיווח המידי של החברה מיום 17 בספטמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-603770) (להלן: "הדוח הקודם"), בדבר כניסתה של סלינה ישראל לקשיים תזרימיים ובהתאם לכך אי תפקוד באתרי הפעילות המשותפים לה ולחברה (בין במסלול ההתאמות ובין במסלול הרכישות²⁶), ובדבר כך שהחברה בוחנת את האפשרות להיכנס בנעלי סלינה ישראל במרבית הפרויקטים במסגרת מסלול ההתאמות (למעט פרויקט הרי ירושלים) ולהפעילם במקום סלינה ישראל, בין בדרך של שותפות עם השותפים הקודמים של סלינה ישראל באתרים האמורים ובין בדרך של כניסה בנעלי סלינה בהסכמי השכירות של האתרים והפעלת המלונות חלף סלינה, להלן עדכונים בתחום:

מסלול ההתאמות:

א. ביחס לאתר בית המגן בתל-אביב, החברה הגיעה להסכמה עקרונית עם השותף של סלינה באתר זה (להלן: "השותף"), על כניסתו בנעלי סלינה בין כמפעיל המלון בעצמו ובין בשותפות עם החברה, כאשר בהתאם להסכמות בין הצדדים, מרבית כספי הרווחים הראשוניים של האתר ישמשו להחזר החוב הקיים של החברה לרבות ריבית שסוכמה בהסכם סלינה. נכון למועד זה השותף מפעיל את המלון לבדו.

ב. ביחס לאתר מצפה רמון - מלון אדמה, החברה התקשרה בהסכם שכירות משנה עם צד ג' שהינו בעל זכות שכירות ראשית (להלן: "המשכיר") לשכירת המתחם במצפה רמון²⁷, הכולל מתחם של 31 יחידות אירוח, מאהל בדואי הכולל 5 מחיצות ומתחם גלמפינג המיועד ל-12 אוהלים (להלן: "האתר"). תקופת השכירות הינה למשך 10 שנים עם אופציה של החברה להאריכה ב-10 שנים נוספות, ואולם לחברה זכות לסיים את תקופת השכירות עם תום שנת השכירות הראשונה. דמי השכירות החודשיים הינם בסך של כ-200,000 ש"ח, בתוספת מע"מ, כאשר לטובת ההסכם החברה העמידה למשכיר ערבויות מקובלות. החברה בוחנת את האפשרות של הפעלת אתר זה על ידי השותף (כהגדרתו לעיל), כאשר גם במקרה זה בהתאם להסכמות הראשוניות בין הצדדים, מרבית כספי הרווחים הראשוניים של האתר ישמשו להחזר החוב הקיים של החברה לרבות ריבית שסוכמה בהסכם סלינה. נכון למועד זה, המלון מופעל על ידי השותף.

ג. ביחס לאתר אלמוג - ים המלח - בהמשך לאמור בעניין זה בדוח הקודם, משכיר הנכס חזר בו מהסכמתו העקרונית לאפשר את כניסת החברה בנעלי סלינה לענין הסכם השכרת הנכס ומחיקת חובותיה הקודמים של סלינה למשכיר, ובהתאם ביום 28 באוקטובר 2024 הגישה החברה בקשה לבית המשפט המחוזי בתל-אביב (להלן: "הבקשה") למתן צו לפתיחת הליכים ומינוי נאמן (להלן: "הנאמן"), ובחובה בקשה דחופה להקפאת הליכים ומינוי נאמן זמני, בקשר לחברת סלינה אופרציה אלמוג בע"מ, שבבעלות סלינה ישראל (להלן: "חברת אלמוג"), אשר שוכרת

²⁵ שפורסם ביום 29 באוגוסט 2024, מס' אסמכתא: 2024-01-091035.
²⁶ כהגדרת המונחים בסעיף 6.9.1.1 לדוח תיאור עסקי התאגיד.
²⁷ מקרקעין בשטח של כ-1,017 מ"ר וכן חצר פתוחה בשטח של כ-5,533 מ"ר.

ומפעילה כפר נופש באתר, וזאת על מנת שהנאמן ייטול לידי את סמכויות הניהול של חברת אלמוג ויבחן את היכולת להמשיך בפעילותה המלונאית הסדירה של כפר הנופש האמור, תוך הסדרת היחסים והמשך השכירות עם המשכיר, עובדים וספקים. נכון למועד זה, בית המשפט הוציא צווים זמניים האוסרים על ביצוע דיספוזיציה כלשהי בנכסי חברת אלמוג והאוסרים על ביצוע סעד עצמי (לרבות איסור על ביטול הסכם השכירות). בדיון שהתקיים ביום 17.11.2024 ניתן צו פתיחת הליכים ועו"ד אביחי ורדי מונה כנאמן של חברת אלמוג לצורך הפעלה זמנית של המלון, למשך 30 ימים, בסופם יגיש דוח בעניין. החברה בוחנת את האפשרות של רכישת חברת אלמוג ו/או הפעילות שלה, והפעלת אתר זה.

ד. ביחס לעסקת הקיבוצים (כמשמעותה בסעיף 6.9.2.1.6 לדוח תיאור עסקי התאגיד), ביום 16 בספטמבר 2024 החברה הגישה בקשה לבית המשפט המחוזי בתל-אביב (להלן: "הבקשה") למתן צו לפתיחת הליכים ומינוי נאמן (להלן: "הנאמן"), ובחובה בקשה דחופה להקפאת הליכים ומינוי נאמן זמני, בקשר לחברת ר.א.י יזמות מכמורת בע"מ, שבשליטת (51%) סלינה ישראל (להלן: "חברת ראי"), אשר שוכרת ומפעילה בתי הארחה בקיבוצים פרוד, נתיב הל"ה, לוחמי הגיטאות וצאלים, וזאת על מנת שהנאמן ייטול לידי את סמכויות הניהול של חברת ראי ויבחן את היכולת להמשיך בפעילותם המלונאית הסדירה של האתרים האמורים, תוך הסדרת היחסים והמשך השכירות עם משכירים, עובדים וספקים. במסגרת הבקשה, החברה עתרה למתן סעדים זמניים במעמד צד אחד, שמטרתם הינה לשמור על המשך הפעלתם הסדירה של בתי האירוח תחת חברת ראי, תוך הסדרת חובותיה של חברת ראי והמשך פעילותה הסדירה וזאת לנוכח החשש כי חברת ראי תסולק על ידי משכירי הנכסים, או שפעילותה תיפסק לנוכח הקשיים במימונה ובפעילותה. עוד במסגרת הבקשה, ועל מנת לממן את פעילות ראי בתקופת ההקפאה, העמידה החברה לנאמן סכום לא מהותי.

ביום 20 בספטמבר 2024 מונה עו"ד אביחי ורדי כנאמן זמני של חברת ראי. ביום 30.9.2024 התקיים דיון בבקשה בסיומו הורה בית המשפט על פתיחת הליכי חדלות פירעון בנוגע לחברת ראי תוך הפעלתה הזמנית וכן מינה את עו"ד אביחי ורדי כנאמן של חברת ראי, כאשר הנאמן פרסם בקשה להגשת הצעות לרכישת פעילות חברת ראי, החברה הגישה הצעה וצפויה להתקיים בתקופה הקרובה התמחרות בין המציעים. החברה בוחנת הגעה להסכמה עם מספר גופים העוסקים בתחום המלונאות לפיה גופים אלו ינהלו או יהיו שותפים של החברה באתרים אלו כאשר החלק הארי של העודף שיווצר באתרים אלו ישמש לכיסוי החבות של חברת ר.א.י לחברה.

יודגש כי החברה פועלת ביסודיות ואחריות לרפא את השקעותיה בחברת סלינה בצורה הטובה ביותר ובניסיון למזער הפסד אך יודגש כי אין כל וודאות כי בסופו של דבר יעלה בידי החברה לעשות כל האמור, והדבר כפוף הן להגעה להסכמות בנושא עם הגורמים הרלבנטיים (לרבות השותף), להתקשרות בהסכמי שכירות מתאימים עם בעלי האתרים, לבחירת החברה כזוכה בהליכי

ההתמחרות שתוארו לעיל ולכך שהחברה תראה כדאיות הכלכלית בהפעלת המלוונות האמורים (יחד עם השותף) חלף סלינה.

מסלול הרכישות:

ביחס לאתר הירדן ההררי, החברה מנהלת מו"מ להשכרת מקרקעי האתר לצד ג', לצורך הפעלתו כמלון.

לפרטים אודות התפתחויות באתר במטולה, ראה סעיף 1.2 לעיל.

ביחס לנכס בעכו, החברה פועלת למכירת הדירות הקיימות בנכס, חלף שיפוצו והתאמתו למלון.

למרות האמור לעיל, החברה מדדה בסיוע מעריכי שווי את השקעותיה במסלול ההתאמות וכתוצאה מכך רשמה בתקופת הדוח (תשעת החודשים של שנת 2024) קיטון בשוויין ההוגן של ההשקעות במסלול ההתאמות בסך כולל של 8.5 מיליון ש"ח ובנוסף הוכרו הפסדי אשראי ביחס לשיתוף פעולה עם סלינה בסך של כ-6.3 מיליון ש"ח. יצוין כי ההנחות שעל בסיסן החברה ביצעה את ההפרשות האמורות לעיל הינם תחת הנחה שהחברה תיכנס בנעלי סלינה לאתרים כמפורט לעיל, כאשר אין וודאות כי הדבר יעלה בידי החברה, ולפיכך שינויים בהערכות אלה עשויים ליצור שינויים בנתונים דלעיל.

1.4.6. עדכונים אודות תחום פעילות אחר

בהמשך לאמור בסעיף 6.12.1.2.2 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד, ביחס למתחם הקולינארי שהחברה מפעילה בטרקלין פרויקט מגדלי הארבעה, הכוללים שלושה חללים עיקריים: חלל לאולם כנסים ואירועים במגדל הצפוני, מסעדה בגשר המחבר בין שני הבניינים ובר לאונג' לילי בבניין הדרומי אשר כמפורט בסעיף 6.12.1.2.3 לדו"ח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2020²⁸, מושכר לצד ג' (להלן: "השוכר"), החברה התקשרה בהסכמים עם השוכר, אשר בהתאם להם השוכר יפעיל גם את המסעדה, באמצעות עובדיו, לתקופה של כחמש שנים, בתמורה לדמי שימוש בשיעור חלק מהפידיון החודשי של המסעדה, ובנוסף החברה תשתתף בחלק מהוצאות המסעדה וכן תשתתף ברווחי והפסדי פעילות המסעדה, והכל בהתאם למנגנון שנקבע בין הצדדים.

1.4.7. עדכונים מהותיים אודות תחום שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח

1.4.7.1. לודוויפול:

בהמשך לאמור בסעיף 6.11.2.2 לדוח תיאור עסקי התאגיד, בדבר התקשרות חברת הפרויקט בפרויקט, בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי בישראל, אשר העמיד לה אשראי בסך כולל של 210 מיליון ש"ח, שנדרש עבורה לצורך רכישת זכויות הבעלים הפרטיים במקרקעי הפרויקט (לרבות להחזר חלק מהסכומים ששולמו על ידי חברת הפרויקט מתוך כספי הלוואות בעלים שהועמדו לה על ידי החברה ושותפיה בפרויקט), ביום 28 בנובמבר 2024, התקשרה חברת הפרויקט עם הבנק בתוספת להסכם המימון אשר מגדילה את סכום האשראי לסך של 300 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים אודות הסכם מימון שנחתם על ידי חברת הפרויקט ראה סעיף 6.20.5 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד ודיווחים מיידיים מיום 1 בינואר 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-000319 ומיום 28 בנובמבר 2024, מס' אסמכתא: 2024-01-620529.

²⁸ אשר דווח על ידי החברה ביום 21 במרץ 2021 (מס': 2021-01-040443).

1.4.7.2.

החזקה בשטחי המסחר במתחם איינשטיין בצפון תל אביב :

בהמשך לאמור בסעיף 6.11.2.1 לדוח תיאור עסקי התאגיד לעניין התקשרות החברה, באמצעות חברות בת בבעלותה המלאה, בהסכמים (להלן: "הסכמי המכר") למכירת 75% מזכויות החברה בשטחי המסחר בפרויקטים איינשטיין 33א' ואיינשטיין 35, (ובהסכמי שיתוף ביחס אליהם), בתמורה לסך כולל של 385 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ (ש-90% הימנו כבר הועבר לחברה), לכלל חברה לביטוח בע"מ ותאגידי הקשורים אליה (להלן ביחד: "הרוכש"), אשר לרוכש זכות לבטל כל אחד מהם וזאת ככל שלא יתקבל היתר בנייה מלא לפרויקט הרלבנטי עד ליום 31.12.2024, ביום 20 בנובמבר 2024, התקשרו החברה והרוכש בתוספות להסכמי המכר, אשר מאריכות את המועד לקבלת היתר בנייה מלא לפרויקטים עד ליום 30.06.2025, כאשר נכון למועד זה כבר החלו עבודות החפירה והדיפון בפרויקטים והחברה פועלת להשלים את התנאים הרלוונטיים להוצאת היתרי בנייה מלאים לפרויקטים, כפי שנדרשו על פי החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה בתל-אביב שניתנה בנושא.

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 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)	ליום 30 בספטמבר (בלתי מבוקר)		
		2023	2024	
אלפי ש"ח				
<p>עיקר השינוי בתקופת הדו"ח בהשוואה לדצמבר 2023 נובע מ:</p> <p>א. קיטון ביתרות מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ-60 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מפרעון חלקי של הלוואות ואג"ח (סדרות יא' ויג').</p> <p>ב. קיטון בפקדונות בנאמנות בסך של כ-64 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. גידול בלקוחות והכנסות לקבל בסך של כ-92 מיליון ש"ח נובע בעיקר מהכנסות לקבל בסך של כ-49 מיליון ש"ח בפרויקטים איינשטיין 33א ו-35 בגין עסקה למכירת קרקע ל-40 יח"ד, מהכנסות לקבל בסך של כ-94 מיליון ש"ח כתוצאה מהמשך הכרה בהכנסה בפרויקטים יזמיים לפי קצב התקדמות ומנגד לקיטון בהכנסות לקבל מתקבולים מלקוחות בסך של כ-53 מיליון ש"ח בפרויקט סומייל 124.</p> <p>ד. גידול בפקדונות מוגבלים ומיועדים בסך של כ-16 מיליון ש"ח נובע בעיקר מפרויקט בבלי 3 בגין כספים שהתקבלו מרוכשים.</p>	2,718,066	2,718,080	2,696,468	נכסים שוטפים

הסברי החברה	ליום 31 בדצמבר (מבוקר)	ליום 30 בספטמבר (בלתי מבוקר)		
	2023	2023	2024	
אלפי ש"ח				
<p>עיקר השינוי מול התקופה המקבילה אשתקד נובע מ:</p> <p>א. קיטון בפקדונות בנאמנות בסך של כ-61 מיליון ש"ח נובע בעיקר משחרור יתרת פקדונות בנאמנות בפרויקט סומייל 124 לחשבון הפרויקט. השחרור שימש לפירעון ליווי בנקאי והחזר הון עצמי.</p> <p>ב. גידול בפקדונות מוגבלים ומיועדים בסך של כ-17 מיליון ש"ח נובע בעיקר מפרויקט בבלי 3 בגין כספים שהתקבלו מרוכשים.</p> <p>ג. גידול בלקוחות והכנסות לקבל בסך של כ-248 מיליון ש"ח נובע בעיקר מסך של כ-108 מיליון ש"ח בגין המשך הכרה בהכנסה בפרויקט סלמה, מהכרה בהכנסה בסך של כ-43 מיליון ש"ח בפרויקט סומייל 124 כחלק משינוי המתווה שנכנס לתוקף ברבעון 4 לשנת 2023, מסך של כ-91 מיליון ש"ח מאיינשטיין 35 ואיינשטיין 33א בגין סכומים שטרם שולמו לחברה בגין מכירת 75% מהמסחר ובגין הכנסות לקבל ממכירת זכויות במקרקעין בעיקר בגין עסקה למכירת קרקע ל-40 יח"ד בפרוייקטי איינשטיין ובנוסף באיינשטיין 35 מהכרה בהכנסות מדמי ניהול שהוכרו.</p> <p>ד. קיטון ביתרת המלאי בניינים בהקמה ונכסים מוחזקים למכירה בסך של כ-106 מיליון ש"ח, נובע בעיקר מגריעת חלק המסחר בפרויקט איינשטיין 35 בגין מכירת 75% מהמסחר ומגריעת עלות המלאי בגין עסקה למכירת קרקע ל-40 יח"ד בפרוייקטי איינשטיין, מגריעת עלות המלאי בפרוייקטים סלמה וסומייל בהמשך להכרה בהכנסה ובהתאם לשינוי המתווה שנכנס לתוקף ברבעון 4 לשנת 2023, בהתאמה, מנגד להשקעות בפרוייקטים השונים.</p> <p>ה. קיטון בנכסים מוחזקים למכירה בסך של כ-116 מיליון ש"ח בגין 75% מחלק המסחר בפרוייקטים איינשטיין 35 ואיינשטיין 33א אשר נמכרו לכלל.</p>				
<p>עיקר השינוי בתקופת הדו"ח בהשוואה לדצמבר 2023:</p> <p>א. גידול בתשלומים על חשבון השקעות בסך של כ-96 מיליון ש"ח נובע מתשלומים ששולמו לצים אחזקות על חשבון השקעה בחגיג-צים נדל"ן.</p> <p>ירידת ערך בסך של כ-9 מיליון ש"ח בגין ההשקעות בתחום הנדל"ן כחלק משינוי הפעולה עם סלינה.</p> <p>עיקר השינוי בתקופת הדו"ח לתקופה המקבילה אשתקד נובע מ:</p> <p>א. גידול בתשלומים על חשבון השקעות נובע מסך של כ-96 מיליון ש"ח ששולמו לצים אחזקות.</p> <p>ב. גידול בנכסי מסים נדחים בסך של כ-18 מיליון ש"ח בעיקר בגין היוון עלויות לצרכי מס בפרוייקטים השונים.</p> <p>ג. קיטון בהשקעות בתחום הנדל"ן בסך של כ-13 מיליון ש"ח נובע מירידת ערך בהשקעות בשיתוף פעולה עם סלינה.</p>	1,090,669	1,090,222	1,183,145	נכסים בלתי שוטפים
	3,808,735	3,808,302	3,879,613	סך הכל נכסים
<p>עיקר השינוי בתקופה בהשוואה לדצמבר 2023 נובע מ:</p> <p>א. קיטון בסך של כ-99 מיליון ש"ח באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסים הנובע בעיקר מ:</p> <p>(1) קיטון בסך של כ-132 מיליון ש"ח בהלוואה בפרויקט סומייל 124 כתוצאה מפרעון חלקי של הלוואה.</p> <p>(2) מגידול בסך של כ-18 מיליון ש"ח בפרויקט סלמה כתוצאה מהגדלת האשראי עקב התקדמות הבניה.</p> <p>(3) מגידול בסך של כ-17 מיליון ש"ח ממיון הלוואה בגין טרקלין עסקים לז"ק בהתאם ללוח הסילוקין.</p> <p>ב. גידול בחלויות שוטפות של אגרות החוב בסך של כ-208 מיליון ש"ח, נובע בעיקר ממיון חלויות שוטפות אג"ח יג' ומיון חלויות שוטפות אג"ח יד' שהונפק במהלך התקופה.</p> <p>ג. גידול במקדמות מרוכשים והכנסות מראש בסך של כ-11 מיליון ש"ח בעיקר מקבלת כספים מרוכשים בפרויקט 124 בבלי 3.</p> <p>עיקר השינוי בתקופת הדו"ח לתקופה המקבילה אשתקד נובע מ:</p> <p>א. גידול באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסים בסך של כ-170 מיליון ש"ח נובע בעיקר מ:</p> <p>(1) גידול בסך של כ-59 מיליון ש"ח בהלוואה בפרויקט בבלי 3 שנלקחה לצורך תשלום היטל השבחה ואגרות לצורך הוצאת היתר.</p> <p>(2) גידול בסך של כ-27 מיליון ש"ח בהלוואה בפרויקט סלמה כתוצאה מהגדלת האשראי עקב התקדמות הבניה.</p>	1,759,828	1,860,717	1,905,339	התחייבויות שוטפות

הסברי החברה	ליום 31 בדצמבר (מבוקר)	ליום 30 בספטמבר (בלתי מבוקר)		
	2023	2023	2024	
אלפי ש"ח				
<p>(3) גידול בסך של כ-58 מיליון ש"ח בפרויקט סומייל 124 כתוצאה ממשכת חלק ממסגרת האשראי שניתנה לפרויקט.</p> <p>(4) גידול בסך של כ-20 מיליון ש"ח בהלוואה בפרויקט מרינה הרצליה הנובע מנטילת הלוואה בגין פרויקט זה.</p> <p>(5) גידול בזכאים ויתרות זכות בסך של כ-28 מיליון ש"ח נובע בעיקר מגידול בהוצאות לשלם שנובע במרביתו מריבית לשלם והוצאות לשלם בגין מכירת 75% משטחי המסחר, ממכירת הזכויות בקרקע בפרויקט איינשטיין 35 ו- איינשטיין 33א'.</p> <p>ב. גידול בסך של כ-131 מיליון ש"ח בחלויות השוטפות של אגרות החוב נובע בעיקר ממיון חלויות שוטפות (בעיקר אג"ח יג') ומחלויות שוטפות של אג"ח יד' שהונפק במהלך התקופה ומנגד פרעון אג"ח ח'.</p> <p>ג. קיטון בסעיף מקדמות מרוכשים והכנסות מראש בסך של כ-372 מיליון ש"ח, נובע בעיקר מקיטון של כ-345 מיליון ש"ח בפרויקטים איינשטיין 33א' ו-איינשטיין 35, כתוצאה מהכרה בהכנסה עבור מכירת 75% משטחי המסחר.</p> <p>ד. גידול בזכאים ויתרות זכות בסך של כ-80 מיליון ש"ח נובע בעיקר מגידול של כ-55 מיליון ש"ח בהוצאות לשלם שנובע במרביתו מהתחייבות לשרותי בניה, ריבית לשלם והוצאות לשלם בגין מכירת 75% משטחי המסחר, ממכירת הזכויות בקרקע בפרויקט איינשטיין 35 ו- איינשטיין 33א' ומהפרשה להפסד בסך 7.7 מיליון ש"ח בגין שרותי בניה בסומייל 124.</p> <p>ה. מגידול בהפרשה למס הכנסה בסך של כ-41 מיליון ש"ח הנובעת בעיקרה מהכרה בהכנסה בפרויקטים איינשטיין 35 ואיינשטיין 33א' בעקבות מכירת 75% מהמסחר לכלל וממכירת זכויות בקרקע בפרויקטים איינשטיין 35 ו- איינשטיין 33א'.</p>				
<p>עיקר השינוי בתקופה בהשוואה לדצמבר 2023 נובע מ:</p> <p>קיטון באגרות חוב בסך של כ-135 מיליון ש"ח נובע בעיקר ממיון אג"ח יג' ואג"ח יא' לחלויות שוטפות ומנגד הנפקת אג"ח יד'.</p> <p>השינוי בתקופת הדו"ח לתקופה המקבילה אשתקד נובע מ:</p> <p>קיטון בסך של כ-144 מיליון ש"ח בחלויות הבלתי שוטפות של אגרות החוב נובע בעיקר ממיון אג"ח יג' ואג"ח יא' לחלויות שוטפות ומנגד הנפקת אג"ח יד'.</p>	741,081	742,007	599,414	התחייבויות בלתי שוטפות
הגידול בהון המיוחס לבעלי המניות של החברה בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 נובע בעיקר מהקצאה פרטית של מניות למוסד פיננסי ובנוסף מהרווח בתקופה.	1,113,536	1,008,151	1,182,642	הון מיוחס לבעלי המניות של החברה
	194,290	197,427	192,218	הון מיוחס לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה
	3,808,735	3,808,302	3,879,613	סך הכל התחייבויות והון

החשיפות כפי שהן משתקפות מהמידע הכלול בדוחות:

כאמור לעיל, 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-1,120 מיליון ש"ח (כאמור לעיל, בתקופת הדוח הפחיתה החברה את שיעורי הריבית בחלק מהלוואות שנטלה). 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. 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. מעבר לאמור לעיל, החברה לא נקטה בפעולות חיסוי בגין סיכונים השוק האמורים.

1.5.2 תוצאות הפעילות

הסברי החברה	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר (בלתי מבוקר)		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר (בלתי מבוקר)		
	2023	2023	2024	2023	2024	
באלפי ש"ח						
ההכנסות העיקריות בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 נובעות מ:						
א. הכרה בהכנסה בהתאם לקצב שיווק וקצב התקדמות בפרויקט שלמה, בפרויקט סומייל 124 ובפרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית.	576,932	55,642	114,977	169,534	313,446	הכנסות
ב. הכנסות ממכירת זכויות במקרקעין בפרויקטים איינשטיין 35 ואיינשטיין 33א.						
ג. הכנסות מהפעלת טרקלין העסקים במגדלי הארבעה.						
עלות ההכנסות בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 הינה בעיקר בגין:						
א. עלות מכר בהתאם לקצב שיווק וקצב התקדמות בפרויקט שלמה, בפרויקט סומייל 124 ובפרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית.	(362,868)	(28,574)	(74,148)	(92,997)	(190,753)	עלות ההכנסות
ב. עלות המכר ממכירת זכויות במקרקעין בפרויקטים איינשטיין 35 ואיינשטיין 33א.						
ג. הוצאות הנובעות מהפעלת טרקלין העסקים במגדלי הארבעה.						
הרווח הגולמי לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 נובע בעיקר כתוצאה מהכרה בהכנסה בפרויקט שלמה, בפרויקט סומייל 124, בפרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית ומהכרה בהכנסה בפרויקטים איינשטיין 35 ואיינשטיין 33א.	214,064	27,068	40,829	76,537	122,693	רווח גולמי
השינוי בשווי ההוגן נובע בעיקר מהיוון עלויות מימון בפרויקט לדוויפול.	197,538	10,345	(3,972)	185,411	(15,273)	שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה
הוצאות בגין פרסום ושיווק הפרויקטים בעיקר בגין פרויקט בבלי 3, שלמה, סומייל ואיינשטיין 35 ו-33א.	(3,233)	(893)	(1,405)	(1,965)	(5,673)	הוצאות מכירה ושיווק
הוצאות הנהלה וכלליות כוללות הוצאות שחר ונלוות, הוצאות בגין אחזקת משרד ורכבים, יעוץ מקצועי וכו'. ללא שינוי מהותי ביחס לתקופה מקבילה אשתקד.	(27,533)	(7,482)	(7,954)	(22,357)	(22,833)	הוצאות הנהלה וכלליות
הפסדי אשראי נובעים מהפחתות שנעשו בגין השקעה בפעילות סלינה.	-	-	-	-	(6,317)	הפסדי אשראי (סלינה)
הכנסות אחרות לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 נובעות בעיקר מהכנסות בגין רכיב המימון מהיוון הכנסות דמי ניהול בפרויקט איינשטיין 35 ומנגד מהוצאות בגין רכיב מימון בהיוון התחייבות בגין שירותי בניה.	5,925	5,301	1,073	5,201	2,526	הכנסות (הוצאות) אחרות
הסעיף מורכב בעיקרו מחלק החברה ברווחי/הפסדי חברות הד מאסטר בע"מ (ש-50% מהונה מוחזק על ידי החברה, בשרשרת) וחברת הורייזן (המעניקה שירותי תיווך). ההפסד בתקופה נובע בעיקרו מחלק החברה בהפסדי חברת הד מאסטר כתוצאה מהיוון מימון לסעיף נדל"ן להשקעה.	(6,173)	(1,376)	(1,290)	(3,737)	(4,847)	חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

הסברי החברה	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר (בלתי מבוקר)		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר (בלתי מבוקר)		
	2023	2023	2024	2023	2024	
	באלפי ש"ח					
נובע משערוך השקעה בתחום שיתוף פעולה עם סלינה.	(6,299)	44	-	(3,423)	(8,555)	שינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים
	374,289	33,007	27,281	235,667	61,721	רווח מפעולות רגילות
הוצאות המימון, נטו, נובעות בעיקר בגין ריבית והפחתות ניכיון אגרות החוב, וריביות בגין הלוואות לפרויקטים שונים. ומנגד, מהכנסות מימון בעיקר בגין ריבית מפקדונות. הגידול ביחס לתקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקר מהפסקת היוון בפרויקטים בבלי 3 ויפו סהרון.	(24,394)	(6,694)	(13,769)	(18,959)	(40,248)	הוצאות מימון, נטו
הוצאות המסים נובעות מהפרשה למס בגין רווחי החברה לתקופה השוטפת וכן מעדכון מסים נדחים. הקיטון בתקופה ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר בגין שערך לראשונה של נדל"ן להשקעה בפרויקט לודוויפול ברבעון 1 לשנת 2023.	(81,034)	(6,237)	(3,415)	(50,151)	(5,486)	מסים על ההכנסה
	268,861	20,076	10,097	166,557	15,987	רווח נקי לתקופה
	196,947	14,731	10,985	91,506	18,059	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה
	71,914	5,345	(888)	75,051	(2,072)	רווח (הפסד) נקי לתקופה המיוחס לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה
	3.32	0.25	0.18	1.54	0.30	רווח בסיסי למניה (ש"ח)
	3.22	0.25	0.18	1.54	0.30	רווח מדולל למניה (ש"ח)

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.
להלן הרכב ההון החוזר של החברה לתקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (באלפי ש"ח):

סה"כ (לתקופה של 12 חודשים)	התאמות (לתקופה של 12 חודשים)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2024	
1,021,126	(1,675,342)	2,696,468	נכסים שוטפים
(*) (1,040,580)	864,759	(1,905,339)	התחייבויות שוטפות
(19,454)	(810,583)	791,129	עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות

(* החברה צופה להיכנס לליווי מלא בפרויקט בבלי 3 ובכך הלוואה בסך 240 מיליון ש"ח שמועד פרעונה נכון להיום הינו פברואר 2025 תידחה לסיום הפרויקט.

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 שימש 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 בסך 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 תשעה חודשים לשנת 2024 של יתרות האשראי בגין אגרות החוב, האשראי הבנקאי והאשראי שהתקבל מתאגידים פיננסים ואחרים, המוצגים בדו"חות הכספיים המצורפים כהתחייבויות לזמן קצר, הסתכם לסך של כ-1,430,192 אלפי ש"ח. הממוצע החודשי לתקופה של תשעה חודשים לשנת 2024 של יתרות האשראי בגין אגרות החוב, האשראי הבנקאי והאשראי שהתקבל מתאגידים פיננסים ואחרים, המוצגים בדו"חות הכספיים המצורפים כהתחייבויות לזמן ארוך, הסתכם לסך של כ-592,564 אלפי ש"ח. יתרות הלקוחות והספקים של החברה אינן מהותיות.

1.5.3.5 תזרימי מזומנים

הסברי החברה	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר (בלתי מבוקר)		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר (בלתי מבוקר)		
		2023	2024	2023	2024	
		אלפי ש"ח				
התזרים החיובי לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 נבע בעיקר מגידול ברווח הנקי בנטרול השפעת התאמות לשווי הוגן והפסדי אשראי, עליה בזכאים ויתרות זכות, מקדמות מרוכשים וקישון בחייבים בסך כולל של כ-100 מיליון ש"ח, ומנגד קישון של 92 מיליון ש"ח נובע בעיקר מעליה בלקוחות והכנסות לקבל.	(314,247)	(34,569)	(13,307)	(198,528)	8,344	מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) שוטפת

התזרים השלילי לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 נבע בעיקר ממשיכת כלל הכספים שבאמנות בפרוייקט סומייל 124 לחשבון הפרוייקט ומנגד מתשלומים על חשבון השקעה בחברת חגיג-צ'ים נדל"ן, השקעות בנדל"ן להשקעה, בעיקר בפרוייקט לודוויפול ומגידול בפקדונות מוגבלים מקבלת כספים מרוכשים בפרוייקט בבלי 3.	(208,494)	(32,553)	(66,314)	(196,879)	(71,845)	מזומנים נטו לפעילות השקעה
התזרים החיובי מפעילות מימון בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 נובע בעיקר מהנפקת אג"ח יד' ומהנפקת מניות לגוף מוסדי בתקופה, ומנגד מפירעון נטו, של הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסים ומפירעונות שוטפים של אגרות חוב (סדרות יא' ו-יג').	326,924	30,803	(65,288)	138,564	3,328	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 30 בספטמבר 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 והן בדוחותיה הכספיים (סולו) של החברה לתקופה של 9 חודשים, לחברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת.

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 30 בספטמבר 2024, המסתכמת לסך של כ-85 מיליון ש"ח ושיתרתה סמוך למועד פרסום הדוחות הינה כ-20 מיליון ש"ח.

ב. החברות הבנות של החברה, המארגנות/יוזמות את הפרוייקטים סלמה MOMA, איינשטיין 33 ו-35 ופרוייקטים בתחום התחדשות עירונית צפויות לקבל בשנתיים הקרובות תזרימים בהיקף מהותי (מרביתם בשנה הקרובה), הנובע מ:

(1) עודפים "חופשיים" (קרי, לאחר פרעון התחייבויות בסך של כ-310 מיליון ש"ח הנוגעות לפרוייקטים) בפרוייקטים של התחדשות עירונית, נתניה ושל סלמה MOMA בסך של כ-144 מיליון ש"ח, אשר יתקבלו עם סיומם של אותם פרוייקטים. יובהר כי גובה העודפים וכן מועד שחרורם מהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, אשר התממשותו כפופה, בנוסף להשלמת מכירתן של יתרת הדירות הלא מכורות באותם פרוייקטים בתקופת 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 הפרוייקטים יתאם להערכות הנוכחיות של החברה; בהתממשות הערכות החברה ביחס לעלויות הבניה בפרוייקטים; בגובהו הסופי של היטל ההשבחה הסופי בפרוייקט MOMA; ובעמידת רוכשי הזכויות בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים שנחתמו עימם.

(2) מכירת זכויות לקרקע בפרוייקטים איינשטיין 33א', ואינשטיין 35, אשר תמורתם צפויה להסתכם לסך של כ-46 מיליון ש"ח. יובהר כי הערכות החברה ביחס לתמורה האמורה מהוות

מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, 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 מתמירות 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 רגינסי (שהינה הבעלים של חברת הפרויקט) בתנאים לפרעון הלוואות בעלים וחלוקת דיבידנד על ידי רגינסי לחברה המפורטים בסעיף 5 לשטר הנאמנות של אג"ח יא' של החברה, שפורסם ביום 28 בדצמבר 2021, מס' אסמכתא 2021-01-115204. בנוסף, נלקח בחשבון כי החברה תממש את האופציה עם הגורם איתו נחתמו 40 הסכמי מכר להקדמת חלק מתשלומי הממכר כאמור בסעיף 1.4.3.1 לעיל.

(3) זכאות לדמי ניהול בפרויקט איינשטיין 35 בסך של כ-85 מיליון ש"ח. סכום משוער זה מתבסס על אומדן החברה לגבי שווי הדירות שעל בסיסו יחושבו דמי הניהול²⁹, כך שמטבע הדברים ככל וזה יהיה נמוך יותר, יחול קיטון בדמי הניהול האמורים. 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 1.4.1 לעיל, הסכום האמור צפוי להיות גבוה יותר, אולם מטעמי שמרנות הונח לענין זה כי דמי הניהול יסתכמו ל-85 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, בכפוף לתנאי השוק וקבלת כלל ההיתרים הנדרשים לצורך ביצוע גיוסים כאמור.

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.

²⁹ 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 המיעוט) 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 חגיג' 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 שייקח 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 חגיג' ו/או עידו חגיג', 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 וזאת 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 30 בספטמבר 2024, מסתכם לסך של כ-1,375 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-96 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-1,471 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו כ-3,880 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-38%.</p> <p>לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק א'.</p> <p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ב', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 30 בספטמבר 2024, מסתכם לסך של כ-1,183 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-96 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-1,279 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 30 בספטמבר 2024, מסתכם לסך של כ-1,183 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 30 בספטמבר 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 הדוחות ובין אלה שהועמדו לאחר מועד הדוחות 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 שייקח 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 חגיג' ו/או עידו חגיג', במישרין ו/או באמצעות תאגידים בשליטתם.</p>	<p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 30 בספטמבר 2024, מסתכם לסך של כ-1,183 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-96 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 30 בספטמבר 2024 הינו בסך של כ-1,279 מיליון ש"ח.</p> <p>לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק א'.</p> <p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ב', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על כ-1,183 מיליון ש"ח; לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ב'.</p> <p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ג', ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט), ליום 30 בספטמבר 2024, מסתכם לסך של כ-1,375 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-96 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן הינו כאמור בסך של כ-1,471 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-3,880</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 שתהינה 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-38%. 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 30 בספטמבר 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-203 מיליון ש"ח, בעוד שההון העצמי המאוחד של רגינסי (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים ליום 30 בספטמבר 2024, בתוספת הלוואות בעלים שהחברה העמידה לרגינסי, עומד על כ-286 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 30 בספטמבר 2024, מסתכם לסך של כ-315 מיליון ש"ח, הלוואות הבעלים שהעמידה החברה לרגינסי ליום 30 בספטמבר 2024 הינן כ-3 מיליון ש"ח ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-27 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של רגינסי הינו כאמור בסך של כ-345 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של רגינסי הינו של כ-504 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 30 בספטמבר 2024, מסתכם לסך של כ-1,183 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-96 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 30 בספטמבר 2024 הינו בסך של כ-1,279 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 (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) בפרויקטים 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. 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 30 בספטמבר 2024, עומד על כ-1,183 מיליון ש"ח; לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ב'.</p> <p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ג', ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט), ליום 30 בספטמבר 2024, מסתכם לסך של כ-1,375 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-96 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן הינו כאמור בסך של כ-1,471 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-3,880 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-38%. 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 30 בספטמבר 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 (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) בפרויקטים 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. 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 30 בספטמבר 2024, מסתכם לסך של כ-1,183 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-96 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 30 בספטמבר 2024 הינו בסך של כ-1,279 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 30 בספטמבר 2024, עומד על כ-1,183 מיליון ש"ח; לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ב'.</p> <p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ג', ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט), ליום 30 בספטמבר 2024, מסתכם לסך של כ-1,375 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-96 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן הינו כאמור בסך של כ-1,471 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-3,880 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-38%. 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 30 בספטמבר 2024. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ד'.</p> <p>נכון ליום פרסום הדוח, סך ערך הנכסים המשועבדים הינו כ-357 מיליון ש"ח ויחס הערך ההתחייבתי נטו לבין ערך הנכסים המשועבדים עומד על כ-57.5%.</p>

ההלוואה	אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרתה	הסבר לגבי עמידתה החברה באמת המידה הפיננסית
	<p>ה. "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>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>1. אגרות החוב של החברה (סדרה יד').</p> <p>2. אשראי ממוסד בנקאי (יתרת קרן הלוואה ליום 30 בספטמבר 2024 - כ-180 מיליון ש"ח) - בבלי 5</p> <p>3. אשראי ממוסד בנקאי (יתרת קרן הלוואה ליום 30 בספטמבר 2024 - כ-210 מיליון ש"ח) - לודוויפול</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 חגיג' ו/או עידו חגיג', 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 30 בספטמבר 2024, מסתכם לסך של כ-1,183 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-96 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 30 בספטמבר 2024 הינו בסך של כ-1,279 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 30 בספטמבר 2024, עומד על כ-1,183 מיליון ש"ח; לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ב'.</p> <p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ג', ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט), ליום 30 בספטמבר 2024, מסתכם לסך של כ-1,375 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-96 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן הינו כאמור בסך של כ-1,471 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-3,880 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-38%. 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 30 בספטמבר 2024. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ד'.</p>
<p>אשראי ממוסד בנקאי (יתרת קרן הלוואה ליום 30 בספטמבר 2024 - כ-18.2 מיליון ש"ח) - סרקלין</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 30 בספטמבר 2024, מסתכם לסך של כ-1,183 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-96 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-1,279 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 הבעלים" - הלוואות בעלים שתועמדה לחברה (ככל שתועמדה) מעת לעת על ידי יצחק חגי' ו/או עידו חגי', במישרין ו/או באמצעות תאגידים בשליטתם.</p> <p>"דמי סיחור" - רווח שצפי לנבוע לחברה (במאחד) ממכירת זכויות במקרקעין ו/או דמי סיחור ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיווק אותם זכאית ותהא זכאית החברה (במאחד) לקבל מחברי קבוצות הרכישה אותן מארגנת החברה (במאחד) בפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי החברה (במאחד) 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 30 בספטמבר 2024 הינו בסך של כ-1,279 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו כ-3,880 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (לא כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-33%.</p> <p>לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ב'.</p>
<p>אשראי ממוסד בנקאי (יתרת קרן הלוואה ליום 30 בספטמבר 2024 - כ-240 מיליון ש"ח) בבלי 3</p>	<p>א. יחס הלוואות הרכישה (כהגדרתו 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 שצפי לנבוע לחברה (במאחד) 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 (במאחד) לקבל מחברי קבוצות הרכישה אותן מארגנת החברה (במאחד) בפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי החברה (במאחד) 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 הרכישה" - הלוואה בסכום קרן של כ-240 מיליון ש"ח.</p>	<p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', נכון ליום 30 בספטמבר 2024, מסגרת הלוואות הרכישה והחפירה ודיפון מסתכמת לסך של כ-284 מיליון ש"ח ושווי הקרקע מסתכם בסך של כ-422 מיליון ש"ח כך שיחס הלוואות הרכישה לשווי הקרקע (LTV) הינו בשיעור של כ-67.22%.</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 30 בספטמבר 2024, מסתכם לסך של כ-1,375 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-96 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-1,471 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 30 בספטמבר 2024, מסתכם לסך של כ-1,183 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-1,471 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו כ-3,880 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן למאזן הינו בשיעור של כ-38%.</p> <p>לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ד'.</p>
<p>אשראי ממוסד פיננסי (יתרת קרן הלוואה ליום 30 בספטמבר 2024 - כ-208 מיליון ש"ח) מנדרין</p>	<p>א. ההון העצמי המתוקנן 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 (כהגדרתן להלן), 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>"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>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 30 בספטמבר 2024, מסתכם לסך של כ-1,183 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-96 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 30 בספטמבר 2024 הינו בסך של כ-1,279 מיליון ש"ח.</p> <p>לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק א'.</p> <p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ב', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים ליום 30 בספטמבר 2024, עומד על כ-1,183 מיליון ש"ח; לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ב'.</p> <p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ג', ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט), ליום 30 בספטמבר 2024, מסתכם לסך של כ-1,375 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-96 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן הינו</p>

ההלוואה	אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרתה	הסבר לגבי עמידתה החברה באמת המידה הפיננסית
	<p>"דמי סיחור" - רווח צפוי 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. יחס החוב לבטוחה לא יעלה בכל עת על 60%.</p> <p>"יחס חוב לבטוחה": היחס שבין: (1) הסכום הכולל של יתרת ההלוואה, וכן ריביות מכל סוג שהוא למעט ריבית ההלוואה 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>כאמור בסך של כ-1,471 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-3,880 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-38%. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ג'.</p> <p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ד', נכון ליום 30 בספטמבר 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%.</p> <p>לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ד'.</p>
<p>אשראי ממוסד בנקאי (יתרת קרן הלוואה ליום 30 בספטמבר 2024 - כ-58 מיליון ש"ח) – סומייל 124</p>	<p>א. ההון העצמי המתוקנן 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 המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן של החברה לא יפחת מ-25%.</p> <p>"ההון העצמי המתוקנן 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 (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>"הלוואות בעלים האחים חגי'" - הלוואות בעלים שתועמדה לחברה (ככל שתועמדה) מעת לעת על ידי יצחק חגי' ו/או עידו חגי', 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>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 30 בספטמבר 2024, מסתכם לסך של כ-1,183 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-96 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 30 בספטמבר 2024 הינו בסך של כ-1,279 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 30 בספטמבר 2024, עומד על כ-1,183 מיליון ש"ח; לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ב'.</p> <p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ג', ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט), ליום 30 בספטמבר 2024, מסתכם לסך של כ-1,375 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-96 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן הינו כאמור בסך של כ-1,471 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-3,880 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-38%. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ג'.</p>

נכון ליום 30 בספטמבר 2024 לחברה הלוואה מהותית³⁰ אחת בסך כולל של כ-201 מיליון ש"ח ו-5 הלוואות לא מהותיות סך כ-575 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-405 מיליון ש"ח בחברה כלולה אשר רגיסי והחברה ערבות לה) ו-7 הלוואות לא מהותיות בסך מסגרת כולל של כ-480 מיליון ש"ח. אמות המידה הפיננסיות של האשראים 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.

³⁰ כהגדרת המונח בעמדת אשראי בר דיווח של רשות ניירות ערך מיום 30 באוקטובר 2011 כפי שעודכנה ביום 19 במרץ 2017, ביום 2 בפברואר 2023 וביום 14 בינואר 2024.

יובהר כי מסמכי האשראי בהם התקשרו ומתקשרות מעת לעת החברה והחברות הבנות של החברה, לצורך נטילת ההלוואות השונות, כוללים עילות לפירעון מיידי אשר, בין היתר, מתייחסות להפרה צולבת של אשראים אחרים של החברה/חברות הבנות, לפי הענין (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 מיידי של האשראים הלא מהותיים של החברה/החברות הבנות שסכומם צוין לעיל עלולה להביא להעמדה לפירעון מיידי של האשראים המהותיים שהועמדו לחברה/לחברות 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 מיידי, 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 מיידי 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 המיידי בפועל של ההלוואות הרלבנטיות ובמקרים אלו, על סמך ניסיון העבר של החברה (וחברות אחרות הפועלות בתחום פעילותה), וככל שהבנק המלווה 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 המקרה הרלבנטי תצבענה אחרת, אין החברה רואה בעילות הלא פיננסיות כאמור כעילות שעלולות להביא בפועל להעמדה לפירעון מיידי של האשראים האמורים (כאשר אין באמור כדי לגרוע מכללי חשבונאות מקובלים בהקשר של סיווג התחייבויות לזמן קצר בדוחות הכספיים). 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 בתקופת הדוח

בתקופת הדוח"ח, הנפיקה החברה סדרת אגרות חוב חדשה והתקשרה בהסכמי אשראי מהותיים ו/או בתיקונים להסכמי אשראי מהותיים. לפרטים 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 (הנפקת סדרת אגרות חוב (סדרה יד') חדשה של החברה), דיווח מיידי מיום 28 באוגוסט 2024, מס' אסמכתא: 2024-01-090018 (הגדלת מסגרת האשראי בפרויקט שד"ל), ודיווח מיידי מיום 30 בספטמבר 2024, מס' אסמכתא: 2024-01-607076 (תוספת להסכם מימון בפרויקט בבלי 5).

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 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 30 בספטמבר 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 ייזום. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.26.2 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד וכן ראה דוח מיידי מיום 30 בינואר 2024, מס' אסמכתא 009364-01-2024.

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. יצוין כי בסופו של דבר הוסכם כי מר אמר יסיים תפקידו בחברה ביום 29 באוגוסט 2024. חלף מר אמר מונו כמנכ"לים משותפים בחברה האחים יצחק ועידו חגי', בעלי השליטה בחברה המכהנים כדירקטורים בחברה, אשר לעת עתה יכהנו בתפקידם זה מבלי שתשולם להם כל תמורה בגין כך על ידי החברה. בהתאם לתנאי העסקתו, עם סיום כהונתו של מר אמר בחברה, בטרם הבשילה זכאותו למלוא כתבי האופציה והמניות שהוקצו לו עם תחילת כהונתו בחברה, פקעו 135,699 כתבי אופציה לא סחירים שהוקצו לו כאמור והושבו לחברה כ-75,755 מניות, שהפכו למניות רדומות (כהגדרת מונח זה בחוק החברות), כאשר החברה ביטלה מניות רדומות אלו ביום 19 בספטמבר 2024.

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: 088555-01-2023 ומיום 26 בפברואר 2024, מס' אסמכתא: 017248-01-2024.

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: 104038-01-2023, מיום 27 בנובמבר 2023, מס' אסמכתא: 107095-01-2023 ומיום 26 במרץ 2024, מס' אסמכתא 026077-01-2024.

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:

- 015004-01-2024, מיום 18 במרץ 2024, מס' אסמכתא 023428-01-2024, מיום 3 באפריל 2024, מס' אסמכתא: 037959-01-2024, מיום 5 בספטמבר 2024, מס' אסמכתא: 601149-01-2024, מיום 11 בספטמבר 2024, מס' אסמכתא: 602538-01-2024 ומיום 9 באוקטובר 2024, מס' אסמכתא: 01-2024-01-609439 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: 020176-01-2024.
- 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: 043242-01-2024 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: 048957-01-2024.
- 3.2.9. לפרטים בדבר הנפקת סדרת אגרות חוב (סדרה יד') חדשה של החברה, ראה דיווחים מיידיים מיום 12 במאי 2024, מס' אסמכתא: 049512-01-2024, מיום 15 במאי 2024, מס' אסמכתא: 01-2024-050316 ומיום 19 במאי 2024, מס' אסמכתא: 051186-01-2024 וכן ראה סעיף 1.5.5 לעיל וסעיף 4 להלן.
- 3.2.10. ביום 19 באוגוסט 2024 חדלה סמנכ"לית הכספים של החברה, הגב' סיגל צדוק, מלכהן בתפקידה ובמקומה מונה מר נאור סמוזיק.
- 3.2.11. ביום 30 ביוני 2024 וביום 30 בספטמבר 2024, התקשרה חברה בת של החברה, קבוצת חגיגי בבלי 4 בע"מ, היוזמת את פרויקט בבלי 5, בתוספת להסכם אשראי שניטל על ידה מתאגיד בנקאי, אשר מאריכה את מועד פרעון קרן האשראי (העומדת נכון למועד פרסום הדוח על סך של כ-179 מיליון ש"ח), מיום 15 ביולי 2024 ליום 1 בינואר 2026.
- 3.2.12. לפרטים בדבר מצבה הכספי של בעלת המניות של סלינה ישראל, וסטטוס ביחס לפרויקטים השונים שהיו עם סלינה ראה דיווח מיידי מיום 23 ביולי 2024 (מס' אסמכתא: 075618-01-2024) ומיום 17 בספטמבר 2024, מס' אסמכתא: 603770-01-2024 וסעיף 1.4.5 לעיל.
- 3.2.13. לאחר שביום 19 באוגוסט 2024 אישר דירקטוריון החברה את זימון אסיפה כללית שנתית של בעלי המניות של החברה, ביום 24 בספטמבר אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את הנושאים הבאים: (א) חידוש מתן התחייבות לשיפוי לה"ה יצחק חגיגי ועידו חגיגי, בעלי השליטה בחברה רטרואקטיבית ליום 1 באוגוסט 2024; (ב) דיון בדו"ח התקופתי של החברה לשנת 2023; (ג) חידוש מינויו של משרד PWC Israel (קסלמן וקסלמן, רואי חשבון) כרואה חשבון מבקר של החברה וקבלת דיווח על שכרו; (ד) חידוש מינויים של ה"ה צבי גריוולד (יו"ר הדירקטוריון), יצחק חגיגי, עידו חגיגי והדר ויסמונסקי וינברג (דב"ת) כדירקטורים בחברה; (ה) חידוש כהונתו של מר צפרייר הולצבלט כדירקטור חיצוני בחברה, לתקופת כהונה שלישית וזאת החל מיום 30 בנובמבר 2024. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 19 באוגוסט 2024, מס' אסמכתא: 01-2024-085023 ומיום 24 בספטמבר 2024, מס' אסמכתא: 01-2024-605515.
- 3.2.14. לפרטים בדבר הגדלת מסגרת האשראי בפרויקט שד"ל, ראה סעיף 1.5.5 לעיל ודיווח מיידי מיום 28 באוגוסט 2024, מס' אסמכתא: 01-2024-090018.

3.2.15. לפרטים נוספים בדבר מו"מ שהחברה מנהלת לרכישת מניות של חברת רני צים מרכזי קניות בע"מ, שהינה חברה ציבורית העוסקת בעיקר ביזום, הקמת וניהול מרכזים מסחריים, ראה דיווח מידי מיום 19 בנובמבר 2024, מס' אסמכתא : 2024-01-616864.

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. לפרטים אודות תנאיהן העיקריים של אגרות החוב (סדרה יד') של החברה אשר הונפקו בתקופת הדוח ראה להלן

למיטב ידיעת החברה, במהלך תקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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', יג' ויד') 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 iilBBB+. יתר סדרות אגרות החוב של החברה אינן מדורגות.

כאמור לעיל, בתקופת הדו"ח, הנפיקה החברה מכוח דו"ח הצעת מדף שפורסם על ידה ביום 12 במאי 2024, סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה יד'). לפרטים אודותיה ראה סעיף 1.5.5 לעיל.

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 נתונים הכספיים של חברת רגינסי ליום 30 בספטמבר 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 30 בספטמבר		
	2023	2024	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
7,115	2,104	11,744	נכסים שוטפים
53	53	53	מזומנים ושווי מזומנים
3,123	12,850	4,006	פקדונות בנאמנות
16,547	5,296	39,665	מזומנים מיועדים ומוגבלים
8,915	9,844	6,220	לקוחות והכנסות לקבל
-	95,876	-	חייבים ויתרות חובה
198,176	193,941	205,365	נדלן להשקעה מוחזק למימוש
			מלאי ותשלומים על חשבון מלאי בניינים בהקמה
233,929	319,964	267,053	
			נכסים בלתי שוטפים
34,034	32,017	32,148	נדלין להשקעה בהקמה
1,420	1,420	1,420	השקעה בזכויות עתידיות במקרקעין
84,155	83,174	87,042	רכוש קבוע, נטו
115,621	116,858	112,128	השקעה בחברות בשליטה משותפת
3,797	2,819	4,349	נכסי מסים נדחים
239,027	236,288	237,087	
472,956	556,252	504,140	

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		
2023	2023	2024	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
23,717	13,972	22,991	<u>התחייבויות שוטפות</u>
26	188	75	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
97,328	184,094	111,074	ספקים ונותני שירותים
5,542	-	-	זכאים ויתרות זכות
-	21,356	3,267	הלוואות מבעל עניין
			הלוואה מחברה בעלת שליטה
126,613	219,610	137,407	
36,218	32,000	49,224	<u>התחייבויות בלתי שוטפות</u>
3,766	13,129	2,925	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
			התחייבויות מסים נדחים
39,984	45,129	52,149	
(*)	(*)	(*)	<u>הון</u>
242,225	242,225	242,225	הון מניות
422	422	422	פרמיה על מניות
32,328	17,629	39,990	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה
			עודפים
274,975	260,276	282,637	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
31,384	31,237	31,947	זכויות שאינן מקנות שליטה
306,359	291,513	314,584	
472,956	556,252	504,140	

(*) 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 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2023	2024	2023	2024	
(מבוקר)	(לא מבוקר)		(לא מבוקר)		
	אלפי ש"ח				
822 (2,283)	39 (107)	8,328 (4,932)	90 (132)	37,258 (11,952)	הכנסות עלות ההכנסות
(1,461)	(68)	3,396	(42)	25,306	רווח (הפסד) גולמי
25,894 (985)	- (235)	(1,902) (64)	- (359)	(1,923) (819)	שינוי בשווי הוגן של נדליין להשקעה בהקמה הוצאות מכירה ושיווק
(3,667)	(831)	(1,026)	(2,635)	(2,780)	הוצאות הנהלה וכלליות
3,921	4,287	(175)	4,287	(536)	הכנסות (הוצאות) אחרות
(6,863)	(1,439)	(1,530)	(4,476)	(4,545)	חלק החברה בהפסדים של השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
16,839	1,714	(1,301)	(3,225)	14,703	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
(3,403)	(1,271)	(1,640)	(2,570)	(4,298)	הוצאות מימון
2,308	379	1,012	1,444	2,239	הכנסות מימון
15,744	822	(1,929)	(4,351)	12,644	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(5,610)	(685)	(144)	(361)	(4,419)	מסים על ההכנסה
10,134	137	(2,073)	(4,712)	8,225	רווח (הפסד) לתקופה
9,449 685	(43) 180	(2,265) 192	(5,250) 538	7,662 563	<u>רווח (הפסד) לתקופה המיוחס ל:</u> בעלי המניות של החברה זכויות שאינן מקנות שליטה
10,134	137	(2,073)	(4,712)	8,225	

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

מיוחס לבעלי המניות של החברה							
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה (**)	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	עודפים אלפי ש"ח	קרן הון מעסקאות תאגיד עם בעל שליטה	פרמיה על מניות	הון מניות (*)	
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024							
306,359	31,384	274,975	32,328	422	242,225	(*)	יתרה ליום 1 בינואר 2024 (מבוקר)
8,225	563	7,662	7,662	-	-	-	רווח לתקופה
<u>314,584</u>	<u>31,947</u>	<u>282,637</u>	<u>39,990</u>	<u>422</u>	<u>242,225</u>	<u>(*)</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023							
307,825	30,699	277,126	34,479	422	242,225	(*)	יתרה ליום 1 בינואר 2023 (מבוקר)
(11,600)	-	(11,600)	(11,600)	-	-	-	דיבידנד שחולק
(4,712)	538	(5,250)	(5,250)	-	-	-	רווח (הפסד) לתקופה
<u>291,513</u>	<u>31,237</u>	<u>260,276</u>	<u>17,629</u>	<u>422</u>	<u>242,225</u>	<u>(*)</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)

(*) פחות מ-1 אלפי ש"ח.

(**) יתרת זכויות שאינן מקנות שליטה כוללת הלוואה אשר תעמוד לפרעון בהתקיים תנאים מסוימים הכפופים להחלטת החברה.

III. דוחות מאוחדים על השינויים בהון של רגינסי: (המשך)

מיוחס לבעלי המניות של החברה						
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה (**)	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	עודפים אלפי ש"ח	קרן הון מעסקאות תאגיד עם בעל שליטה	פרמיה על מניות	הון מניות (*)
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024						
316,657	31,755	284,902	42,255	422	242,225	(*) יתרה ליום 1 ביולי 2024 (בלתי מבוקר)
(2,073)	192	(2,265)	(2,265)	-	-	- רווח (הפסד) לתקופה
314,584	31,947	282,637	39,990	422	242,225	(*) יתרה ליום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023						
291,376	31,057	260,319	17,672	422	242,225	(*) יתרה ליום 1 ביולי 2023 (בלתי מבוקר)
137	180	(43)	(43)	-	-	- רווח (הפסד) לתקופה
291,513	31,237	260,276	17,629	422	242,225	(*) יתרה ליום 30 בספטמבר 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 לשנה
(11,600)	-	(11,600)	(11,600)	-	-	- דיבידנד שחולק
306,359	31,384	274,975	32,328	422	242,225	(*) 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

IV. דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים של רגיסי :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2023	2024	2023	2024
(מבוקר)	(לא מבוקר)		(לא מבוקר)	
	אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפות :

10,134 137 (2,073) (4,712) 8,225

רווח (הפסד) לתקופה
התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים
מפעילות שוטפות :

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים :

27 7 7 20 20
(11,447) (379) (789) (1,106) (1,393)
(25,894) - 1,902 - 1,923
6,863 1,439 1,530 4,476 4,545
(2,375) - (644) - (1,923)
- - - (284) -
- (514) - (1,544) -
- 810 1,313 1,970 3,364
2,571 - - - -
- - 217 - 402

פחת והפחתות
שינוי במסים נדחים, נטו
שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה
חלק החברה בהפסדי השקעה המטופלת לפי שיטת
השווי המאזני
שערך הלוואות לחברה המטופלת לפי שיטת השווי
המאזני
שערך הלוואות מתאגידים בנקאיים
ריבית והפרשי הצמדה לחברה בעלת שליטה
ריבית והפרשי הצמדה מוסדות ממשלתיים
הוצאות מימון שלא במזומן
רישום מלאי כנגד עלות המכר בעסקאות קומבינציה

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות :

9,056 483 (560) 6,447 (23,118)
(3,046) 1,754 (906) (3,975) 2,695
(324) 190 (618) (162) 49
24,292 13,784 1,717 6,023 10,382
(28,477) (1,544) (7,673) (24,242) (7,591)

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

(18,620) 16,167 (6,577) (17,089) (2,420)

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות)
שוטפות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2023	2024	2023	2024
(מבוקר)	(לא מבוקר)		(לא מבוקר)	
	אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים (לפעילות) מפעילות השקעה:

(14)	(15)	-	(14)	-	שינוי בפקדונות בנאמנות, נטו
(3,123)	(9,693)	1,181	(12,850)	(883)	השקעה בפקדונות מוגבלים מיועדים, נטו
(1,565)	(668)	(1,056)	(577)	(2,907)	השקעה ברכוש קבוע, נטו
(226)	(78)	(16)	(137)	(37)	השקעה ומקדמות על חשבון נדלין להשקעה בהקמה
(5,310)	2	6	(5,053)	874	מתן הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(10,238)	(10,452)	115	(18,631)	(2,953)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים (לפעילות) מפעילות מימון:

59,935	14,700	2,201	45,972	27,708	קבלת הלוואה ממוסדות פיננסיים
(62,205)	(41,205)	(10,201)	(62,205)	(15,428)	פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
(11,600)	-	-	(11,600)	-	חלוקת דיבידנד
2,960	20,139	(5,897)	18,774	(2,278)	קבלת (פירעון) הלוואה מחברה בעלת שליטה, נטו
(10,910)	(6,366)	(13,897)	(9,059)	10,002	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(39,768)	(651)	(20,359)	(44,779)	4,629	שינוי במזומנים ושווי מזומנים לתקופה
46,883	2,755	32,102	46,883	7,115	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
7,115	2,104	11,744	2,104	11,744	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 6.8.3.3.3 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד וסעיף 1.4.2.2 לעיל. נכון ליום 30 בספטמבר 2024 ונכון למועד פרסום דוח זה, עומדת יתרת ההלוואה המשועבדת (קרן וריבית) על סך של כ-211 מיליון ש"ח ו-213 מיליון ש"ח, בהתאמה.

להלן יובאו תמצית נתוני הכספיים של חג'ג' סומייל ליום 30 בספטמבר 2024 הלקוחים מתוך הדוחות הכספיים שנסקרו על ידי רואי החשבון המבקרים:

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		
2023	2023	2024	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
			נכסים שוטפים
839	375	222	מזומנים ושווי מזומנים
67,833	64,496	-	פיקדונות בנאמנות
29,805	13,859	17,455	פיקדונות מוגבלים ומיועדים
102,841	6,134	49,432	לקוחות והכנסות לקבל
13,499	10,669	13,684	חייבים ויתרות חובה
238,154	341,894	237,770	מלאי ותשלומים על חשבון מלאי בניינים
			בהקמה
452,971	437,427	318,563	
			נכסים בלתי שוטפים
22,771	24,097	20,314	נכסי מסים נדחים
475,742	461,524	338,877	
			התחייבויות שוטפות
190,000	-	58,322	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדות
510	-	130	ספקים ונותני שירותים
32,548	67,205	28,225	מקדמות מרוכשים
22,708	8,025	20,574	זכאים ויתרות זכות
212,176	373,237	205,563	הלוואה מחברת בעלת שליטה
457,942	448,467	312,814	
			הון
(*)	(*)	(*)	הון מניות
17,800	13,057	26,063	עודפים
17,800	13,057	26,063	סך ההון
475,742	461,524	338,877	

(* פחות מ-1 אלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2023	2024	2023	2024	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
אלפי ש"ח					
134,388 (119,577)	- 1,458	41,509 (25,107)	- 4,507	100,440 (70,540)	הכנסות עלות ההכנסות
14,811	1,458	16,402	4,507	29,900	רווח גולמי
(28) (2,483)	(17) (545)	(41) (501)	(17) (1,619)	(51) (1,740)	הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות הכנסות אחרות, נטו
-	-	140	-	288	
12,300	896	16,000	2,871	28,397	רווח מפעולות רגילות
(23,198) 1,856	(6,016) 462	(6,787) 140	(19,360) 1,298	(18,101) 436	הוצאות מימון הכנסות מימון
(9,042)	(4,658)	9,353	(15,191)	10,732	רווח (הפסד) לפני הטבת מס (מסים על ההכנסה)
2,088	1,071	(2,151)	3,494	(2,469)	הטבת מס (מסים על ההכנסה)
(6,954)	(3,587)	7,202	(11,697)	8,263	רווח (הפסד) לתקופה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2023	2024	2023	2024	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
אלפי ש"ח					
(6,954)	(3,587)	7,202	(11,697)	8,263	<u>תזרימי מזומנים – מפעילות (לפעילות) שוטפת :</u> רווח (הפסד) לתקופה התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת :
(2,399)	(1,151)	2,146	(3,725)	2,457	<u>הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים :</u> שינוי במסים נדחים
(96,611)	-	(8,403)	96	53,409	<u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות :</u> ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
(5,523)	1,001	1,125	(2,693)	(185)	עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
510	(1)	(658)	-	(380)	עלייה (ירידה) במקדמות והכנסות מראש
(28,879)	3,296	(15,939)	5,778	(4,323)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות ירידה (עלייה) במלאי בניינים ותשלומים על חשבון זכויות במקרקעין
13,142	(892)	2,753	(1,541)	(2,134)	
43,372	(26,542)	1,523	(60,368)	384	
(83,342)	(27,876)	(10,251)	(74,150)	57,491	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
(9,837)	(3,522)	-	(6,500)	67,833	<u>תזרימי מזומנים מפעילות (לפעילות) השקעה :</u> שינוי בפיקדונות בנאמנות, נטו שינוי בפיקדונות מוגבלים ומיועדים, נטו
(16,216)	(99)	(4,909)	(270)	12,350	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
(26,053)	(3,621)	(4,909)	(6,770)	80,183	
190,000	-	9,620	-	(131,678)	<u>תזרימי מזומנים (לפעילות) מפעילות מימון :</u> קבלת (פרעון) הלוואה מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
(79,921)	31,693	5,681	81,140	(6,613)	קבלת (פרעון) הלוואה מחברה בעלת שליטה, נטו
110,079	31,693	15,301	81,140	(138,291)	מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות מימון
684	196	141	220	(617)	שינוי במזומנים ושווי מזומנים לתקופה
155	179	81	155	839	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה
839	375	222	375	222	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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

סה"כ	עודפים אלפי ש"ח	הון מניות	
17,800	17,800	(*)	יתרה ליום 1 בינואר 2024 (מבוקר)
8,263	8,263	-	רווח לתקופה
26,063	26,063	(*)	יתרה ליום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)

סה"כ	עודפים אלפי ש"ח	הון מניות	
24,754	24,754	(*)	יתרה ליום 1 בינואר 2023 (מבוקר)
(11,697)	(11,697)	-	הפסד לתקופה
13,057	13,057	(*)	יתרה ליום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)

סה"כ	עודפים אלפי ש"ח	הון מניות	
18,861	18,861	(*)	יתרה ליום 1 ביולי 2024 (בלתי מבוקר)
7,202	7,202	-	רווח לתקופה
26,063	26,063	(*)	יתרה ליום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)

סה"כ	עודפים אלפי ש"ח	הון מניות	
16,644	16,644	(*)	יתרה ליום 1 ביולי 2023 (בלתי מבוקר)
(3,587)	(3,587)	-	הפסד לתקופה
13,057	13,057	(*)	יתרה ליום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)

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

V. ביאורים של חגיגי סומייל:

לפרטים אודות סעיף מלאי בניינים בהקמה ראה סעיף 6.8.3.3.3 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד ו- 1.4.2.2 לעיל.

28 בנובמבר, 2024

תאריך אישור הדוחות
הכספיים

צבי גרינוולד
יו"ר הדירקטוריון

יצחק חגיגי
מנכ"ל משותף

עידו חגיגי
מנכ"ל משותף

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. כן יובהר כי מחירי המכירה המובאים בטבלאות שלהלן הינם מחירי המכירה הממוצעים החוזיים, ואולם הם לא מביאים לידי ביטוי רכיבים דוגמת פריסות תשלומים שאינה ליניארית, פטור מהצמדה למדד ועוד

יודגש כי כלל מחירי המכירה שיפורטו בטבלאות שלהלן אינם כוללים מע"מ.

1. פרויקט סומייל 124

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח):

	31.03.2024	30.06.2024	30.09.2024		
	64,493	62,100	61,127	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות זמינות
	85,586	82,411	81,120	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
	79,546	86,569	87,439	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות	
	8,529	8,213	8,084	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)	
	238,154	239,293	237,770	סה"כ עלות מצטברת	
	238,154	239,293	237,770	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	עלויות שטרם זמינות
	-	-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
	330,898	307,619	288,903	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	
	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
	330,898	307,619	288,903	סה"כ עלות שנתרה להשלמה	
	41.43%	51.8%	55.3%	שיעור השלמה כספי/הנדסי לא כולל קרקע	

שיווק דירות במתווה יזמי פרויקט סומייל 124:

לאור שינוי המתווה שאירע בפרויקט זה, החל מחודש נובמבר 2021 מתקשרת חגיגי סומייל בהסכמי מכר (שחלקם מותנים בין היתר בגודל ומפרט הדירות הסופי) למכירת יחידות בפרויקט לרוכשים שאינם חברי קבוצת הרכישה. במסגרת הסכמים אלו מתחייבת חגיגי 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 30 דירות תחת המתווה האמור. להלן נתונים אודות היחידות בגינן נחתמו הסכמי מכר:

2023	31.03.2024	30.06.2024	30.09.2024		
2	1	2	5	מגורים (הסכמי מכר)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
225	189	328	500	מגורים (מ"ר)	
55,705	64,106	60,950	58,700	מגורים	הכנסות למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (ש"ח למ"ר)
22	23	25	30	מגורים (הסכמי מכר)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
2,763	2,952	3,280	3,780	מגורים (מ"ר)	
50,800	51,700	52,600	53,400	מגורים	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד לסוף התקופה
785,000	786,000	791,000	772,000	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	שיעור השיווק של הפרויקט
144,000	157,000	156,000	204,000	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	
18%	20%	20%	26%	שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
84	83	81	81	מגורים (הסכמי מכר)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים (*)
10,782	10,593	10,266	10,608	מגורים (מ"ר)	
126,000	122,000	115,000	96,000		סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
-	-	-	3		מספר חוזים שנחתמו מיום 30 בספטמבר 2024 ועד למועד פרסום הדוח (כמות/מ"ר)
-	-	-	59,989		מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מיום 30 בספטמבר 2024 ועד למועד פרסום הדוח

(*) בהתאם לבקשה להיתר שינויים בפרויקט כמפורט בסעיף 1.4.2.2 לעיל ובהמשך למתואר בדו"ח תיאור עסקי התאגיד בסעיף 6.8.3.3.3, חל גידול בכמות היחידות לשיווק בפרויקט ובסה"כ השטחים לשיווק.

2. פרויקט סלמה (MOMA)

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח):

2023	31.03.2024	30.06.2024	30.09.2024		
40,707	37,597	36,536	30,690	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	זכויות
45,715	41,965	40,544	33,438	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
60,424	62,057	66,739	58,691	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות	
4,872	4,497	4,368	3,670	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
151,718	146,116	148,187	126,489	סה"כ עלות מצטברת	
151,718	146,116	148,187	126,489	סה"כ עלות מצטברת בספרים	זכויות
-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	
-	-	-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
32,602	25,213	19,786	15,730	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	
2,190	2,108	1,935	1,795	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן) (*)	
34,792	27,321	21,721	17,525	סה"כ עלות שנתורה להשלמה	
/ 81.5% הנדסי 85%	/ 86.7% הנדסי 89.9%	/ 90.1% הנדסי 92.6%	/ 93.1% הנדסי 94.6%	שיעור השלמה כספי/הנדסי לא כולל קרקע	

שיווק הפרויקט:

2023	31.03.2024	30.06.2024	30.09.2024		
6	3	-	7	יחידות דיור (#)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
627	291	-	938	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
47,413	46,145	-	47,766	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	שטחי מסחר	
50	53	53	60	יחידות דיור (#)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
4,945	5,237	5,237	6,175	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
39,888	40,236	40,236	41,381	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	-	-	שטחי מסחר	
563,567	563,567	554,561	551,709	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
206,622	220,624	220,624	266,709	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
37%	39%	40%	48%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
55	52	52	45	יחידות דיור (#)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:
5,788	5,497	5,497	4,558	יחידות דיור (מ"ר)	
1,036	1,036	1,036	1,036	שטחי מסחר (מ"ר)	
126,661	128,559	135,300	122,398	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
-	-	-	4	מספר החוזים שנחתמו מיום 30 בספטמבר 2024 ועד למועד פרסום הדוח (כמות/מ"ר)	
-	-	-	44,207	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מיום 30 בספטמבר 2024 ועד למועד פרסום הדוח	

3. פרויקט בבלי 3

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח):

2023	31.03.2024	30.06.2024	30.09.2024	(נתונים לפי 100%. חלק החברה 100%)	
208,900	208,900	208,900	208,900	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות
63,441	63,441	64,351	49,350	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
8,016	8,614	9,291	16,646	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות	
42,210	42,210	42,210	42,210	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
322,567	323,165	324,752	317,106	סה"כ עלות מצטברת	
322,567	323,165	324,752	317,106	סה"כ עלות מצטברת בספרים	עלויות
-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	
-	-	-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
538,443	537,845	(*)620,974	628,620	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	
1,644	1,644	10,271	10,271	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
540,087	539,489	631,245	638,891	סה"כ עלות שנתורה להשלמה	שיעור
0%	0%	1%	2%	שיעור השלמה כספי לא כולל קרקע	

(*) החברה החלה בבדיקות למכרו קבלנים ובהתאם לנתונים שבידה עדכנה את צפי עלויות הקמת הפרויקט.

שיווק הפרויקט:

החל מינואר 2024 החלה החברה בשיווק הפרויקט.

31.03.2024	30.06.2024	30.09.2024		
13	25	8	יחידות דיור (#)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
1,381	2,508	822	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
53,643	54,877	56,974	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	שטחי מסחר	
15	40	48	יחידות דיור (#)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
1,636	4,143	4,965	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
52,874	54,126	54,781	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	-	שטחי מסחר	
1,408,000	(***)1,498,000	1,498,000	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
123,208	225,161	271,979	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
9%	15%	18%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
232	207	199	יחידות דיור (#)	
33,366	30,858	30,037	יחידות דיור (מ"ר)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:
-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
323,165	324,752	317,106	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	מספר החוזים שנחתמו מיום 30 בספטמבר 2024 ועד למועד פרסום הדוח (כמות/מ"ר)
-	-	4	מספר החוזים שנחתמו מיום 30 בספטמבר 2024 ועד למועד פרסום הדוח	
-	-	57,105	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מיום 30 בספטמבר 2024 ועד למועד פרסום הדוח	

(*) במהלך שנת 2022, טרם תחילת שיווק הפרויקט התקשרה החברה בהסכמים למכירת 2 יחידות.
 (***) הגידול בהכנסות הצפויות בפרויקט נובע מתחילת שיווק בפרויקט ומצפי מחירי המכירה בגין היחידות שטרם שווקו וזאת בהתאם להערכות החברה.

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	30.06.2024	30.09.2024		
62,228	62,228	62,228	62,228	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות
20,708	20,708	20,708	20,708	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
8,615	8,904	9,398	9,541	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות	
13,884	15,323	16,789	18,233	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
49,067	48,450	47,822	47,203	שערוך בגין הנכס (וזאת בגין החלקים בנכס המסווגים כנדל"ן להשקעה)	עלויות
154,502	155,613	156,945	157,913	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	
4,456	4,456	4,456	4,456	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
157,853	156,413	154,948	154,805	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות
6,257	4,818	4,713	3,955	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
168,565	165,687	164,117	163,216	סה"כ עלות שנתרה להשלמה	
0%	0%	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	30.06.2024	30.09.2024		
23,238	23,238	23,238	23,238	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות
22,502	22,502	22,502	22,502	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
6,743	7,088	7,675	7,846	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות	
13,872	15,588	17,335	19,057	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
36,310	34,849	33,361	31,895	שערוך בגין הנכס (וזאת בגין החלקים בנכס המסווגים כנדל"ן להשקעה)	עלויות
102,665	103,265	104,111	104,538	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	
4,253	4,253	4,253	4,253	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
78,032	78,837	79,222	79,051	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות
3,360	1,644	2,452	1,984	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
85,645	84,734	85,926	85,288	סה"כ עלות שנתרה להשלמה	
0%	0%	0%	0%	שיעור השלמה כספי לא כולל קרקע	

5. פרויקט יפו סהרון

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח):

2023	31.03.2024	30.06.2024	30.09.2024	(נתונים לפי 100%. חלק החברה 100%)	
61,811	56,881	56,773	56,016	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (*)	עלויות שולמות
10,762	10,680	10,638	9,921	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
8,753	12,718	14,839	23,550	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות	
8,773	8,678	8,637	8,126	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)	
90,099	88,957	90,887	97,613	סה"כ עלות מצטברת	עלויות שולמות
90,099	88,957	90,887	97,613	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
690	5,227	5,136	5,160	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	
(581)	(581)	-	299	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
156,977	151,847	151,221	137,990	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	
1,493	1,397	2,148	4,095	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
158,579	157,890	158,505	147,544	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
1%	3%	4.56%	11.87%	שיעור השלמה כספי לא כולל קרקע	

(*) כולל התחייבות לשירותי בניה בגין דירות בעלים שנרשם לראשונה ברבעון השני לשנת 2023 אשר הופחתה בהתאם להוראות תקן IFRS 15.

שיווק הפרויקט:

2023	31.03.2024	30.06.2024	30.09.2024		
24	8	3	-	יחידות דיור (#)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
2,066	795	293	-	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
33,218	34,578	33,827	-	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	שטחי מסחר	
24	32	35	35	יחידות דיור (#)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
2,066	2,861	3,153	3,153	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
33,218	33,040	33,107	33,107	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	-	-	שטחי מסחר	
361,260	361,893	366,203	366,255	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
71,308	95,133	104,978	104,978	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
20%	26%	29%	29%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
87	79	76	76	יחידות דיור (#)	
9,631	8,836	8,543	8,543	יחידות דיור (מ"ר)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:
-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
75,911	69,521	66,376	71,284	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
-	-	-	-	מספר החוזים שנחתמו מיום 30 בספטמבר 2024 ועד למועד פרסום הדוח (כמות/מ"ר)	
-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מיום 30 בספטמבר 2024 ועד למועד פרסום הדוח	

6. פרויקט מנדרין

עלויות שהושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח):

2023	31.03.2024	30.06.2024	30.09.2024	
405,307	405,307	405,307	405,307	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
26,023	26,039	26,040	26,065	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות
38,549	45,523	53,468	61,606	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
469,879	476,869	484,815	492,978	סה"כ עלות מצטברת
469,879	476,869	484,815	492,978	סה"כ עלות מצטברת בספרים
0%	0%	0%	0%	שיעור השלמה כספי לא כולל קרקע

פרויקטים בתחום קבוצות הרכישה

7. פרויקט איינשטיין 33א'

שיווק הפרויקט יחידות נוספות:

במהלך הרבעון השני 2024, החלה החברה בשיווק משמעותי של הזכויות הנוספות בקרקע שברשותה בפרויקט איינשטיין 33א', אשר משווקות במתווה של קבוצת רכישה. נכון ליום 30 בספטמבר 2024, התקשרה החברה ב- 24 הסכמי מכר (מתוכם כ-21 הסכמים ברבעון השני). ברבעון השלישי שיווקה החברה זכויות בקרקע ליחידה אחת. בנוסף, לאחר תאריך המאזן התקשרה החברה בהסכם מכר נוסף ונכון למועד פרסום דוח זה, נותרו לחברה לשיווק זכויות בקרקע ל-38 יחידות. למידע אודות מכירת 75% משטחי המסחר בפרויקט הנ"ל לכלל חברה לביטוח בע"מ ראה סעיף 6.11.2.1 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.

8. פרויקט איינשטיין 35

בתקופת הדוח החלה החברה בשיווק משמעותי של הזכויות הנוספות בקרקע שברשותה בפרויקט איינשטיין 35, אשר משווקות במתווה של קבוצת רכישה. במהלך הרבעון השני שיווקה החברה זכויות בקרקע ל-20 יחידות במחיר ממוצע למטר בסך של כ-27,479 ש"ח. נכון למועד פרסום דוח זה, נותרו לחברה לשיווק זכויות בקרקע ל-8 יחידות. למידע אודות מכירת 75% משטחי המסחר בפרויקט הנ"ל לכלל חברה לביטוח בע"מ ראה סעיף 6.11.2.1 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ליום 30 בספטמבר 2024

(בלתי מבוקרים)

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ליום 30 בספטמבר 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
7-10	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
11-13	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
14-33	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים



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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של קבוצת חג'י ייזום נדל"ן בע"מ וחברות מאוחדות (להלן - הקבוצה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2024 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל בדבר "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבידוקים, 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,
28 בנובמבר 2024

קסלמן וקסלמן, דרך מנחם בגין 146, תל-אביב 6492103, ישראל, ת.ד. 7187 תל-אביב 6107120,
טלפון: +972-3-7954555, פקס: +972-3-7954556, www.pwc.com/il



28 בנובמבר 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 28 בנובמבר 2024 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2024 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
2. דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 28 בנובמבר 2024 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 בספטמבר 2024 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38'ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בברכה,

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limite

קסלמן וקסלמן, דרך מנחם בגין 146, תל-אביב 6492103, ישראל, ת.ד. 7187 תל-אביב 6107120,
טלפון: +972-3-7954555, פקס: +972-3-7954556, www.pwc.com/il

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2023	2023	2024
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
145,633	84,607	85,460
69,092	65,748	4,762
40,581	39,236	56,457
443,673	287,845	535,628
74,519	68,164	64,342
-	116,203	-
1,944,568	2,056,277	1,949,819
2,718,066	2,718,080	2,696,468
38,396	41,906	29,059
699,971	705,651	704,163
180,173	180,241	180,009
-	-	95,710
121,337	123,110	116,976
50,792	39,314	57,228
1,090,669	1,090,222	1,183,145
3,808,735	3,808,302	3,879,613

נכסים שוטפים
 מזומנים ושווי מזומנים
 פקדונות בנאמנות
 פקדונות מוגבלים ומיועדים
 לקוחות והכנסות לקבל
 חייבים ויתרות חובה
 נדל"ן להשקעה מוחזק למימוש
 מלאי מקרקעין ובניינים 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 30 בספטמבר	
2023	2023	2024
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

			התחייבויות שוטפות
			אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים
1,164,663	895,826	1,066,142	
291,641	368,951	499,875	חלויות שוטפות של אגרות חוב ואגרות חוב ניתנות להמרה
2,697	7,978	2,638	התחייבויות שוטפות בגין חכירות
3,319	3,537	2,971	ספקים ונותני שירותים
57,063	439,770	68,021	מקדמות מרוכשים והכנסות מראש
90,351	46,693	87,860	מס הכנסה
150,094	97,962	177,832	זכאים ויתרות זכות
1,759,828	1,860,717	1,905,339	

			התחייבויות בלתי שוטפות
			הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
263,995	260,194	259,224	אגרות חוב ואגרות חוב ניתנות להמרה
380,676	389,673	245,558	התחייבויות בגין חכירות
13,875	8,976	12,249	התחייבויות מסים נדחים
82,535	83,164	82,383	
741,081	742,007	599,414	

			הון
			הון מניות
623	623	653	פרמיה על מניות
425,004	425,004	481,086	מרכיב האופציה בגין אגרות חוב ניתנות להמרה
4,856	4,856	4,856	תקבולים על חשבון אופציות
4,638	4,638	-	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות
2,244	2,300	1,817	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה
4,324	4,324	4,324	עודפים
717,041	611,600	735,100	מניות באוצר
(45,194)	(45,194)	(45,194)	
1,113,536	1,008,151	1,182,642	

1,113,536	1,008,151	1,182,642	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
194,290	197,427	192,218	זכויות שאינן מקנות שליטה

1,307,826	1,205,578	1,374,860
3,808,735	3,808,302	3,879,613

28 בנובמבר, 2024

נאור סמוזיק סמנכ"ל כספים	עידו חגיג' מנכ"ל משותף	יצחק חגיג' מנכ"ל משותף	צבי גרינוולד יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים
-----------------------------	---------------------------	---------------------------	----------------------------------	-------------------------------

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד

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 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2023	2024	2023	2024	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
אלפי ש"ח					
576,932 (362,868)	55,642 (28,574)	114,977 (74,148)	169,534 (92,997)	313,446 (190,753)	הכנסות עלות ההכנסות
214,064	27,068	40,829	76,537	122,693	רווח גולמי
197,538 (3,233) (27,533) 5,925	10,345 (893) (7,482) 5,301	(3,972) (1,405) (7,954) 1,073	185,411 (1,965) (22,357) 5,201	(15,273) (5,673) (22,833) 2,526	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה בהקמה הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות הכנסות אחרות, נטו
(6,173) -	(1,376) -	(1,290) -	(3,737) -	(4,847) (6,317)	חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו הפסדי אשראי (סלינה)
(6,299)	44	-	(3,423)	(8,555)	שינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים (סלינה)
374,289	33,007	27,281	235,667	61,721	רווח מפעולות רגילות
(30,847) (3,700) 10,153	(8,839) - 2,145	(16,071) - 2,302	(23,314) (3,700) 8,055	(46,631) - 6,383	הוצאות מימון שינוי בשווי הוגן של הלוואה שניתנה (סלינה) הכנסות מימון
349,895	26,313	13,512	216,708	21,473	רווח לפני מסים על ההכנסה
(81,034)	(6,237)	(3,415)	(50,151)	(5,486)	מסים על ההכנסה
268,861	20,076	10,097	166,557	15,987	רווח נקי לתקופה
רווח נקי לתקופה המיוחס ל:					
196,947 71,914	14,731 5,345	10,985 (888)	91,506 75,051	18,059 (2,072)	בעלי המניות של החברה זכויות שאינן מקנות שליטה
268,861	20,076	10,097	166,557	15,987	
3.32	0.25	0.18	1.54	0.30	רווח בסיסי למניה המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה (בש"ח)
3.22	0.25	0.18	1.54	0.30	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

סה"כ	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	
1,307,826	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)
51,474	-	51,474	-	-	-	-	-	-	51,444	30	הנפקת מניות
(427)	-	(427)	-	-	-	(427)	-	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
-	-	-	-	-	-	-	(4,638)	-	4,638	-	פקיעת אופציות
15,987	(2,072)	18,059	-	18,059	-	-	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
1,374,860	192,218	1,182,642	(45,194)	735,100	4,324	1,817	-	4,856	481,086	653	יתרה ליום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)

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

סה"כ	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)
(26,186)	-	(26,186)	(26,186)	-	-	-	-	-	-	-	רכישת מניות באוצר
1,972	-	1,972	-	-	-	1,972	-	-	-	-	הנפקת אופציות לעובדים
166,557	75,051	91,506	-	91,506	-	-	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
<u>1,205,578</u>	<u>197,427</u>	<u>1,008,151</u>	<u>(45,194)</u>	<u>611,600</u>	<u>4,324</u>	<u>2,300</u>	<u>4,638</u>	<u>4,856</u>	<u>425,004</u>	<u>623</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)

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

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

זוחות תמציתיים מאוחזים על השינויים בהון

סה"כ	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
1,364,679	193,106	1,171,573	(45,194)	724,115	4,324	1,733	-	4,856	481,086	653
84	-	84	-	-	-	84	-	-	-	-
10,097	(888)	10,985	-	10,985	-	-	-	-	-	-
1,374,860	192,218	1,182,642	(45,194)	735,100	4,324	1,817	-	4,856	481,086	653

יתרה ליום 1 ביולי 2024 (בלתי מבוקר)

תשלום מבוסס מניות רווח נקי לתקופה

יתרה ליום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)

סה"כ	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
1,184,844	192,082	992,762	(45,194)	596,869	4,324	1,642	4,638	4,856	425,004	623
658	-	658	-	-	-	658	-	-	-	-
20,076	5,345	14,731	-	14,731	-	-	-	-	-	-
1,205,578	197,427	1,008,151	(45,194)	611,600	4,324	2,300	4,638	4,856	425,004	623

יתרה ליום 1 ביולי 2023 (בלתי מבוקר)

תשלום מבוסס מניות רווח נקי לתקופה

יתרה ליום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)

(*)יתרת זכויות שאינן מקנות שליטה כוללת הלוואות אשר תעמודה לפירעון בהתקיים תנאים מסויימים הכפופים להחלטות חברות מאוחדות. לפרטים נוספים ראה ביאור 13 לדוחות השנתיים. הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה (*)	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	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
<u>1,307,826</u>	<u>194,290</u>	<u>1,113,536</u>	<u>(45,194)</u>	<u>717,041</u>	<u>4,324</u>	<u>2,244</u>	<u>4,638</u>	<u>4,856</u>	<u>425,004</u>	<u>623</u>	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 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 תזרימי המזומנים

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

תזרימי מזומנים - מפעילות שוטפת:

268,861	20,076	10,097	166,557	15,987	רווח נקי לתקופה התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת:
					<u>התאמות לסעיפי רווח או הפסד:</u>
6,072	1,676	1,549	4,392	4,596	פחת והפחתות
26,978	1,305	1,936	39,085	(7,168)	שינוי במסים נדחים, נטו
(197,538)	(10,345)	3,972	(185,411)	15,273	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
6,173	1,376	1,290	3,737	4,847	חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
1,916	658	84	1,972	(427)	תשלום מבוסס מניות
9,999	(44)	-	7,123	8,555	שינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים והלוואות שניתנו
-	-	-	-	6,317	הפסדי אשראי (סלינה)
1,000	-	-	-	1,200	דיבידנד מחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
18,694	18,474	6,920	30,385	12,561	הוצאות מימון שלא במזומן, נטו
(2,793)	(243)	(1,063)	(143)	(2,559)	הכנסות אחרות, נטו
(244,097)	(30,486)	(53,287)	(107,319)	(91,673)	<u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:</u>
(18,420)	241	2,665	(12,065)	10,177	עליה בלקוחות והכנסות לקבל ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
(104)	1,008	1,250	114	(348)	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים עליה (ירידה) במקדמות מרוכשים והכנסות מראש
(202,792)	9,280	(17,564)	39,717	10,958	עליה (ירידה) בהפרשה למס
47,609	5,899	574	3,951	(2,491)	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת לפני שינוי במלאי בניינים בהקמה
8,700	(7,484)	17,479	(34,409)	27,790	
(269,742)	11,391	(24,098)	(42,314)	13,595	ירידה (עליה) במלאי בניינים בהקמה
(44,505)	(45,960)	10,791	(156,214)	(5,251)	
(314,247)	(34,569)	(13,307)	(198,528)	8,344	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 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2023	2024	2023	2024
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
	אלפי ש"ח			
(9,979)	(3,677)	(1,471)	(6,635)	64,330
(8,204)	(3,083)	(19,194)	(6,859)	(15,876)
(3,926)	(1,244)	(1,582)	(2,505)	(4,432)
(178,451)	(24,933)	(9,205)	(173,019)	(19,465)
-	-	(35,237)	-	(95,710)
(1,940)	134	-	(2,551)	(1,397)
(5,994)	250	375	(5,310)	705
(208,494)	(32,553)	(66,314)	(196,879)	(71,845)
98,951	70,104	-	98,951	124,066
(197,303)	(15,000)	(59,326)	(109,573)	(59,326)
586,874	29,604	14,496	307,532	145,116
(106,919)	(53,203)	(19,892)	(104,240)	(256,317)
(2,044)	(702)	(566)	(1,471)	(1,685)
-	-	-	-	51,474
(26,186)	-	-	(26,186)	-
(26,449)	-	-	(26,449)	-
326,924	30,803	(65,288)	138,564	3,328
(195,817)	(36,319)	(144,909)	(256,843)	(60,173)
341,450	120,926	230,369	341,450	145,633
145,633	84,607	85,460	84,607	85,460

תזרימי מזומנים - לפעילות השקעה:

שינוי בפקדונות בנאמנות, נטו
שינוי בפקדונות מוגבלים ומיועדים, נטו
השקעות ברכוש קבוע
השקעות בנדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
תשלומים על חשבון השקעה
ביצוע השקעות בתחום הנדל"ן, נטו
פרעון (מתן) הלוואות לחברות המטופלות לפי
שיטת השווי המאזני, נטו

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים - מפעילות מימון:

הנפקת אגרות חוב, נטו
פירעון של אגרות חוב
קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים, מוסדות
פיננסיים ואחרים
פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים, מוסדות
פיננסיים ואחרים
פירעון התחייבות בגין חכירות
הנפקת מניות
רכישת מניות באוצר
פירעון הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות
שליטה

**מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות)
מימון**

שינוי במזומנים ושווי מזומנים בתקופה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
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 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2023	2024	2023	2024
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח				

נספח א' - פעולות שלא במזומן

23,105	-	-	-	-	הכרה בהתחייבות בגין שירותי בנייה כנגד מלאי
2,611	-	-	-	-	הכרה בנכסי זכות שימוש בגין חכירה
38,545	-	-	-	-	מכירת נדלן להשקעה שלא במזומן

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

105,278	17,332	31,138	58,643	88,498	ריבית ששולמה
8,237	1,272	1,142	5,834	5,327	ריבית שהתקבלה
11,140	20	321	11,139	3,903	מסי הכנסה ששולמו, נטו

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, השקעות ושיתופי פעולה בתחום מלונאות (לשעבר - שיתוף פעולה עם 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. לעניין השלמת עסקה במסגרתה הוקצו לחברה מניות של חברה העוסקת בתחום יזום פרויקטים בעיקר של התחדשות עירונית, ראה באור 7 להלן. הקבוצה הינה בשליטתם של ה"ה יצחק חגי' ויהודה עידו חגי' (להלן: "בעלי השליטה").

ליום 30 בספטמבר 2024 לחברה הלוואות החשופות לשינוי בריבית הפריים בהיקף של כ- 1,120 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. כמו כן, החברה גם חשופה לשיעור עליית המדד בגין אגרות החוב (סדרה י"ב) של החברה, בהיקף של כ- 186 מיליון ש"ח אשר צמודות למדד מחירים לצרכן, המהווה כ- 7.4% 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 30 בספטמבר 2024 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו 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 (נקודות *)	
257.58	ליום 30 בספטמבר 2024
248.58	ליום 30 בספטמבר 2023
248.82	ליום 31 בדצמבר 2023

שיעור השינוי באחוזים:

3.52%	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024
1.59%	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024
3.24%	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023
0.77%	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023
3.34%	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

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 30 בספטמבר 2024 ולתקופות הביניים של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו 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 לתקופות הביניים ביחד עם הדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2023 והביאורים אשר נלוו אליהם, אשר מציינים 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 לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 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 הזהים לאלו שיושמו בעריכת דוחותיה 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 ושוי 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 ההשוואה 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 רטרואקטיבי. הקבוצה החלה לבחון את ההשפעה של יישום IFRS 18 על הדוחות המאוחדים אך בשלב זה השפעת האימוץ לראשונה עדיין אינה ניתנת לאמידה באופן סביר.

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)

ד) בחודש יולי 2024, אישר המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (ה- IASB) את החלטת הוועדה לפרשנויות דיווח כספי בינלאומי (ה- IFRIC) בנושא גילוי הכנסות והוצאות של מגזרים בני דיווח (להלן – החלטת ה- IFRIC). החלטת ה- IFRIC דנה באופן יישום דרישות הגילוי הקבועות בסעיף 23 לתקן דיווח כספי בינלאומי 8 מגזרי פעילות (להלן - IFRS 8) ביחס לדיווח המגזרי בדוחות השנתיים ומספקת הבהרות בנושא.

העקרונות העיקריים בהחלטת ה- IFRIC הם:

1. סעיף 23 ל- IFRS 8 דורש מחברות לגלות פריטי הכנסה והוצאה ספציפיים אם הם נכללים במידת הרווח או ההפסד המגזרי שמסופק למקבל החלטות התפעוליות הראשי (להלן - ה- CODM), גם אם הם לא מסופקים ל- CODM בנפרד.

2. "פריטים מהותיים של הכנסה והוצאה" שיש לספק להם גילוי בהתאם לסעיף 23(ו) ל- IFRS 8, אינם מוגבלים רק לפריטים חריגים או חד-פעמיים.

3. קביעת היקף המידע שייכלל בדיווח המגזרי כרוך בהפעלת שיקול דעת, זאת בהתחשב בעובדות ובנסיבות הספציפיות של הישות, העקרון המרכזי של IFRS 8 (המחייב ישות לגלות מידע שיאפשר למשתמשים בדוחותיה הכספיים להעריך את המהות ואת ההשפעות הפיננסיות של הפעילויות העסקיות שבהן היא עוסקת ואת הסביבות הכלכליות שבהן היא פועלת) ועקרונות המהותיות בתקן חשבונאות בינלאומי 1 הצגת דוחות כספיים (IAS 1, סעיף 7).

החברה בוחנת את השפעת החלטת ה- IFRIC על הדיווח המגזרי שיינתן במסגרת הדוחות הכספיים השנתיים שלה לשנת 2024.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 3 - מגזרי פעילות

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

יו"ר הדירקטוריון והמנכ"ל בוחנים את ביצועי מגזרי הפעילות על בסיס מדידת הרווח התפעולי, בסיס מדידה זה אינו מושפע מהוצאות ו/או הכנסות חד-פעמיות אשר נובעים מאירוע בודד וחד-פעמי. הכנסות והוצאות ריבית 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.
- השקעות ושיתופי פעולה בתחום מלונאות (לשעבר - שיתוף פעולה עם סלינה בתחום המלונאות - המגזר כולל פרויקטים של החברה במסגרת הסכם שיתוף פעולה עם רשת סלינה כמפורט בביאור 19א' (11) לדוחות השנתיים), וכן ראה באור 7 להלן.
- מלונאות יזמי - המגזר כולל את פרויקט מרינה הרצליה ואת החלק המלונאי בפרויקט שד"ל של חברת 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 שערך נדל"ן להשקעה) והמיוחסות ישירות למגזרים העסקיים וכן חלק יחסי מהוצאות החברה בגין כל המגזרים שניתן להקצותן למגזרים על בסיס סביר.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

**ביאור 3 - מגזרי פעילות (המשך)
דיווח בדבר מגזרי פעילות:**

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)

סה"כ	התאמות למאוחד	אחר ולא מיוחס	שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח		השקעות ושיתופי פעולה בתחום מלונאות	נדל"ן יזמי	ארגון קבוצות רכישה
			מלונאות יזמי	מלונאות יזמי			
			באלפי ש"ח				
313,446	(426)	20,054	702	-	3,162	228,063	61,891
82,028	1,312	376	(14,452)	(619)	(11,721)	64,224	42,908
(20,307)							
(40,248)							
21,473							
(5,486)							
15,987							

הכנסות
תוצאות המגזר
הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
הוצאות מימון, נטו
רווח לפני מסים על ההכנסה
מסים על ההכנסה
רווח נקי לתקופה

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)

סה"כ	התאמות למאוחד	אחר ולא מיוחס	שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח		שיתוף פעולה עם סלינה בתחום המלונאות	נדל"ן יזמי	ארגון קבוצות רכישה
			מלונאות יזמי	מלונאות יזמי			
			באלפי ש"ח				
169,534	(505)	23,581	-	-	4,800	88,989	52,669
252,823	1,305	(1,758)	185,566	(600)	1,222	24,505	42,583
(17,156)							
(18,959)							
216,708							
(50,151)							
166,557							

הכנסות
תוצאות המגזר
הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
הוצאות מימון, נטו
רווח לפני מסים על ההכנסה
מסים על ההכנסה
רווח נקי לתקופה

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 3 - מגזרי פעילות (המשך)
דיווח בדבר מגזרי פעילות: (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)

סה"כ	התאמות למאוחד	אחר ולא מיוחס	שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח		השקעות ושיתופי פעולה בתחום מלונאות	נדל"ן יזמי	ארגון קבוצות רכישה
			מלונאות יזמי באלפי ש"ח	מניבים בפיתוח באלפי ש"ח			
114,977	(131)	6,259	236	-	-	104,693	3,920
34,162	426	141	(3,740)	9	(3)	34,836	2,493
(6,881)							
(13,769)							
13,512							
(3,415)							
10,097							

הכנסות

תוצאות המגזר

הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
הוצאות מימון, נטו

רווח לפני מיסים על הכנסה
מיסים על הכנסה

רווח נקי לתקופה

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)

סה"כ	התאמות למאוחד	אחר ולא מיוחס	שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח		שיתוף פעולה עם סלינה בתחום המלונאות	נדל"ן יזמי	ארגון קבוצות רכישה
			מלונאות יזמי באלפי ש"ח	מניבים בפיתוח באלפי ש"ח			
55,642	(160)	7,629	-	-	863	27,952	19,358
35,188	409	(1,077)	10,358	(26)	894	7,612	17,018
(2,181)							
(6,694)							
26,313							
(6,237)							
20,076							

הכנסות

תוצאות המגזר

הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
הוצאות מימון, נטו

רווח לפני מיסים על הכנסה
מיסים על הכנסה

רווח נקי לתקופה

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 3 - מגזרי פעילות (המשך)
דיווח בדבר מגזרי פעילות: (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)

סה"כ	התאמות למאוחד	אחר ולא מיוחס	שטחי מסחר ותעסוקה		שיתוף פעולה עם סלינה בתחום המלונאות	נדל"ן ייזמי	ארגון קבוצות רכישה	
			מניבים בפיתוח	מלונאות ייזמי				
			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'ג' 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 30 בספטמבר	
	2023	2024
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
682,094	766,099	754,542
644,877	739,793	744,514

אגרות חוב וריבית לשלם

ערך בספרים

שווי הוגן לפי מחיר בורסה

ביאור 5 - התניות פיננסיות

בהתאם לשטר 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 30 בספטמבר 2024 (נתונים לא מבוקרים):

- ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מסך של 365 מיליון ש"ח; נכון ליום 30 בספטמבר 2024, ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כ-1,279 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 30 בספטמבר 2024, ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כ-1,183 מיליון ש"ח.
- יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן לא יפחת מ-25%; נכון ליום 30 בספטמבר 2024, יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן הינו כ-38%.
- 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 30 בספטמבר 2024, בדוחות הסולו של החברה לא קיימים חובות סולו מוגבלים.

בהתאם לאמור בסעיפים לעיל, נכון ל-30 בספטמבר 2024, החברה עומדת בכלל ההתניות הפיננסיות של אג"ח סדרה י'.

בהתאם לשטר הנאמנות של אגרות חוב סדרה י"א של החברה אשר פורסם לציבור ביום 28 בדצמבר 2021, אלו הן ההתניות ופירוט אודות עמידת החברה בהם נכון ליום 30 בספטמבר 2024 (נתונים לא מבוקרים):

- ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מסך של 420 מיליון ש"ח; נכון ליום 30 בספטמבר 2024, ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כ-1,279 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 30 בספטמבר 2024, ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כ-1,183 מיליון ש"ח.
- יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן לא יפחת מ-25%; נכון ליום 30 בספטמבר 2024, יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן הינו כ-38%.
- 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 30 בספטמבר 2024, ההון העצמי המאוחד של רגינסי (לא כולל זכויות מיעוט) בתוספת הלוואות בעלים רגינסי, הינו כ-286 מיליון ש"ח.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 5 - התניות פיננסיות (המשך)

- ה. עד למועד פירעון 50% מקרן אגרות החוב (סדרה יא'), יחס ההון העצמי המתוקנן של רגינסי לסך מאזן 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%. נכון ליום 30 בספטמבר 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 30 בספטמבר 2024, בדוחות הסולו של החברה לא קיימים חובות סולו מוגבלים.

בהתאם לאמור בסעיפים לעיל, נכון ל-30 בספטמבר 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 29 ביוני 2022, אלו הן ההתניות ופירוט אודות עמידת החברה בהם נכון ליום 30 בספטמבר 2024 (נתונים לא מבוקרים):
- א. ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מסך של 500 מיליון ש"ח; נכון ליום 30 בספטמבר 2024, ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כ-1,279 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 30 בספטמבר 2024, ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כ-1,183 מיליון ש"ח.
- ג. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן לא יפחת מ-25%; נכון ליום 30 בספטמבר 2024, יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן הינו כ-38%.
- 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 30 בספטמבר 2024, בדוחות הסולו של החברה לא קיימים חובות סולו מוגבלים.

בהתאם לאמור בסעיפים לעיל, נכון ל-30 בספטמבר 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 30 בספטמבר 2024 (נתונים לא מבוקרים):
- א. ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מסך של 550 מיליון ש"ח; נכון ליום 30 בספטמבר 2024, ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כ-1,279 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 30 בספטמבר 2024, ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כ-1,183 מיליון ש"ח.
- ג. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן לא יפחת מ-25%; נכון ליום 30 בספטמבר 2024, יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן הינו כ-38%.
- 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 30 בספטמבר 2024, בדוחות הסולו של החברה לא קיימים חובות סולו מוגבלים.
- ה. היחס שבין יתרת אגרות החוב סדרה יג' לבין יתרת העודפים הצפויים בפרויקט סלמה (להלן: "יחס הבטוחה") לא יעלה על 85%. נכון למועד פרסום הדוח, יתרת אגרות החוב סדרה יג' (כולל ריבית לשלם) הינה כ-205 מיליון ש"ח ואילו העודפים הינם כ-357 מיליון ש"ח. לפיכך, יחס הבטוחה הינו כ-57%.

בהתאם לאמור בסעיפים לעיל, נכון ל-30 בספטמבר 2024, החברה עומדת בכלל ההתניות הפיננסיות של אג"ח סדרה יג'.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 5 - התניות פיננסיות (המשך)

בהתאם לשטר הנאמנות של אגרות חוב סדרה יד' של החברה אשר פורסם לציבור ביום 19 במאי 2024, אלו הן ההתניות ופירוט אודות עמידת החברה בהם נכון ליום 30 בספטמבר 2024 (נתונים לא מבוקרים):

- א. ההון העצמי המתוקנן של החברה לא יפחת מסך של 625 מיליון ש"ח; נכון ליום 30 בספטמבר 2024, ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כ-1,279 מיליון ש"ח.
- ב. ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), בתוספת הלוואות בעלים, לא יפחת מסך של 540 מיליון ש"ח; נכון ליום 30 בספטמבר 2024, ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כ-1,183 מיליון ש"ח.
- ג. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך מאזן לא יפחת מ-25%; נכון ליום 30 בספטמבר 2024, יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן הינו כ-38%.
- ד. כלל חובות הסולו המוגבלים של החברה לא יעלו על 25% מסך מאזן החברה המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (המבוקרים או הסקורים), לפי העניין, האחרונים. נכון ליום 30 בספטמבר 2024, בדוחות הסולו של החברה לא קיימים חובות סולו מוגבלים.

בהתאם לאמור בסעיפים לעיל, נכון ל- 30 בספטמבר 2024, החברה עומדת בכלל ההתניות הפיננסיות של אג"ח סדרה יד'.

כמו כן, נכון ליום 30 בספטמבר 2024, החברה עומדת בהתניות הפיננסיות של ההלוואות שהועמדו לקבוצה.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 6 - השקעה בחברות מוחזקות

הד מאסטר

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		
	2023	2023	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
1,064	514	468	<u>נכסים שוטפים</u>
137	135	140	מזומנים ושווי מזומנים
7	30	27	פקדונות מוגבלים ומיועדים
165,082	162,705	172,978	חייבים ויתרות חובה
			מלאי בניינים בהקמה
166,290	163,384	173,613	
			<u>נכסים בלתי שוטפים</u>
354,249	355,877	356,922	נדל"ן להשקעה בהקמה
520,539	519,261	530,535	

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 6 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

הד מאסטר (המשך)

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
	2023	2024
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
269,299	258,661	289,673
2,298	2,298	2,298
50,538	48,580	51,910
321	5,571	549
322,456	315,110	344,430
46,966	48,388	44,082
1	1	1
8,390	8,389	8,390
144,262	148,909	135,168
152,653	157,299	143,559
(1,536)	(1,536)	(1,536)
151,117	155,763	142,023
520,539	519,261	530,535

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)

הד מאסטר (המשך)

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2023	2024	2023	2024	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
	אלפי ש"ח				
1,211	320	262	1,009	851	הכנסות
(13)	-	(2)	(10)	(7)	עלות ההכנסות
1,198	320	260	999	844	רווח גולמי
(18,794)	(4,038)	(4,170)	(12,582)	(12,557)	ירידת ערך נדל"ן להשקעה בהקמה
(74)	(16)	(64)	(49)	(101)	הוצאות הנהלה וכלליות
(17,670)	(3,734)	(3,974)	(11,632)	(11,814)	הפסד מפעולות רגילות
(1)	(2)	-	(1)	1	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
(17,671)	(3,736)	(3,974)	(11,633)	(11,813)	הפסד לפני מסים על הכנסה
4,071	861	915	2,680	2,719	הכנסות מס
(13,600)	(2,875)	(3,059)	(8,953)	(9,094)	הפסד נקי לתקופה

בהמשך לביאור 13 א(1)(ד) לדוחות השנתיים בדבר התקשרות הד מאסטר בהסכמי הלוואה עם תאגיד בנקאי, ביום 28 באוגוסט, 2024 התקשרה הד מאסטר בתוספת למסמכי הלוואה אשר מגדילה את מסגרת האשראי מסך של 280 מיליון ש"ח לסך של כ- 405 מיליון ש"ח וזאת לצורך מימון הקמת שלב התת קרקע של פרוייקט שד"ל אותו יוזמת הד מאסטר. מועד פירעון האשראי הוארך ליום 31 במרץ, 2025. לפרטים נוספים ראה באור 7 יד' להלן.

ביאור 7 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

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 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 המיידי. 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 (להלן בשמה החדש: חג'ג'- צים נדל"ן)

בהמשך לאמור בביאור 34ב' לדוחות השנתיים, בדבר התקשרותה של החברה במערך הסכמים (שכניסנו 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 בחברת חג'ג' צים נדל"ן בע"מ (להלן: "חג'ג'- צים נדל"ן"), אשר עוסקת באמצעותה ובאמצעות חברות המוחזקות על ידה ביזום פרויקטים (בעיקר של התחדשות עירונית) ביעוד מגורים (בעיקר), מסחר ומשרדים, שבשליטת צים בהרי, ביום 2 באפריל 2024, עם סיום בדיקת הנאותות של עסקי צים נדל"ן, אישר דירקטוריון החברה את ביצוע ההשקעה בחג'ג'- צים נדל"ן (להלן "מועד ההודעה") ובהתאם נמסרה הודעה על כך לציים נדל"ן. ההסכמים המפורטים בין הצדדים צפויים היו 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. יצוין כי נוסח ההסכמים המפורטים כבר סוכם בין הצדדים והאמור בהם משקף את עיקרי ההסכמות בין הצדדים כפי שתוארו במסגרת דיווחי החברה האמורים. השלמת העסקה הותנתה בקבלת אישור הממונה על התחרות (אשר התקבל בפועל ביום 10 בספטמבר 2024) וקבלת הדוחות הכספיים האמורים. בהתאם להסכמות בין הצדדים, העסקה היתה אמורה להיות מושלמת רק לאחר שיומצאו לחברה דוחות כספיים (סולו ומאוחדים) חתומים ומבוקרים ליום 31 בדצמבר 2023 של חג'ג'- צים נדל"ן, ערוכים לפי כללי IFRS (להלן: "הדוחות"). נכון למועד זה, נמסרה לחברה טיוטה מתקדמת של הדוחות, אך אלו טרם אושרו ו/או נחתמו. אף על פי כן, הוחלט על ידי הצדדים להשלים את העסקה כבר במועד ההשלמה (כהגדרתו להלן), כאשר השלמת הדוחות, אישורם וחתימתם בוצעו בהמשך.

בהתאם לאמור, ביום 8 באוקטובר 2024 (להלן: "מועד ההשלמה"), הושלמה העסקה, ובהתאם הוקצו לחברה מניות בשיעור של 30% מהון המניות המונפק של חג'ג'- צים נדל"ן, תמורת השקעה בסך של 56 מיליון ש"ח שמקנה לה שליטה משותפת בחג'ג'- צים נדל"ן, יחד עם עדי צים אחזקות בע"מ (להלן: "צים אחזקות"), אשר ביחד עם בעל המניות הנוסף בצים נדל"ן שמחזיק ב-10% מהונה תקרא להלן: "קבוצת צים"), שמחזיקה בכ-60% מהונה של חג'ג'- צים נדל"ן. וכן הוקצו לחברה מניות המהוות 20% מהון המניות המונפק של חג'ג' צים בהרי היכל התרבות והאומנות בע"מ, חברת הבת של חג'ג'- צים נדל"ן (להלן: "חג'ג'- צים היכל התרבות"), תמורת השקעה בסך של 25 מיליון ש"ח. יצוין כי לחברה הוקנתה אופציה (להלן: "אופציה הרכש") למשך 18 חודשים ממועד ההודעה או עד למועד הנפקת מניות חג'ג'- צים נדל"ן לציבור (ככל שתיעשה), לפי המוקדם מביניהם (להלן: "מועד פקיעת אופציה הרכש"), לרכוש מניות נוספות של חג'ג'- צים נדל"ן מקבוצת צים, אשר יביאו להגדלת שיעור החזקות החברה בצים נדל"ן עד ל-50% (תוספת של עד 20% מהון המניות של חג'ג'- צים נדל"ן) מהון חג'ג'- צים נדל"ן וזאת בתמורה לסך של 110 מיליון ש"ח. לקבוצת צים הוענקה אופציית מכר לפיה תהא זכאית קבוצת צים, עד למועד פקיעת אופציה הרכש או עד למועד הנפקת מניות צים נדל"ן לציבור, המוקדם שביניהם, ולא יאוחר ממועד פקיעת אופציה הרכש, למכור לחברה מניות המהוות כ-10.9% מהון צים נדל"ן (להלן: "אופציה המכר") כנגד סך של 60 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ, ככל שיחול), ובלבד שקודם למימוש אופציה המכר האמורה תבוצע הנפקת חוב (אג"ח) או מניות על ידי חג'ג'- צים נדל"ן ותומרנה על ידי החברה וקבוצת צים, פר-ראטה להחזקותיהן במניות חג'ג'- צים נדל"ן, הלוואות בעלים בסך כולל של 50 מיליון ש"ח להון חג'ג'- צים נדל"ן (ללא קבלת מניות נוספות).

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 7 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו

ב. עסקת רכישת מניות של חברת צים בהרי (להלן בשמה החדש: חג'ג'ג' - צים נדל"ן) (המשך)

בנוסף, בהתאם לתנאי העסקה, במועד ההשלמה, החברה העמידה לקבוצת צים הלוואה בסך של 60 מיליון ש"ח, כאשר סך של כ-13.33 מיליון ש"ח הימנה כבר הועבר על ידי החברה לקבוצת צים קודם למועד זה, ואילו יתרת סכום הלוואה הועמדה לקבוצת צים במועד ההשלמה באמצעות המחאות חודשיות עוקבות שוות לפרעון על פני 14 החודשים הקרובים, כאשר אם לא תמומשנה אופצית הרכש ואופצית המכר תיפרע הלוואה זו (כשהיא נושאת ריבית שנתית בשיעור של 8%) בתוך 60 יום ממועד פקיעת אופצית הרכש. בנוסף, במועד ההשלמה החברה העמידה לחג'ג'ג' - צים נדל"ן הלוואות בעלים בסך של 58.5 מיליון ש"ח (שמהוות 30% מסך כלל הלוואות הבעלים שהועמדו לחג'ג'ג' - צים נדל"ן באותו מועד), מתוכו סך של כ-27 מיליון ש"ח כבר הועבר לחג'ג'ג' - צים נדל"ן על ידי החברה, ויתרתו, בסך של כ-31 מיליון ש"ח, הועמדה על ידי החברה לחג'ג'ג' - צים נדל"ן באמצעות המחאות חודשיות עוקבות שוות, לפרעון החל מחודש ינואר 2025 (הלוואות הבעלים נושאות ריבית שנתית בשיעור פריים + 2%). כן יצוין כי החברה תידרש להעמיד ערבויות לטובת הבטחת התחייבויות חג'ג'ג' - צים נדל"ן כלפי תאגידים פיננסיים.

ג. שינויים בהנהלת החברה

1. ביום 25 בפברואר 2024 מסר מנכ"ל החברה לשעבר, מר תמיר אמר, לחברה, כי בכוונתו לסיים את תפקידו בחברה ביום 24 באוגוסט 2024. לבסוף, הוסכם כי מר אמר יסיים תפקידו בחברה ביום 29 באוגוסט 2024. בהתאם לכך עדכנה החברה את ההטבה הנובעת מהנפקת מניות ואופציות למנכ"ל (להרחבה ראה ביאור 20' לדוחות השנתיים).

חלף מר אמר מונו כמנכ"לים משותפים בחברה האחים יצחק ועידו חג'ג', בעלי השליטה בחברה המכהנים כדירקטורים בחברה, אשר לעת עתה יכהנו בתפקידם זה מבלי שתשולם להם כל תמורה בגין כך על ידי החברה. בהתאם לתנאי העסקתו, עם סיום כהונתו של מר אמר בחברה, בטרם הבשילה זכאותו למלוא כתבי האופציה והמניות שהוקצו לו עם תחילת כהונתו בחברה, פקעו 135,699 כתבי אופציה לא סחירים שהוקצו לו כאמור והושבו לחברה כ-75,755 מניות, שהפכו למניות רדומות (כהגדרת מונח זה בחוק החברות).

2. ביום 19 באוגוסט 2024 חדלה לכהן בתפקידה כסמנכ"ל הכספים של החברה הגב' סיגל צדוק. חלף הגב' צדוק, מונה לתפקיד האמור מר נאור סמוזיק, אשר מכהן בשנים האחרונות כמשנה לסמנכ"ל הכספים בחברה וזאת בתוקף מיום 19 באוגוסט 2024.

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

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.ג. 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: "ההקצאה הפרטית") של 3,000,000 מניות רגילות בנות 0.01 ע.ג. של החברה בתמורה לסך כולל של 51.75 מיליון ש"ח.

ט. ביום 15 במאי 2024, הנפיקה החברה 124,066,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ד), תמורת ההנפקה הסתכמה לסך של 121,584,680 ש"ח. 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.

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 7 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

י. במהלך הרבעון השני לשנת 2024 חתמה החברה על 40 הסכמי מכר קרקע וייעוץ שנמכרו לגורם אחד במסגרת הצטרפותו לקבוצת רכישה במקרקעי איינשטיין 33א' ואיינשטיין 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.

יא. שיתוף פעולה עם סלינה

בהמשך לאמור בבאור 19א(11) לדוחות השנתיים, בדבר הפרויקטים הקיימים בין החברה לחברת סלינה אופרציה ישראל בע"מ, ביום 22 ביולי 2024 דיווחה סלינה אנגליה (במסגרת דיווחיה בבורסת ה-NASDAQ) כי לאור כך שלדעת דירקטוריון סלינה אנגליה לא עומד בפני סלינה אנגליה סיכוי סביר להימנע מהליכי חדלות פרעון, הוחלט על ידי הדירקטוריון על מינוי אדמיניסטרטורים לסלינה אנגליה, אשר נכנסו בנעלי דירקטוריון סלינה אנגליה וקיבלו על עצמם את ניהול ענייניה ועסקיה, כאשר אלו ינסו למצות את כל החלופות העומדות בפניה, בכפוף לכך שיועמד להם המימון הנדרש להוצאתן לפועל. כן צוין בדיווח כי האדמיניסטרטורים לא מונו לפעול בשם התאגידים התפעוליים בשליטת סלינה אנגליה (כאשר להבנת החברה סלינה ישראל נמנית על התאגידים האמורים) ולפיכך אלו ימשיכו לפעול תחת חברי הדירקטוריון והנהלה של אותם דירקטורים) וכן צוין כי לאדמיניסטרטורים האמורים אין את המימון הדרוש על מנת לספק תמיכה לתאגידים התפעוליים בשליטת סלינה אנגליה.

ביום 28 באוגוסט 2024, סלינה אנגליה דיווחה (במסגרת דיווחיה בבורסת ה-NASDAQ) כי אדמיניסטרטורים אשר מונו לסלינה אנגליה, התקשרו בהסכם למכירת מרבית עסקיה והתאגידים התפעוליים בשליטת סלינה אנגליה, לחברת מלונאות בינ"ל ("להלן: "הרוכש"), ובמקביל החברה קיבלה מכתב מאת אותו רוכש ולפיו הוא רכש את הנכסים של סלינה אנגליה וכי בכוונתו לפעול להפעלתם של האתרים של סלינה. לחברה אין יכולת להעריך את השפעת המהלך האמור על עמידת סלינה אנגליה ו/או קבוצת סלינה בהתחייבויותיה כלפי החברה.

לאור כך שהפעילות והתמיכה של סלינה אנגליה בסלינה ישראל נפסקה, נכנסה גם סלינה ישראל לקשיים תזרימיים ובהתאם לכך אי תפקוד באתרי הפעילות המשותפים לה ולחברה (בין במסלול ההתאמות ובין במסלול הרכישות), ובדבר כך שהחברה בוחנת את האפשרות להיכנס בנעלי סלינה ישראל במרבית הפרויקטים במסגרת מסלול ההתאמות (למעט פרויקט הרי ירושלים) ולהפעילם במקום סלינה ישראל, בין בדרך של שותפות עם השותפים הקודמים של סלינה ישראל באתרים האמורים ובין בדרך של כניסה בנעלי סלינה בהסכמי השכירות של האתרים והפעלת המלונות חלף סלינה, להלן עדכונים בתחום:

מסלול ההתאמות:

1. ביחס לאתר בית המגן בתל-אביב, החברה הגיעה להסכמה עקרונית עם השותף של סלינה באתר זה (להלן: "השותף"), על כניסתו בנעלי סלינה וכי הצדדים יפעלו להפעיל אתר זה בין כמפעיל ובין בשותפות כאשר בהתאם להסכמות בין הצדדים, מרבית כספי הרווחים הראשוניים של האתר ישמשו להחזר החוב הקיים של החברה לרבות ריבית שסוכמה בהסכם סלינה.
2. ביחס לאתר מצפה רמון - מלון אדמה, החברה התקשרה בהסכם שכירות עם צד ג', הכולל מתחם של 31 יחידות אירוח, מאהל הכולל 5 מחיצות ומתחם גלמפינג המיועד ל-12 אוהלים (להלן: "האתר"). תקופת השכירות הינה למשך 10 שנים עם אופציה של החברה להאריכה ב-10 שנים נוספות, ואולם לחברה זכות לסיים את תקופת השכירות עם תום שנת השכירות הראשונה. דמי השכירות החודשיים הינם בסך של כ-200,000 ש"ח, בתוספת מע"מ, כאשר לטובת ההסכם החברה העמידה למשכיר ערבויות מקובלות. החברה בוחנת את האפשרות של הפעלת אתר זה על ידי השותף (כהגדרתו לעיל), כאשר גם במקרה זה בהתאם להסכמות בין הצדדים, מרבית כספי הרווחים הראשוניים של האתר ישמשו להחזר החוב הקיים של החברה לרבות ריבית שסוכמה בהסכם סלינה.
3. ביחס לאתר אלמוג-ים המלח - היות ומשכיר הנכס חזר בו מהסכמתו העקרונית לאפשר את כניסת החברה בנעלי סלינה לענין הסכם השכרת הנכס ומחיקת חובותיה הקודמים של סלינה למשכיר, ביום 28 באוקטובר 2024 הגישה החברה בקשה לבית המשפט המחוזי בתל-אביב (להלן: "הבקשה") למתן צו לפתיחת הליכים ומינוי נאמן (להלן: "הנאמן"), ובחובה בקשה דחופה להקפאת הליכים ומינוי נאמן זמני, בקשר לחברת סלינה אופרציה אלמוג בע"מ, שבבעלות סלינה ישראל (להלן: "חברת אלמוג"), אשר שוכרת ומפעילה כפר נופש באתר, וזאת על מנת שהנאמן ייטול לידיו את סמכויות הניהול של חברת אלמוג ויבחן את היכולת להמשיך בפעילותה המלונאית הסדירה של כפר הנופש האמור, תוך הסדרת היחסים והמשך השכירות עם המשכיר, עובדים וספקים. נכון למועד זה, בית המשפט הוציא צווים זמניים האוסרים על ביצוע דיספוזיציה כלשהי בנכסי חברת אלמוג והאוסרים על ביצוע סעד עצמי (לרבות איסור על ביטול הסכם השכירות). בדיון שהתקיים ביום 17 בנובמבר, 2024 ניתן צו פתיחת הליכים ומונה נאמן לחברת אלמוג לצורך הפעלה זמנית, למשך 30 ימים, בסופם יגיש דוח בעניין החברה בוחנת את האפשרות של רכישת חברת אלמוג ו/או הפעילות שלה, והפעלת אתר זה.

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 7 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

יא. **שיתוף פעולה עם סלינה (המשך)**

4. ביחס לעסקת הקיבוצים- ביום 16 בספטמבר 2024 החברה הגישה בקשה לבית המשפט המחוזי בתל-אביב (להלן: "הבקשה") למתן צו לפתיחת הליכים ומינוי נאמן (להלן: "הנאמן"), ובחובה בקשה דחופה להקפאת הליכים ומינוי נאמן זמני, בקשר לחברת ר.א.י יזמות מכמורת בע"מ, שבשליטת (51%) סלינה ישראל (להלן: "חברת ראי"), אשר שוכרת ומפעילה בתי הארחה בקיבוצים פרוד, נתיב הל"ה, לוחמי הגיטאות וצאלים, וזאת על מנת שהנאמן ייטול לידינו את סמכויות הניהול של חברת ראי ויבחן את היכולת להמשיך בפעילותם המלוונאית הסדירה של האתרים האמורים, תוך הסדרת היחסים והמשך השכירות עם משכירים, עובדים וספקים.

במסגרת הבקשה, החברה עתרה למתן סעדים זמניים במעמד צד אחד, בין היתר, על פי הוראות סעיף 20 לחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018 (להלן: "חוק חדלות פירעון"). מטרת הסעדים המבוקשים הינה לשמור על המשך הפעלתם הסדירה של בתי האירוח תחת חברת ראי, תוך הסדרת חובותיה של חברת ראי והמשך פעילותה הסדירה וזאת לנוכח החשש כי חברת ראי תסולק על ידי משכירי הנכסים, או שפעילותה תיפסק לנוכח הקשיים במימונה ובפעילותה.

עוד במסגרת הבקשה, החברה הביעה נכונות לממן את פעילות ראי בתקופת ההקפאה בכפוף לאישורה את תוכנית ההפעלה של חברת ראי שתוכן על ידי הנאמן וזאת ככל שיימצא על ידי החברה שיש היתכנות עסקית בהמשך הפעלת האתרים שנשכרו על ידה. ביום 20 בספטמבר 2024 מונה נאמן זמני לחברת ראי וביום 30 בספטמבר 2024 התקיים דיון בבקשה בסיומו הורה בית המשפט על פתיחת הליכי חדלות פירעון בנוגע לחברת ראי תוך הפעלתה הזמנית וכן מינה נאמן לחברת ראי, כאשר הנאמן פרסם בקשה להגשת הצעות לרכישת פעילות חברת ראי, החברה הגישה הצעה וצפויה להתקיים בתקופה הקרובה התמחרות בין המציעים. החברה בוחנת הגעה להסכמה עם מספר גופים העוסקים בתחום המלוונאות לפיה גופים אלו ינהלו או יהיו שותפים של החברה באתרים אלו כאשר החלק הארי של העודף שיווצר באתרים אלו ישמש לכיסוי החבות של חברת ראי לחברה.

בהתייחס למסלול הרכישות החברה בוחנת אפשרויות שונות ביחס לשלושת הנכסים במסלול זה, בין בדרך של שינוי ייעודם ו/או מכירת הזכויות בהם ו/או השכרתם, כאשר ביחס לאתר הירדן ההררי, החברה מנהלת מו"מ להשכרת מקרקעי האתר לצד ג'.

ביחס לאתר מטולה, בהמשך לאמור בביאור 19א(11) לדוחות השנתיים, האתר נסגר לעת עתה לאור המצב הביטחוני בצפון.

ביחס לנכס בעכו, החברה פועלת למכירת הדירות הקיימות בנכס, חלף שיפוצו והתאמתו למלון.

למרות האמור לעיל, החברה מדדה בסיוע מעריכי שווי את השקעותיה במסלול ההתאמות וכתוצאה מכך רשמה בתקופת הדוח קיטון בשוויין ההוגן של ההשקעות במסלול ההתאמות בסך כולל של 8.5 מיליון ש"ח ובנוסף הוכרו הפסדי אשראי ביחס לשיתוף פעולה עם סלינה בסך של כ-6.3 מיליון ש"ח. יצוין כי ההנחות שעל בסיסם החברה ביצעה את ההפרשות האמורות לעיל הינם תחת הנחה שהחברה תיכנס בנעלי סלינה לאתרים כמפורט לעיל.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 7 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

יב. ביום 26 ביוני 2024, הוגשה תביעה כנגד חברה בת של החברה בסך של כ- 44 מיליון ש"ח. התביעה המשפטית הוגשה על ידי חבר קבוצת רכישה (להלן: "התובע") בפרוייקט שארגנה חברה בת של החברה. התובע דורש פיצוי כספי בגין טענות כי הינו זכאי לקבל חלק מזכויות בניה נוספות בפרוייקט וכן, דורש פיצוי כספי בגין איחור במסירת הדירות לידי. הערכת היועצים המשפטיים המייצגים בתביעה זו הינה כי סיכויי התביעה להתקבל הינם נמוכים מסיכוייה להידחות.

יג. ביום 30 ביוני 2024 וביום 30 בספטמבר 2024, התקשרה חברה בת של החברה, קבוצת חג'ג' בבלי 4 בע"מ, היוזמת את פרויקט בבלי 5, בתוספת להסכם אשראי שניטל על ידה מתאגיד בנקאי, אשר מאריכה את מועד פרעון קרן האשראי (העומדת נכון למועד פרסום הדוח על סך של כ-179 מיליון ש"ח), מיום 15 ביולי 2024 ליום 1 בינואר 2026.

יד. ביום 28 באוגוסט 2024, התקשרה חברת הד מאסטר בע"מ (ש-50% מהונה מוחזקים על ידי מלון רגינסי ירושלים בע"מ), חברת הבת של החברה בתוספת למסמכי ההלוואה, אשר מגדילה את מסגרת האשראי מסך 280,000 אלפי ש"ח, לסך של כ-405,000 אלפי ש"ח, וזאת לצורך מימון הקמת שלב תת הקרקע של פרויקט שד"ל אותו יוזמת הד מאסטר. קרן האשראי תפרע בתשלום אחד לא יאוחר מיום 31 במרץ 2025. הריבית תשולם מידי רבעון, ההלוואה תשא ריבית שנתית בשיעור ריבית הפריים בתוספת מרווח בשיעור שנתי של 1.5%-0.5%. בגין מסגרת האשראי תיגבה עמלת הקצאה בשיעור של 0.15% לשנה מיום העמדת כל מסגרת בפועל. כל סכום שלא ישולם במועדו יישא ריבית פיגורים בשיעורים מקובלים. להבטחת פרעון ההלוואה, רשומות לטובת המלווה, בטוחות כדלקמן (להלן: "הבטחות"):

1. שעבודים קבועים מדרגה ראשונה ושעבודים שוטפים על כל זכויות רגינסי והד מאסטר בפרוייקט (לרבות זכויות עתידיות), לרבות שעבוד זכויות הד מאסטר מפוליסת הביטוח של הפרוייקט ועל חשבונות הבנק של הד מאסטר בבנק.
2. שעבוד שוטף על כלל נכסי הד מאסטר.
3. שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על כלל החזקות רגינסי והשותף בהד מאסטר, (המחזיק אף הוא ב-50% ממניותיה) (להלן: "השותף") במניות הד מאסטר.
4. משכנתאות מדרגה ראשונה על מלוא זכויות הבעלות במקרקעי הפרוייקט וכתבי התחייבות לרישום משכנתא על הזכויות שטרם נרשמו ע"ש הד מאסטר.
5. ערבויות לטובת הבנק על ידי החברה, רגינסי, השותף ובעל השליטה בו. לעניין זה יצוין, כי ערבויות השותף, רגינסי והחברה הוגבלו (ככל אחת מהן) לסך של 527 מיליון ש"ח בתוספת ריביות, ריביות פיגורים, הוצאות וכו' ואילו ערבות בעלי השליטה בשותף הוגבלו לסך של כ-34 מיליון ש"ח.

עילות להעמדה לפירעון מיידי:

ניתן יהיה להעמיד את האשראי לפירעון מיידי אם יחולו שינוי כלשהו בבעלות בלווה או במקרה של החלטה על שינוי מבנה של הלווה ו/או החברה.

בנוסף, ההסכם נוקב בשורה של אירועים מקובלים בהסכמי הלוואה, וכן באירועים הבאים, אשר בהתקיימותם ובכפוף לכך שלא תוקנו לאחר מתן הודעה מוקדמת, יקימו לבנק את הזכות להעמיד את ההלוואה לפירעון מיידי: אם חל שינוי לרעה במצב הד מאסטר ו/או חל שינוי לרעה בערך שעבודי הבנק; במקרה של שינוי מסמכי ההתאגדות של הד מאסטר ו/או הערבים באופן העלול לפגוע בזכויות הבנק; ובמקרה של שינוי בבעלי המניות של הד מאסטר או קבלת החלטה בדבר שינוי מבנה.

משיכת כל סכום מתוך מסגרות האשראי מותנית בהמצאת דוח שמאות מעודכן על ידי שמאי הבנק ולפיו שווי המקרקעי הפרוייקט על פי תקן 19, לאחר הפחתת מס שבח, אינו פוחת מסך של 480 מיליון ש"ח (נכון למועד זה, שווי מקרקעי הפרוייקט על פי דוח שמאות כאמור עומד על 561,940,000 ש"ח).

טו. בהמשך לאמור בבאור 10ד(3) לדוחות השנתיים, לעניין התקשרות החברה, באמצעות חברות בת בבעלותה המלאה, בהסכמים (להלן: "הסכמי המכר") למכירת 75% מזכויות החברה בשטחי המסחר בפרוייקטים איינשטיין 33א' ואיינשטיין 35, (ובהסכמי שיתוף ביחס אליהם), בתמורה לסך כולל של 385 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ (ש-90% הימנו כבר הועבר לחברה), לכלל חברה לביטוח בע"מ ותאגידים הקשורים אליה (להלן ביחד: "הרוכש"), אשר לרוכש זכות לבטל כל אחד מהם וזאת ככל שלא יתקבל היתר בנייה מלא לפרוייקט הרלבנטי עד ליום 31 בדצמבר 2024, ביום 20 בנובמבר 2024, התקשרו החברה והרוכש בתוספת להסכמי המכר, אשר מאריכות את המועד לקבלת היתר בנייה מלא לפרוייקטים עד ליום 30 ביוני 2025. נכון למועד זה כבר החלו עבודות החפירה והדיפון בפרוייקטים והחברה פועלת להשלים את התנאים הרלוונטיים להוצאת היתרי בנייה מלאים לפרוייקטים, כפי שנדרשו על פי החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה בתל-אביב שניתנה בנושא.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 7 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

טז. בהמשך לאמור בבאור 15ג(11) לדוחות השנתיים, בדבר התקשרות חברת הפרויקט בפרויקט לודוויפול, חברת א. הלל גד בע"מ (להלן: "חברת הפרויקט"), בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי בישראל להלן: ("המלווה"), במסגרתו העמיד המלווה בינואר 2023 לחברת הפרויקט הלוואה בסך של כ- 210 מיליון ש"ח, שנדרש עבורה לצורך רכישת זכויות הבעלים הפרטיים במקרקעי הפרויקט (לרבות להחזר חלק מהסכומים ששולמו על ידי חברת הפרויקט מתוך כספי הלוואות בעלים שהועמדו לה על ידי החברה והשותפים), ביום 28 בנובמבר 2024, התקשרה חברת הפרויקט עם הבנק בתוספת להסכם אשר מגדילה את סכום האשראי לסך של 300 מיליון ש"ח, ואשר כוללת הוספת התחייבות ואמות מידה פיננסיות מהחברה, והכל בהתאם לתנאי ההסכם. ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת 0.5%-1.5% אשר תשולם מידי רבעון. קרן ההלוואה תפרע בתשלום אחד לא יאוחר מיום 31 בדצמבר 2025.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

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

ליום 30 בספטמבר 2024

(בלתי מבוקרים)



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

א.ג.נ.,

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970 של קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ (להלן "הקבוצה") ליום 30 בספטמבר 2024, ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38ד' 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 מבידורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום של נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון

פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

תל אביב,
28 בנובמבר 2024

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

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	ליום 30 בספטמבר	
2023	2023	2024
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
127,796	68,426	65,681
2,584	2,434	336
972	1,130	1,356
5,133	5,133	5,133
830,845	982,814	909,494
967,330	1,059,937	982,000
5,346	6,434	5,346
41,264	42,024	38,845
-	-	95,710
283,381	274,894	307,427
638,499	528,144	676,992
968,490	851,496	1,124,320
1,935,820	1,911,433	2,106,320

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.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

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	ליום 30 בספטמבר	
2023	2023	2024
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

			<u>התחייבויות שוטפות</u>
1,667	1,667	18,194	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים
291,641	369,018	499,875	חלויות שוטפות של אגרות חוב ואגרות חוב ניתנות להמרה
2,697	7,978	2,638	התחייבויות שוטפות בגין חכירות
97	264	98	ספקים ונותני שירותים
18,831	17,110	17,378	זכאים ויתרות זכות
36,743	40,349	57,036	הלוואה מחברה בת
351,676	436,386	595,219	

			<u>התחייבויות בלתי שוטפות</u>
17,777	18,194	-	הלוואות מתאגידים בנקאיים
380,676	389,674	245,558	אגרות חוב ואגרות חוב ניתנות להמרה
13,875	8,976	12,249	התחייבויות בגין חכירות
41,352	36,467	68,041	עודף התחייבויות על נכסים המיוחסים לחברות מוחזקות
14,441	10,831	-	הלוואות מחברות הבנות
2,487	2,754	2,611	מסים נדחים
470,608	466,896	328,459	

			<u>הון</u>
623	623	653	הון מניות
425,004	425,004	481,086	קרנות הון ופרמיה על מניות
4,856	4,856	4,856	מרכיב האופציה בגין אגרות חוב ניתנות להמרה
4,638	4,638	-	תקבולים על חשבון אופציות
2,244	2,300	1,817	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות
4,324	4,324	4,324	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה
717,041	611,600	735,100	עודפים
(45,194)	(45,194)	(45,194)	מניות באוצר
1,113,536	1,008,151	1,182,642	סה"כ הון
1,935,820	1,911,433	2,106,320	

נאור סמוזיק	עידו חג'ג'	יצחק חג'ג'	צבי גרינוולד	28 בנובמבר, 2024
סמנכ"ל כספים	מנכ"ל משותף	מנכ"ל משותף	יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

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 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2023	2024	2023	2024	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
	אלפי ש"ח				
18,004	4,896	3,942	14,714	13,923	הכנסות מדמי ניהול ודמי שכירות
(1,161)	(256)	(191)	(920)	(696)	עלות ההכנסות
16,843	4,640	3,751	13,794	13,227	רווח גולמי
(1,089)	-	-	-	-	ירידת ערך נדל"ן להשקעה
(743)	(162)	(198)	(591)	(722)	הוצאות מכירה ושיווק
(25,940)	(6,978)	(7,425)	(20,458)	(21,757)	הוצאות הנהלה וכלליות
(23)	8	-	(92)	-	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(10,952)	(2,492)	(3,872)	(7,347)	(9,252)	הפסד מפעולות רגילות
(44,608)	(11,624)	(13,590)	(33,683)	(36,359)	הוצאות מימון
60,052	14,554	16,130	44,008	49,571	הכנסות מימון מחברות מוחזקות
-	798	899	2,817	2,804	הכנסות מימון
15,444	3,728	3,439	13,142	16,016	הכנסות מימון, נטו
4,492	1,236	(433)	5,795	6,764	רווח (הפסד) לאחר הכנסות מימון, נטו
193,530	13,785	11,389	87,059	13,002	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
198,022	15,021	10,956	92,854	19,766	רווח לפני מסים על ההכנסה
(1,075)	(290)	29	(1,348)	(1,707)	הטבת מס (מסים על ההכנסה)
196,947	14,731	10,985	91,506	18,059	סה"כ רווח לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

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 2023 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024	
	2023	2024	2023	2024

(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

196,947	14,731	10,985	91,506	18,059
---------	--------	--------	--------	--------

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

התאמות לסעיפי רווח או הפסד של החברה:

3,241	967	835	2,271	2,491
-------	-----	-----	-------	-------

פחת והפחתות

(281)	(16)	53	(14)	124
-------	------	----	------	-----

שינוי במסים נדחים

1,089	-	-	-	-
-------	---	---	---	---

שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה

1,916	658	84	1,972	(427)
-------	-----	----	-------	-------

תשלום מבוסס מניות

1,000	-	-	-	1,200
-------	---	---	---	-------

דיבידנד מחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
משותפת

(193,530)	(13,785)	(11,389)	(87,059)	(13,002)
-----------	----------	----------	----------	----------

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו

4,190	1,746	5,746	4,929	(1,853)
-------	-------	-------	-------	---------

הוצאות (הכנסות) מימון שלא במזומן, נטו

23	(8)	-	92	-
----	-----	---	----	---

הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

(78)	152	(21)	(236)	(384)
------	-----	------	-------	-------

ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה

(69)	(89)	115	98	1
------	------	-----	----	---

עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים

(2,456)	(3,390)	(1,319)	(4,508)	(1,457)
---------	---------	---------	---------	---------

ירידה בזכאים ויתרות זכות

11,992	966	5,089	9,051	4,752
--------	-----	-------	-------	-------

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

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 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2023	2024	2023	2024
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
	אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים - לפעילות השקעה:

					ירידה (עליה) בביקודנות מוגבלים ומיועדים, נטו
(1,942)	(1,846)	1,867	(1,792)	2,248	
(203)	(88)	(49)	(184)	(72)	רכישת רכוש קבוע
-	-	(35,237)	-	(95,710)	תשלומים על חשבון השקעה
(11)	-	-	(10)	-	השקעות בנדל"ן להשקעה
					פירעון (מתן) הלוואות והשקעות בחברות מוחזקות, נטו
1,037	(85,522)	(31,007)	(144,710)	(90,423)	
(1,119)	(87,456)	(64,426)	(146,696)	(183,957)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים - מפעילות מימון:

					הנפקת אגרות חוב ואגרות חוב להמרה, נטו
98,951	70,104	-	98,951	124,066	
(197,458)	(15,000)	(59,326)	(109,660)	(59,326)	פירעון אגרות חוב
(25,667)	(417)	(417)	(25,250)	(1,250)	פירעון הלוואה מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים ואחרים
(2,044)	(702)	(566)	(1,471)	(1,685)	פירעון התחייבות בגין חכירה
(26,186)	-	-	(26,186)	-	רכישת מניות באוצר
-	-	-	-	51,474	הנפקת מניות
(3,577)	(73)	3,014	(3,217)	3,811	קבלת (פירעון) הלוואה מחברה בת, נטו
(155,981)	53,912	(57,295)	(66,833)	117,090	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(145,108)	(32,578)	(116,632)	(204,478)	(62,115)	שינוי במזומנים ושווי מזומנים לתקופה יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת לתקופה
272,904	101,004	182,313	272,904	127,796	
127,796	68,426	65,681	68,426	65,681	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף לתקופה

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

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 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2023	2024	2023	2024	
(מבוקר)			(בלתי מבוקר)		
			אלפי ש"ח		
					<u>נספח א' - פעולות שלא במזומן</u>
2,611	1,593	-	2,420	-	הכרה בנכסי זכות שימוש כנגד התחייבויות בגין חכירות
665	-	-	665	-	חלוקת דיבידנד שלא במזומן מחברה מאוחדת
					<u>נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת</u>
35,510	11,035	10,081	28,201	24,133	ריבית ששולמה
49,112	12,490	16,890	38,297	39,338	ריבית שהתקבלה
335	5	108	335	965	מסי הכנסה ששולמו

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים 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 30 בספטמבר 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 ולאחריו

לעניין אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו, ראה באור 7 לדוחות הכספיים 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 נדלין בע"מ ("החברה"), בפיקוח הדירקטוריון של התאגיד, אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הינם:

צבי גרינוולד, יו"ר דירקטוריון החברה;

יצחק חגי' ועידו חגי', מנכ"לים משותפים בחברה;

נאור סמוזיק, 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, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק מידה סבירה של ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

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

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

דוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה 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, עידו חגיגי, המכהן כמנהל כללי, מצהיר בזה כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של קבוצת חגיגי ייזום נדל"ן בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השלישי 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 מנכ"ל לפי תקנה 38ג(ד)(1) לתקנות

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

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

הח"מ, נאור סמוזיק, המכהן 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 השלישי 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.