

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

דו"ח תקופתי

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015

תוכן עניינים

1. פרק א'- דו"ח תיאור עסקי התאגיד
2. פרק ב'- דו"ח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד
3. פרק ג'- דו"חות כספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2015
הצגת נתונים כספיים מתוך הדו"חות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה
ליום 31 בדצמבר 2015 ;
דו"חות כספיים של קבוצת חג'ג' אחזקות הארבעה בע"מ ליום 31 בדצמבר 2015 ;
דוח אומדן רווחיות לפרוייקט הקמת מגדל משרדים צפוני ("דוח אפס")
4. פרק ד'- דו"ח פרטים נוספים על התאגיד
5. פרק ה'- דו"ח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

פרק א' - דו"ח תיאור עסקי התאגיד

תוכן העניינים

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד

2.....	פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה	6.1
5.....	תחומי הפעילות של החברה	6.2
6.....	השקעות בהון החברה	6.3
7.....	חלוקת דיבידנדים	6.4

חלק שני – מידע אחר

9.....	מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של הקבוצה (באלפי ש"ח)	6.5
11	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה	6.6

חלק שלישי - תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות

16	תחום פעילות ארגון קבוצות רכישה	6.7
49.....	תחום הנדל"ן היזמי בישראל	6.8
84.....	תחום הנדל"ן להשקעה	6.9
92.....	תחום השקעה בהד מאסטר	6.10

חלק רביעי – עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה

100.....	לקוחות	6.11
100.....	שיווק	6.12
100.....	רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים	6.13
101.....	נכסים לא מוחשיים	6.14
101.....	הון אנושי	6.15
105.....	ספקים, יועצים ונותני שירותים	6.16
107.....	הון חוזר	6.17
108.....	מימון	6.18
119.....	מיסוי	6.19
119.....	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם	6.20
119.....	הסכמים מהותיים; הסכמי שיתוף פעולה	6.21
120.....	הליכים משפטיים	6.22
120.....	יעדים ואסטרטגיה עסקית	6.23
120.....	צפי להתפתחות בשנה הקרובה	6.24
121.....	גורמי סיכון	6.25

חלק ראשון - תיאור התפתחות הכללית של עסקי התאגיד

1. שם החברה: קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ.
2. מס' חברה: 52-003330-9
3. כתובת החברה: רח' מנחם בגין 132, מגדלי עזריאלי 1, קומה 31.
4. שנת הדו"ח: 2015.
5. תאריך פרסום הדו"ח: 31 במרץ 2016.
6. תיאור עסקי החברה:

6.1 פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

6.1.1 שנת התאגדות החברה וצורת ההתאגדות

החברה נתאגדה בישראל, לפי פקודת החברות ביום 22 באוקטובר 1950 כחברה פרטית בעירבון מוגבל בשם מפעלי אלקטרוודות זיקה בע"מ. ביום 1 בפברואר 2006 שונה שם החברה לאסים השקעות בע"מ וביום 26 בינואר 2011 שונה שם החברה לשמה הנוכחי. ביום 6 ביולי 1982 הפכה החברה לחברה ציבורית, כהגדרתה בפקודת החברות [נוסח חדש], התשמ"ג - 1983, וביום 15 ביולי 1982 נרשמו מניותיה של החברה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן: "הבורסה"). לפיכך, החברה הינה חברה ציבורית כמשמעות מונח זה בחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות").

6.1.2 פעילות החברה בשנים האחרונות עד למועד רכישת השליטה בחברה על ידי האחים חג'ג'

בשנים 2001-2006 פעלה החברה בתחום הנדל"ן במזרח אירופה. המשבר הכלכלי העולמי שפרץ ב-2008 הביא לפגיעה קשה בחברה ובפעילותה, באופן שגרם לחברה לא לעמוד בהתחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב שלה והביא להשעייתן ממסחר.

6.1.3 רכישת השליטה בחברה על ידי האחים חג'ג'

ביום 19 בדצמבר 2010 נכנסו לתוקפן מספר התקשרויות, שכללו את העברת פעילות החברה (ובכלל זה החזקות החברה בחברה בת שבאמצעותה בוצעה פעילות הנדל"ן במזרח אירופה) לנץ בונדיס (2009) בע"מ (להלן: "נץ") וביצוע הקצאה פרטית למספר ניצעים, שמכוחה הפכו האחים יצחק ועידו חג'ג' (להלן: "האחים חג'ג'") לבעלי השליטה בחברה. כמו כן במסגרת ההתקשרויות האמורות, אושר ונכנס לתוקפו תיקון להסדר הנושים שנעשה בחודש מאי 2010 בחברה, מכוחו בוטלו אגרות החוב (סדרה א') ו-(סדרה ב') של החברה והפכו לאגרות חוב של נץ והחברה הופטרה מכל חבות ותביעה כלפיה, שעילתה עד ליום 15 בנובמבר 2010.

6.1.4 פעילותה הנוכחית של החברה

החל מיום 15 בדצמבר 2010, החלה החברה לפעול בתחום הנדל"ן בישראל, לרבות באמצעות חברות בנות ובכללן מלון רגינסי ירושלים בע"מ, חברה פרטית בבעלות מלאה של החברה, שאגרות החוב (סדרה א') שלה, נסחרות בבורסה (להלן: "רגינסי").¹

6.1.5 הנפקת אגרות חוב לציבור על ידי החברה ורג'נסי

מאז החלה החברה לפעול בתחום הנדל"ן בישראל, בהובלת האחים חג'ג', הנפיקה החברה לציבור 4 סדרות אגרות חוב (כשנכון למועד פרסום דו"ח זה נותרו בתוקף 3 סדרות - ד', ה' ו-ו'), אשר תמכו בגידול בפעילותה של החברה כאמור. בנוסף, רגינסי עצמה הנפיקה ביום 30 בדצמבר 2013, על פי דו"ח הצעת מדף מיום 26 בדצמבר 2013, מכוח תשקיף המדף של רגינסי אשר נושא את התאריך 27 בנובמבר 2013,² אגרות חוב (סדרה א') ואף הרחיבה את הסדרה בהקצאה פרטית שנעשתה בחודש ינואר 2014. אגרות החוב (סדרה א') של רגינסי מובטחות מובטחות בערבות שהעמידה החברה,

¹ ביום 30 בנובמבר 2011, השלימה החברה התקשרות במסגרתה רכשה החברה, מניות המהוות 90% מהון רגינסי ומזכויות ההצבעה בה, בתמורה לתשלום כולל בסך של כ-27 מיליון ש"ח. ביום 29 בפברואר 2012 השלימה רגינסי עסקת רכישת 50% ממניות חברת הד מאסטר בע"מ (להלן: "הד מאסטר") חברה פרטית המחזיקה במספר נכסים במתחם שד"ל-יבנה בתל אביב (יתרת הונה של הד מאסטר מוחזקת על ידי צמרת צהלה בע"מ, שלמיטב ידיעת החברה, נמצאת בשליטת בני הזוג סברניה ורפי קלינה).

² ואשר מכוחו רשאית רגינסי להציע מניות, אגרות חוב (סטרייט ולהמרה) ואופציות למניות ואגרות חוב.

אשר הינה מוגבלת בסכום כולל שלא יעלה על 100 מיליון ש"ח והריבית בגינו וזאת בכפוף לאמור בכתב הערבות שצורף לתיקון מס' 1 מיום 26 בדצמבר 2013 (לעיל ולהלן: "התיקון לשטר הנאמנות") לשטר הנאמנות מיום 26 בנובמבר 2013, שנחתם בין רגינסי מצד אחד לבין רזניק פז נאמנויות בע"מ, מצד שני, כנאמן אגרות החוב (סדרה א') של רגינסי ואשר צורף כנספח 5.2 לתיקון לשטר הנאמנות, שצורף כנספח לדו"ח הצעת המדף שפורסם על ידי רגינסי ביום 26 בדצמבר 2013, מס' אסמכתא 110389-01-2013. לפרטים אודות סדרות אגרות החוב של החברה ורגינסי ראה סעיף 6.18.8 להלן.

השלמת הצעת רכש מלאה למניות רגינסי

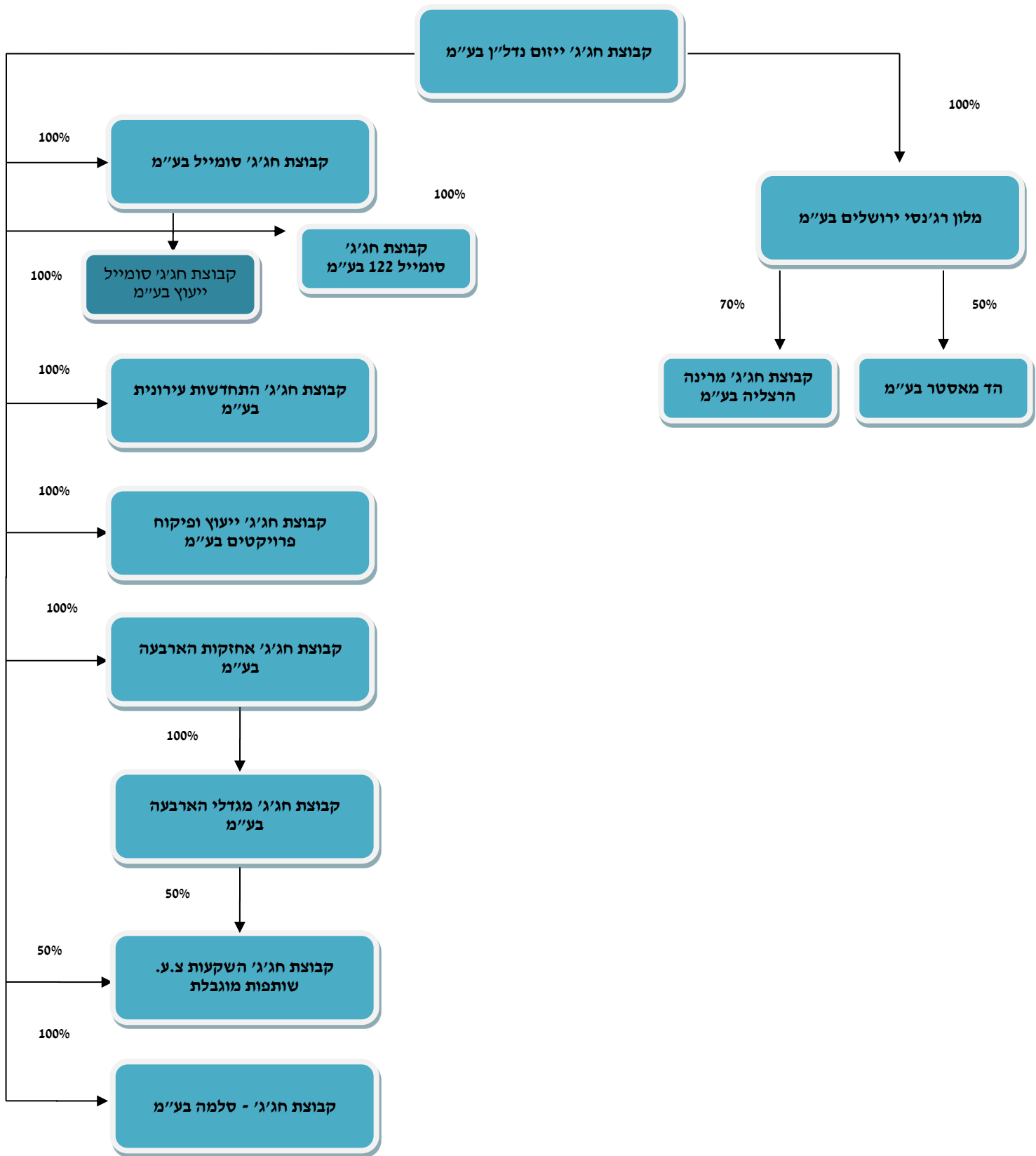
6.1.6

ביום 17 בפברואר 2014 השלימה החברה הצעת רכש מלאה למניות רגינסי, במסגרתה רכשה החברה בתמורה לסך כולל של כ-7.606 מיליון ש"ח, את כלל מניות רגינסי שהוחזקו על ידי הציבור (סה"כ 38,028,849 מניות רגינסי). עם ביצוע הרכישה כאמור, נמחקו מניות רגינסי (שעד אז נסחרו ברשימת השימור של הבורסה) ממסחר בבורסה ולאור הנפקת אגרות החוב (סדרה א') שבוצעה על ידה, כמפורט לעיל, רגינסי נכון למועד פרסום הדוח הינה חברה פרטית שהיא חברת אגרות חוב (כהגדרת המונח בחוק החברות), בבעלות מלאה של החברה.

לפרטים אודות תביעה לסעד הערכה, שהוגשה כנגד החברה (לרבות בקשה לאשרה כתביעה ייצוגית) בגין מחיר הצעת הרכש בהתאם להוראות סעיף 338 לחוק החברות (להלן: "התובענה המוקדמת"), והסכם פשרה שהושג בין הצדדים, במסגרתו שולמה לניצעי הצעת הרכש, שהצעת הרכש נכפתה עליהם, תוספת תמורה על ידי החברה (להלן: "הסכם הפשרה"), ראה סעיף 6.22 להלן.

לפרטים אודות בקשה לאישור תובענה ייצוגית, שהוגשה כנגד רגינסי וחברי הדירקטוריון של רגינסי (להלן: "התובענה"), בקשר עם כניסת מניות רגינסי לרשימת השימור של הבורסה (עד למועד בו נמחקו מסחר כתוצאה מהצעת הרכש), ועל החלטת בית המשפט לדחות את התביעה האמורה על הסף, ראה סעיף 6.22 להלן.

6.1.7 להלן תרשים מבנה ההחזקות הפעילות המהותיות של הקבוצה, נכון למועד פרסום הדוח:



6.2.1 נכון ליום 31 בדצמבר 2015 ולמועד פרסום הדוח, עוסקת החברה, במישרין ובאמצעות חברות בנות, לרבות רגינסי (להלן ביחד: "הקבוצה"), ב-4 תחומי פעילות:

א. ארגון קבוצות רכישה - במסגרת תחום זה החברה ורגינסי ארגנו עד כה או נמצאות בשלבי ארגון קבוצות רכישה ב-9 פרויקטים, בהיקף של כ-625 יחידות דיור וכ-80,000 מ"ר שטחי משרדים, בעיקר באזור תל אביב. בנוסף לפרויקטים שצוינו לעיל, התקשרו החברה ורגינסי בעסקאות מהותיות נוספות בתחום הפעילות, בהן טרם הליך שיווק הפרויקטים (ובחלקן טרם הושלמה עסקת רכישת המקרקעין).

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

(1) קבוצת חגי' מגדלי הארבעה בע"מ, שהינה חברה נכדה הנמצאת בבעלות ובשליטה מלאות של החברה, בשרשור סופי³ (להלן: "חגי' מגדלי הארבעה"), יוזמת את בנייתו של המגדל הצפוני בפרויקט הארבעה שבתל אביב, שיכלול בין היתר קומות משרדים; שטחי מסחר בקומות הקרקע שכבר נמכרו על ידי חגי' מגדלי הארבעה (בעסקה שתמורתה תחושב לפי היוון דמי השכירות הצפויים משטחי מסחר אלו); זכות חגי' מגדלי הארבעה והחברה להירשם כחוכרות של כ-590 חניות במגדל הצפוני והדרומי (הנבנה על ידי חברי קבוצת רכישה אותם אירגנה החברה, הנמנית בעצמה על חברי הקבוצה) בפרויקט הארבעה; וכן זכויות חגי' מגדלי הארבעה והחברה לכ-2,300 מ"ר שטחי מחסנים במרתפי פרויקט הארבעה;

(2) פעילות קבוצת חגי' התחדשות עירונית בע"מ (לשעבר: קבוצת חגי' תמ"א בע"מ), הנמצאת בבעלות ובשליטה מלאות של החברה (להלן: "התחדשות עירונית") בתחום התמ"א 38, בין מכוח התקשרותה בהסכם שיתוף פעולה עם חברת קריגר נדל"ן טי אל וי בע"מ (להלן: "קריגר") ובין כפעילות עצמאית;

(3) החזקת רגינסי בזכויות בקרקע בטבריה, עליה ניתן לבנות פרויקט למגורים;

(4) רכישה באמצעות חברת קבוצת חגי' סומייל 122 בע"מ (חברה פרטית בבעלות מלאה של החברה) של 33/367 חלקים במקרקעין הידועים כחלקה 17 בגוש 6213 הממוקמים במתחם סומייל ברחוב אבן גבירול בת"א, המשקפים 3.056 יחידות תב"ע (לרבות זכויות בניה עתידיות), במגרש 122 לפי תכנית 2988/ב. כמו כן, רכשה קבוצת חגי' סומייל בע"מ, חברה פרטית בבעלות מלאה של החברה (להלן: "חגי' סומייל"), 3.51 יחידות תב"ע נוספות במגרש 122. בכוננת קבוצת חגי' סומייל 122 בע"מ לפעול לגיבוש פרויקט מגורים במתחם, בין בדרך של רכישת יתרת הזכויות בקרקע בהסכמה עם בעלי יתרת הזכויות במקרקעין ובין בדרך של הליך פירוק שיתוף.

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

(1) החזקות החברה וחגי' מגדלי הארבעה בזכויות לשטחי המסחר בטרקליני העסקים במגדל הדרומי והצפוני, בהתאמה, של פרויקט הארבעה. כן מחזיקות השתיים במסגרת תחום זה בזכויות בחניון ציבורי (אשר החל לפעול בחודש אוגוסט 2015) הכולל כ-236 חניות בשני המגדלים וכ-30 חניות נוספות המיועדות להשכרה;

(2) החזקה, באמצעות קבוצת חגי' ייעוץ וניהול פרויקטים בע"מ⁴, של כ-42% מזכויות במגרש ברחוב איינשטיין בת"א, שיעודו הינו בניית שטחי מסחר. ביום 17 במרץ, 2016 הגישה החברה הצעה לרכישת כ-50% מיתרת בזכויות במגרש כחלק מהליך פירוק שיתוף המתנהל בבית המשפט השלום בתל-אביב, והיא ממתינה כעת לקבלת תוצאות ההליך מהכונס שמונה על ידי בית המשפט לצורך הליך פירוק השיתוף. טרם הגשת ההצעה במכרז, התקשרה החברה עם גוף המחזיק בכ-10% מהזכויות במגרש בהסכם שיתוף, כך, שאם החברה תזכה במכרז זה היא תהיה הבעלים (ביחד עם המחזיק איתנו התקשרה) במלוא הזכויות במגרש. ככול וגורם אחר יזכה במכרז, הוא ירכוש את כלל הזכויות במגרש, לרבות הזכויות של החברה.

³ חגי' מגדלי הארבעה נמצאת בבעלות ובשליטה מלאות של חגי' אחזקות הארבעה בע"מ, חברה בת בבעלות ובשליטה מלאות של החברה (להלן: "חגי' אחזקות הארבעה"). החזקות החברה בחגי' אחזקות הארבעה משועבדות לטובת הבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של החברה.

⁴ שהינה בבעלותה ובשליטתה המלאות של החברה.

ד. אחר:

(1) **השקעה בהד מאסטר** – במסגרת תחום זה, הד מאסטר מחזיקה בזכויות למספר נכסים במתחם שד"ל-יבנה בתל אביב (להלן: "מתחם שד"ל") שהעיקרי שבהם הינן זכויות לבניית מגדל במתחם שד"ל (שבחלקן מחזיקה רגינסי בעצמה), כאשר בהתאם לתב"ע הקיימת עתיד לכלול המגדל האמור (להלן: "מגדל שד"ל") בעיקר שטחי מגורים ואכסון מלונאי או משרדים ושטח נוסף קטן יחסית למסחר. יצוין כי נכון למועד זה זכויות הד מאסטר ורגינסי המיועדות למגורים רשומות בספרי הד מאסטר והחברה כמלאי ואילו יתרת הזכויות במתחם בהן מחזיקה הד מאסטר רשומות כנדל"ן להשקעה.⁵

(2) **השקעה במרינה הרצליה** – במסגרת תחום זה, מחזיקה החברה באמצעות חברת בת (70%) של רגינסי, בזכויות למקרקעין במרינה בהרצליה, כאשר בהתאם לתב"ע החלה ביחס למקרקעין, ייעודה תיירות ו/או אכסון מלונאי. יצוין כי במסגרת הוראות הדין החלות על המקרקעין, במסגרת הקמה אפשרית של בית מלון על המקרקעין, ניתן לשווק את יחידות המלון כדירות נופש אשר בעליהן יוכלו לעשות בהן שימוש בחלק מוגבל של השנה ובמרבית ימי השנה ישמשו דירות הנופש כחלק מחדרי המלון ויעמדו לרשות הציבור הרחב.

6.2.2

התחייבות האחים חגי' לריכוז פעילותם בחברה

במועד כניסת עסקת רכישת השליטה בחברה על ידי האחים חגי' לתוקף (יום 19 בדצמבר 2010), נכנסה לתוקף התחייבות האחים חגי' (לרבות באמצעות תאגידים בשליטתם) לפיה, כל עוד הם יהיו בעלי השליטה בחברה, הם לא ירכשו ו/או ייזמו ו/או יפתחו ו/או ישווקו ו/או יארגנו בישראל, בין במישרין ובין בעקיפין, נכסי נדל"ן/פרויקטים/קבוצות רכישה חדשים, שלא נמנים על נכסי הנדל"ן/פרויקטים/קבוצות רכישה בהם הם היו מעורבים נכון ליום 19 בדצמבר 2010 (להלן: "הפרויקטים החדשים"), אלא בכפוף למתן זכות סירוב ראשונה לחברה לרכישת/ביצוע/ארגון הפרויקטים החדשים, שהחלטה לממשה על ידי החברה תתקבל על ידי דירקטוריון החברה וההחלטה שלא לממשה תתקבל על ידי ועדת הביקורת של החברה וזאת בתוך 7 ימי עסקים מהיום שנמסרה על כך הודעה בכתב לחברה. יצוין כי האמור לעיל לא יחול: (א) ביחס לעסקאות בתחום הנדל"ן שיבוצעו על ידי האחים חגי' למטרות פרטיות (לצרכים אישיים ו/או השקעה פרטית, כגון רכישת דירות בודדות וכיו"ב⁶); (ב) ביחס לעסקאות בהן יהיה מעורב עו"ד יצחק חגי' שהינו מבעלי השליטה בקבוצת חגי' מתוקף תפקידו כעורך דין במשרד חגי', בוכניק וינשטיין ושות'.⁵

היה וועדת הביקורת של החברה תקבל החלטה שלא לנצל את זכות הסירוב שהוקנתה לחברה על ידי האחים חגי' כאמור, החברה תפרסם דו"ח מיידי אודות החלטתה זו של ועדת הביקורת, כאשר בדו"ח המיידי האמור תובא תמצית ההחלטה וכן הנימוקים לקבלתה.

6.3

השקעות בהון החברה

בשנתיים האחרונות לא בוצעו השקעות בהון החברה ולא בוצעו עסקאות מהותיות מחוץ לבורסה על ידי בעלי עניין בחברה. לפרטים אודות העסקאות במסגרתן רכשו האחים חגי' את השליטה בחברה ולפרטים אודות זכות ההצטרפות שניתנה על ידם לה"ה יגאל ויינשטיין וכן בוכניק, שהינם שותפיו של מר יצחק חגי' במשרד עוה"ד שבראשותו, ראה תקנה 21א' לדו"ח בדבר פרטים נוספים על התאגיד המצורף לדו"ח זה.

6.4

חלוקת דיבידנדים

6.4.1 החברה לא ביצעה חלוקה של דיבידנד במהלך השנתיים האחרונות ונכון למועד זה אין לחברה כוונה לחלק דיבידנד. בנוסף, נכון למועד זה, לחברה אין מדיניות חלוקת דיבידנד.

6.4.2 נכון ליום 31 בדצמבר 2015, לחברה רווחים ראויים לחלוקה בסך של כ- 23,983 אלפי ש"ח.

⁵ יצוין כי בדוחותיה הכספיים של הד מאסטר, הזכויות במתחם שהיו בבעלות הד מאסטר קודם לרכישת החזקות בה על ידי רגינסי רשומות כנדל"ן להשקעה ואילו הזכויות שנרכשו במתחם לאחר רכישת הד מאסטר על ידי רגינסי רשומות כמלאי, תוך התאמות שנדרשו בהתאם להערכות השמאי. עם זאת, לאור העובדה שנכון למועד זה הכוונה היא שפרויקט שד"ל לא יכלול שטחי משרדים וכן לאור העובדה שנכון למועד זה טרם ברור מה יהיה היקף הזכויות למגורים ולמלונאות שיכללו בתב"ע החדשה שעל פיה יבנה הפרויקט, מציגה החברה את כלל הזכויות במתחם כתחום השקעה בהד מאסטר.

⁶ למען הסר ספק, השקעה פרטית אינה כוללת השקעה מהותית בפרויקטים רחבי היקף אלא השקעות פרטיות שתבוצענה על ידי האחים חגי' מעת לעת בנכסים בודדים שהיקפם, באופן יחסי, אינו מהותי, כגון דירות מגורים, אשר ישמשו את האחים חגי' לצורכי השקעה פרטית ו/או אשר יהיו מיועדים לשימוש האישי.

6.4.3 נכון למועד זה, המגבלות המוטלות על חלוקת דיבידנד על ידי החברה הינן כדלקמן :

מהות המגבלה	הגורם שבמסגרת ההתקשרות עמו הוטלה המגבלה
<p>החברה לא תבצע חלוקה, כהגדרתה בחוק החברות (להלן: "חלוקה"), אם כתוצאה מחלוקה כאמור יפחת ההון העצמי (לא כולל זכויות מיעוט) של החברה אל מתחת ל-120 מיליון ש"ח וזאת על פי נתוני דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים, הרבעוניים או השנתיים האחרונים של החברה, שפורסמו; כן התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), שכל עוד אגרות החוב (סדרה ד') תיוותרנה במחזור, הרווחים החשבונאיים שמתוכם תבוצע חלוקת דיבידנד על ידי החברה, ככל שתבוצע, לא יכללו רווחי שערך נכסים נטו (למען הסר ספק, אין באמור בכדי למנוע מהחברה לחלק כדיבידנד רווחי שערך נכסים לאחר פידיון כלל אגרות החוב (סדרה ד') וזאת בכפוף להוראות הדין) (להלן: "ההתחייבות הנוספת").</p>	<p>מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד')</p>
<p>החברה תהא רשאית לבצע חלוקה, רק אם: (א) כתוצאה מחלוקה כאמור, ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין של החברה, שפורסמו עובר למועד קבלת ההחלטה בדבר ביצוע חלוקה, לא יפחת אל מתחת ל-150 מיליון ש"ח; (ב) הן לפני החלוקה והן בעקבותיה, יחס ההון העצמי המתוקן של החברה למאזן לא יפחת מ-15%⁷, וזאת עפ"י נתוני דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין של החברה, שפורסמו עובר למועד קבלת ההחלטה בדבר ביצוע חלוקה.</p> <p>בנוסף התחייבה החברה כי: (א) החברה תהיה רשאית לבצע חלוקה מתוך רווחיה (כהגדרת המונח בחוק החברות) רק אם סכום החלוקה לא יעלה על 40% מרווחיה בכל שנה קלנדרית על פי דין; ו-(ב) הרווחים החשבונאיים שמתוכם תבוצע חלוקה על ידי החברה, ככל שתבוצע, לא יכללו רווחי שערך נטו (היינו בניכוי מיסים שנעשתה בגינם הפרשה בדוחות הכספיים של החברה (המבוקרים או הסקורים), לפי העניין), ככל שהופרשו. רווח לחלוקה שלא חולק בשנה מסוימת ניתן יהיה לחלקו בשנים הבאות וזאת אף אם באותן שנים לא ינבע לחברה רווח מפעילותה. יובהר כי במקרה של מכירת נכס ששוער, יתווספו רווחי שערך (והשפעת המס בגינם) שנוטרלו כאמור לעיל, לרווחים לחלוקה כאמור לעיל; למען הסר ספק, אין באמור בכדי למנוע מהחברה לחלק כדיבידנד רווחי שערך נכסים לאחר פידיון כלל אגרות החוב (סדרה ה') וזאת בכפוף להוראות הדין.</p>	<p>מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה')</p>
<p>החברה תהא רשאית לבצע חלוקה, כהגדרתה בחוק החברות (להלן: "חלוקה"), רק אם: (א) ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין של החברה, שפורסמו לפני למועד קבלת ההחלטה בדבר ביצוע חלוקה, בניכוי סכום החלוקה, לא יפחת אל מתחת ל-200 מיליון ש"ח; (ב) הן לפני החלוקה והן בעקבותיה, יחס ההון העצמי המתוקן של החברה למאזן⁹ לא יפחת מ-15%, וזאת עפ"י נתוני דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין של החברה, שפורסמו עובר למועד קבלת ההחלטה בדבר ביצוע חלוקה; (ג) החברה לא תבצע חלוקה אם סכום החלוקה המצטבר, במועד בו תבקש לבצע חלוקה, יעלה על 40% מהרווחים שנבעו לחברה (בנטרול חלק המיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, בגין התקופה שתחילתה ביום 1 בינואר 2015 (אותם היא תהיה רשאית לחלק על פי דין). יובהר כי רווחי והפסדי שערך אשר נרשמו עד ליום 31 בדצמבר 2014 ואשר מומשו לאחר יום 1 בינואר 2015, יילקחו בחשבון לענין סעיף זה. (ד) הרווחים החשבונאיים שמתוכם תבוצע חלוקה על ידי החברה, ככל שתבוצע, לא יכללו רווחי שערך נטו [היינו בניכוי מיסים שנעשתה בגינם הפרשה בדוחות הכספיים של החברה (המבוקרים או הסקורים), לפי העניין), ככל שהופרשו] שטרם מומשו. יובהר כי במקרה של מכירת נכס ששוער, יתווספו רווחי שערך (והשפעת המס בגינם) שנוטרלו כאמור ברישאי ס"ק ד' זה לעיל, לרווחים לחלוקה כאמור בסעיף</p>	<p>מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו')⁸</p>

⁷ "מאזן" לענין זה בלבד- סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים, המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, שפורסמו עובר למועד קבלת ההחלטה בדבר ביצוע החלוקה; "יחס ההון העצמי המתוקן של החברה" – כהגדרתו בסעיף 5.5.2 לדו"ח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2015, המצורף לדו"ח זה, כאשר הוא כולל את זכויות המיעוט.

⁸ צוין כי בנוסף למגבלות שתפורטנה להלן, והיות וכבטחון לפירעון התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') שעבדה החברה לטובתם את מלוא החזקותיה ברגינסי, התחייבה החברה לפעול לכך שכל חלוקה ברגינסי תהיה כפופה אף היא למגבלות שהוסכמו.

⁹ "ההון העצמי המתוקן של החברה"- כהגדרתו בסעיף 5.5.3 לדו"ח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2015, המצורף לדו"ח זה, כאשר הוא כולל את זכויות המיעוט. "מאזן" לענין זה בלבד- סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים, המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, שפורסמו עובר למועד קבלת ההחלטה בדבר ביצוע החלוקה.

<p>זה. למען הסר ספק, אין באמור בכדי למנוע מהחברה לחלק כדיבידנד רווחי שערך נכסים לאחר פידיון כלל אגרות החוב וזאת בכפוף להוראות הדין; (ה) לא מתקיימים בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים, המבוקרים או הסקורים, לפי העניין של החברה, שפורסמו לפני מועד קבלת ההחלטה בדבר ביצוע חלוקה, סימני אזהרה [כמשמעות המונח בתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970], בנוסחם במועד חתימת שטר הנאמנות, כאשר לענין זה יודגש, למען הסר ספק, כי היה ולחברה יתקיים גרעון בהון החוזר או בהון החוזר לתקופה של 12 חודשים או תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת, לא ייחשב הדבר כהתקיימות סימן אזהרה מקום בו דירקטוריון החברה יקבע כי אין בכך כדי להצביע על בעית נזילות בחברה.</p>	
<p>החברה לא תהא רשאית לבצע חלוקה לבעלי מניותיה וזאת אם כתוצאה מכך יפחת ההון העצמי של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) אל מתחת ל-150 מיליון ש"ח צמוד למדד ובכל מקרה אם קיימת הפרה שלא תוקנה עד למועד ההכרזה על החלוקה ו/או במועד החלוקה בפועל. כן התחייבה החברה גם כלפי קרנות המינוף אוריגו בהתחייבות הנוספת, כהגדרתה לעיל.</p>	<p>קרנות מינוף אוריגו</p>
<p>החברה לא תחלק דיבידנד לבעלי מניותיה באופן שבשל חלוקת הדיבידנד הונה העצמי יפחת מסך של 24 מיליון ש"ח וזאת כל עוד אגרות החוב (סדרה ד') תהיינה רשומות למסחר.</p>	<p>תקנון והנחיות הבורסה</p>

בכפוף למגבלות שלעיל ולעמידת החברה במבחנים הקבועים לכך בדין, החברה תהיה רשאית לבצע כל חלוקה על פי שיקול דעתה הבלעדי.

חלק שני - מידע אחר

6.5 מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של הקבוצה (באלפי ש"ח)

החברה אינה רואה בזכויות הנרכשות מעת לעת על ידי רג'נסי בפרויקטים השונים אותם הן מארגנות עבור קבוצות רכישה כחלק מתחום נדל"ן יזמי, שכן החברה ורג'נסי פועלות ותפעלנה באופן שוטף למכירת זכויותיהן במרבית הפרויקטים האמורים שלא כעסקה יזמית בה נמכרת היחידה כגמורה (עם מחיר סופי, מפרט, מועד מסירה מובטח וערבויות בנקאיות לפי חוק מכר), אלא בדרך של מכירת זכויותיהן במקרקעי הפרויקט לצדדים שלישיים, אשר יכנסו בנעלי החברה ורג'נסי ויצטרפו לחברי הקבוצה שאורגנו ויאורגנו על ידי החברה ורג'נסי בפרויקטים האמורים (למעשה, המדובר במעין השלמה מאוחרת של קבוצת הרכישה). יצוין כי גם וככל שהחברה ו/או רג'נסי לא תסיימנה עד למועד תחילת בניית הפרויקט הרלבנטי את שיווק הזכויות בקבוצות הרכישה שנרכשו על ידן ותיוותרנה חברות קבוצה במועד תחילת בנייתו, חברי הקבוצה כולה (ובכללם החברה ורג'נסי) הם שייזמו את בניית הפרויקטים, והחברה ורג'נסי תוספנה לפעול באופן שוטף לשווק את זכויותיהן בפרויקטים לצדדים שלישיים, על מנת שאלו יכנסו בנעליהן לעניין הייזום והבנייה המשותפת של הפרויקט (יחד עם יתר חברי הקבוצה) וירכשו בסופו של דבר את הזכויות ליחידת דיור/משרד/חניה/שטח מסחרי.

מאוחד	התאמות למאוחד	ליום 31 בדצמבר 2015 (באלפי ש"ח)					תחום ארגון קבוצות הרכישה	סך הכנסות מחיצוניים ¹⁰
		לא מיוחס	פעילות אחרת	תחום הד מסטר	תחום הנדל"ן להשקעה	תחום הנדל"ן היזמי		
262,869	(423)	-	-	423	756	164,719	97,394	
-	-	-	-	-	-	-	-	מתחומי פעילות אחרים
262,869	(423)	-	-	423	756	164,719	97,394	סך הכל
								סך עלויות
-	-	-	-	-	-	-	-	עלויות קבועות המיוחסות לתחום הפעילות
189,331	(1,711)	-	-	1,711	(10,296)	135,467	64,160	עלויות משתנות המיוחסות לתחום הפעילות
-	-	-	-	-	-	-	-	סך עלויות אשר מהוות הכנסות בתחום פעילות אחר
189,331	(1,711)	-	-	1,711	(10,296)	135,467	64,160	סך הכל עלויות
73,538	1,288	-	-	(1,288)	11,052	29,252	33,234	רווח (הפסד) מפעולות רגילות המיוחס לבעלים של החברה
-	-	-	-	-	-	-	-	רווח (הפסד) מפעולות רגילות המיוחס למיעוט
73,538	1,288	-	-	(1,288)	11,052	29,252	33,234	סך רווח (הפסד) תפעולי
899,527	(46,751)	54,517	19,520	46,751	89,953	331,506	404,031	סך נכסים במאזן
750,794	(32,796)	66,967	29,500	32,796	80,530	226,181	347,616	סך התחייבויות במאזן

לפרטים אודות התפתחויות שחלו בנתונים שהובאו לעיל ראה סעיפים 1.2.1 ו-1.2.2 לדו"ח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2015, המצורף לדוח זה. לעניין מדיניות הכרה בהכנסות של החברה לראשונה מפרויקט הארבעה ולעניין מדיניות הכרה בהכנסות בפרויקט סומייל ראה סעיף 4.1 לדו"ח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2015, המצורף לדוח זה.

¹⁰ הכנסות מחיצוניים – הכנסות שאינן מתחומי פעילות אחרים בחברה.

ליום 31 בדצמבר 2014 (באלפי ש"ח)							
מאחד	התאמות למאחד	לא מיוחס	תחום הד מסטר	תחום הנדל"ן להשקעה	תחום הנדל"ן היזמי	תחום ארגון קבוצות הרכישה	
סך הכנסות							
32,281	(536)	-	536	-	-	32,281	מחיצוניים
-	-	-	-	-	-	-	מתחומי פעילות אחרים
32,281	(536)	-	536	-	-	32,281	סך הכל
סך עלויות							
-	-	-	-	-	-	-	עלויות קבועות המיוחסות לתחום הפעילות
7,034	(1,703)	-	1,703	(*)1,594	1,594	7,533	עלויות משתנות המיוחסות לתחום הפעילות
-	-	-	-	-	-	-	סך עלויות אשר מהוות הכנסות בתחום פעילות אחר
7,034	(1,703)	-	1,703	(*)1,594	1,594	7,533	סך הכל עלויות
25,247	1,168	-	(1,168)	(*)1,594	(1,594)	24,748	רווח (הפסד) מפעולות רגילות המיוחס לבעלים של החברה
-	-	-	-	-	-	-	רווח (הפסד) מפעולות רגילות המיוחס למיעוט
25,247	-	-	(1,168)	(*)1,594	(1,594)	24,748	סך רווח (הפסד) תפעולי
983,243	(12,983)	45,675	43,634	92,234	513,924	300,758	סך נכסים במאזן
871,344	(29,476)	50,834	29,476	110,044	443,264	267,202	סך התחייבויות במאזן

(*) נובע משערך שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח ממימוש נדל"ן להשקעה.

ליום 31 בדצמבר 2013 (באלפי ש"ח)							
מאחד	התאמות למאחד	לא מיוחס	תחום הד מסטר	תחום הנדל"ן להשקעה	תחום הנדל"ן היזמי	תחום ארגון קבוצות הרכישה	
סך הכנסות							
72,943	(828)	-	828	-	-	72,943	מחיצוניים
--	-	-	-	-	-	-	מתחומי פעילות אחרים
72,943	(828)	-	828	-	-	72,943	סך הכל
סך עלויות							
-	(68)	-	68	-	-	-	עלויות קבועות המיוחסות לתחום הפעילות
17,545	(418)	14,843	418	(8,960)	2,429	9,233	עלויות משתנות המיוחסות לתחום הפעילות
-	-	-	-	-	-	-	סך עלויות אשר מהוות הכנסות בתחום פעילות אחר
17,545	(486)	14,843	486	(8,960)	2,429	9,233	סך הכל עלויות
52,667	(342)	(14,843)	342	8,960	(2,429)	60,979	רווח (הפסד) מפעולות רגילות המיוחס לבעלים של החברה
2,731	-	-	-	-	-	2,731	רווח (הפסד) מפעולות רגילות המיוחס למיעוט
55,398	(342)	(14,843)	342	8,960	(2,429)	63,710	סך רווח (הפסד) תפעולי
893,733	(11,281)	162,900	42,142	57,832	504,424	137,716	סך נכסים במאזן
776,988	(26,798)	58,546	26,798	85,644	423,473	209,325	סך התחייבויות במאזן

(*) נובע משערך שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח ממימוש נדל"ן להשקעה.

6.6.1 להלן תיאור אירועים ומגמת בסביבה המקרו כלכלית שיש להם או שצפויה להיות להם השפעה מהותית על התוצאות העסקיות של החברה (במאוחד):

בשנים האחרונות חלה עלייה מתמדת במחירי הנדל"ן בישראל בעיקר בתחום הנדל"ן למגורים ובעיקר באזורים בהם החברה פעילה, מגמה שעל אף הצעדים השונים שננקטו על ידי משרדי הממשלה השונים בשנים האחרונות על מנת למתנה; ולמרות ההאטה מסוימת בעליית מחירי הנדל"ן אשר התרחשה בשנת 2014, הוסיפה להתקיים גם בשנת 2015. קצב הגידול במחירי הדירות ב-12 החודשים שנתיימו בספטמבר 2015 עומד על 6.6%, הגבוה ב-1.9% מקצב הגידול במחירי הדירות בתקופה המקבילה אשתקד¹¹. זאת, בין היתר על רקע ריבית בנק ישראל הנמוכה השוררת במשק (אשר נכון לחודש ינואר 2016 נמצאת בשפל של 0.1%).

נכון לסוף הרבעון השלישי של שנת 2015, המחיר הממוצע של דירה חדשה עמד על כ-1.58 מיליון ש"ח, נתון המשקף ירידה של כ-6%, בהשוואה לרבעון הקודם ובכ-4% לעומת הרבעון המקביל בשנת 2014¹².

במהלך שנת 2015 חלה עלייה בהיקף הביקוש לדירות חדשות (רכישות מקבלנים ובנייה עצמית). באוקטובר 2015, עמד הביקוש לדירות חדשות על כ-4,020 יחידות, זאת לעומת 3,450 יחידות בתקופה המקבילה אשתקד. על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, ישנה עלייה של כ-32.7% בביקוש לדירות חדשות בתקופה שבין ינואר-אוקטובר 2015, לעומת התקופה המקבילה אשתקד¹³.

כמו כן, בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2015, הוחל בבנייתן של כ-38,850 דירות חדשות במשק, נתן המשקף עלייה של כ-3.6% לעומת התקופה המקבילה אשתקד. בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2015 נסתיימה בנייתן של כ-32,330 דירות - נתון המשקף עלייה של כ-3.2% לעומת התקופה המקבילה אשתקד¹⁴. כמו כן חלה עלייה של כ-12% במספר היתרי הבנייה ביוזמה הפרטית במשק, לעומת התקופה המקבילה אשתקד¹⁵.

לאור גניזתה של תכנית מע"מ אפס, אשר הציפייה להוצאתה לפועל והשפעתה על מחירי הדירות באופן ישיר או עקיף, הביאה לקיפאון יחסי בשוק הנדל"ן למגורים במהלך שנת 2014, החל מהרבעון הרביעי של שנת 2014 ניתן להצביע על מגמת עלייה במחירי הדירות, כאשר מספר העסקאות לרכישת דירות חדשות גדל בחדות וקצב התחלות וסיומי הבנייה ממשיך להיות גבוה יחסית¹⁶. ברבעון הראשון לשנת 2015 עלה מדד מחירי הדירות ב-1.5%, לעומת הרבעון הקודם, כשהרקע לעלייה הוא הגברת הביקוש, שהתהוו בתקופת ההמתנה לתכנית מע"מ אפס, כפי שהוסבר לעיל¹⁷. עם זאת כתוצאה מהעלאת מס הרכישה ברבעון השני של שנת 2015, ברבעון השלישי של שנת 2015 נצפו סימני ההאטה בעליית מחירי הנדל"ן, סממן לכך הוא ירידה בכ-33% בהיקף רכישת הדירות ברבעון השלישי של שנת 2015, ביחס לרבעון השני לשנת 2015¹⁸.

בטווח הזמן הקצר, גידול מהיר בביקוש והיצע מוגבל צפויים להמשיך ולתמוך בעליית מחירי הדירות בישראל בשנים הקרובות, כאשר ניתן להעריך כי מחירי הנדל"ן ימשיכו לעלות במהלך שנת 2016 אך בקצב מתון יותר מזה של שנת 2015. קצב העלייה במחירי הנדל"ן בשנת 2016 צפוי להיות כ-3.5% נמוך מקצב עליית המחירים בשנת 2015 שמוערך בכ-6%-5%¹⁹.

בטווח הזמן הרחוק יותר, יתכן כי קצב העלייה במחירי הדירות יואט, וזאת עקב גידול בהיצע (קצב התחלות בנייה הגבוה מהגידול הטבעי של משקי הבית בישראל) וכן לאור

¹¹ נלקח מאתר בנק ישראל, להרחבה ראה: <http://tinyurl.com/jx4454y>

¹² נלקח מאתר משרד הבינוי, להרחבה ראה:

http://www.moch.gov.il/SiteCollectionDocuments/meysda_statisti/chovrot/luchot lefi vyishuv mechirey dirot memutzaim rivon shelishi 2015.pdf

¹³ נלקח מאתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, להרחבה ראה:

http://www.cbs.gov.il/reader/newhodaot/hodaa_template.html:hodaa=201504328

¹⁴ נלקח מאתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, להרחבה ראה:

http://www.cbs.gov.il/reader/newhodaot/hodaa_template.html:hodaa=201504333

¹⁵ נלקח מאתר משרד הבינוי, להרחבה ראה:

http://www.moch.gov.il/meysda_statisti/heitsa_shuk_hadiyur/Pages/heitsa_shuk_hadiyur.aspx

¹⁶ נלקח מאתר בנק ישראל, להרחבה ראה:

<http://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/PressReleases/Pages/26-02-2015-InterestRate.aspx>

¹⁷ נלקח מאתר בנק ישראל, להרחבה ראה:

http://www.moch.gov.il/SiteCollectionDocuments/meysda_statisti/chovrot/anaf_habeniyya beisrael rivon_rishon_2015.pdf

¹⁸ נלקח מאתר משרד האוצר, להרחבה ראה:

http://mof.gov.il/reportsandreviews/skirot%20nadlan/skiiratnadlan_2015q3.pdf

¹⁹ נלקח מסקירה ענפית של שוק הדירות שבוצעה על ידי חברת הדירוג S&P מעלות ב-28 בדצמבר 2015, להרחבה ראה:

<http://www.maalot.co.il/publications/SR20151228121838a.pdf>

הפעולות השוטפות הנעשות על ידי משרדי הממשלה השונים להגדלת ההיצע ולהורדת מחירי הדיור בישראל.

פעולות שבוצעו על מנת לצנן את שוק הנדל"ן

בשנים האחרונות בוצעו פעולות שונות וביחוד פעולות רגולטוריות במטרה להביא להתמתנות עליות המחירים החדות שחלו במחירי הדירות בישראל (ביחוד באזור מרכז הארץ). יצוין כי בכל הנוגע לחברה ולפעילותה בתחום קבוצות הרכישה, חלק מהפעולות האמורות, כגון החלטת המפקח על הבנקים מחודש מרץ 2010, לפיה אשראי לקבוצות רכישה בנות 10 יחידות דיור ומעלה ייחשב כאשראי מסחרי של חברה העוסקת בנדל"ן עד למועד מסירת הדירות בפועל לחברי הקבוצה (דבר שגרם לייקור האשראי אותו נוטלים חברי הקבוצות), וכן החלת מס רכישה, החל מחודש ינואר 2011, גם על מרכיב הקרקע אותה רוכשים חברי הקבוצה וגם על מרכיב הבניה (בדומה לרכישה דירה מקבלן ובניגוד למצב ששרר קודם לכן, אז הוחל מס הרכישה רק על רכיב הקרקע אותה רכשו חברי קבוצות הרכישה), הביאו להתכווצות תחום ארגון קבוצות הרכישה בכללותו (אשר היקפי הפעילות בו ירדו באופן ניכר בהשוואה לשנים 2009-2010) ולהתייצבות שוק קבוצות הרכישה על מספר מארגני קבוצות רכישה גדולים בהיקפם. בנוסף, כפועל יוצא מהמגמה האמורה, חלק ממארגני קבוצות הרכישה הגדולות החלו לפעול גם בתחום היוזמות.

עוד במסגרת הפעולות השונות שבוצעו בשנים האחרונות על ידי המדינה, אשר נועדו לצנן את תחום הדירות למגורים בישראל, ניתן למצוא רפורמה במקרקעי ישראל; הפניית תקציבים להסרת חסמי פיתוח ותמרוץ מתן היתרי בנייה; העלאת שיעורי מס הרכישה לרוכשי דירות להשקעה; והטלת מס שבח על מכירות דירות שבעבר היו פטורות ממס, בתנאים מסוימים. בנוסף, ננקטו מספר פעולות על ידי המפקח על הבנקים ובנק ישראל אשר הביאו להחמרת תנאי הלוואות הניטלות לצורך רכישת דירות, כגון הגדלת שיעור רזרבות ההון שמקצים הבנקים בגין הלוואות משכנתא מסוימות; הגבלת חלק הלוואה לדיור הניתן בריבית משתנה; הגבלת שיעור החזר החודשי מתוך ההכנסה הפנויה; והגדלת שיעור ההון העצמי שנדרש להעמיד רוכש דירה לשם קבלת הלוואה מהבנק.

פעולות עיקריות נוספות שבוצעו בשנת 2014-2015 על מנת לצנן את שוק הנדל"ן ואשר לרבנטיות לפעילות החברה:

- א. הרפורמה בתכנון, רישוי ובנייה (המכונה "רפורמת המרפסות"), שמטרתה ייעול וקיצור ההליכים הביורוקרטיים בתחום, עוגנה במסגרת החקיקה ביום 7 באפריל 2014²⁰, והוראותיה נכנסו לתוקף החל מחודש אוגוסט 2014²¹.
- ב. ניסיון נוסף להתמודד עם העלייה במחירי הדיור נעשה במסגרת "פרויקט הדיור הלאומי"²², אשר מאפשר לאשר הליכי תכנון ובנייה ב"נתב מהיר", ביחס לתכניות המוגשות בידי מספר רשויות לגבי מתחמים שיש בהם פוטנציאל לבניית 500 יחידות דיור לפחות.
- ג. בתאריך 13 ביולי 2015, אישר קבינט הדיור²³, את תכנית "מחיר למשתכן" של משרד האוצר. במסגרת התכנית קרקעות מדינה ישווקו לקבלנים באמצעות מתן מחיר קבוע לקרקע, שישקף הנחה של 80%-10% ממחירם הריאלי. הקבלן שיזכה במכרז הוא זה שיציע את המחיר הנמוך ביותר למ"ר על פי מפרט שיקבע על ידי המדינה. כמו כן במסגרת התכנית הורחבו הקריטריונים לזכאות לרכישת דירה במסגרת התכנית, כך שהזכאים הם בעיקר זוגות צעירים או רווקים מעל גיל 35 שאין בבעלותם דירה. עם זאת יובהר כי נכון למועד זה, למיטב ידיעת החברה, התוכנית אינה צפויה לפעול בהיקפים מהותיים באזורי הפעילות של החברה.
- ד. בתאריך 24 ביולי 2015, אישרה הכנסת, בהוראת שעה שתוקפה חמש שנים, את העלאת מס הרכישה על דירה להשקעה, לשיעור של 10%-8%. יוזמות אלו ואחרות עשויות להשפיע על השוק, גם בהיעדר הוצאתן מן הכח אל הפעל, מאחר שגורמות לציבור לכלכל את צעדיו בהתאם. יצוין כי החברה לא פנתה לקבלת הסכמת האתרים שצוינו בהערות השוליים לעיל להכללת המידע האמור שהינו מידע פומבי שפורסם לציבור.

20 חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 101), התשע"ד-2014.

21 נלקח מאתר משרד הפנים, להרחבה ראה:

<http://bonim.pnim.gov.il/About/Pages/AboutReform.aspx>

22 הצעת חוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), התשע"ד-2014, ה"ח 876.

23 נלקח מאתר משרד ראש הממשלה להחברה ראה:

<http://www.pmo.gov.il/Secretary/GovDecisions/2015/Pages/dec315.aspx>

תחום המלונאות

היות והחברה (במאוחד) מתכננת לבנות על הקרקע במרינה הרצליה (שנחשבת כאזור שיעודו תיירות ונופש), מלון דירות והיות ומגדל שד"ל שעתיד להיבנות על ידי הד מאסטר יכלול אף הוא מלון, יובאו להלן נתונים עיקרים אודות תחום המלונאות בישראל וכן סקירה של המצב הרגולטורי הנוגע לבניית מלון לחופי ארץ ישראל:

על פי נתוני הלמ"ס²⁵²⁴ בשנת 2014 נרשם פדיון של כ-9.5 מיליארד ש"ח בתחום המלונאות, המהווה עלייה של כ-0.2% לעומת שנת 2013. מספר הלינות במלונות הסתכם בכ-22,153 אלפים מתוכם כ-9,190 אלפי לינות מיוחסות לתיירים ואילו כ-12,963 אלפי לינות מיוחסות לישראלים. מגמת העלייה במספר לינות התיירים במהלך המחצית השנה הראשונה של שנת 2014 נבלמה בעקבות מבצע "צוק איתן", וכתוצאה בשנת 2014 נרשמה ירידה של כ-6% במספר לינות התיירים לעומת התקופה המקבילה בשנת 2013. כמו כן במהלך שנת 2014, חלה ירידה של כ-3% בתפוסת החדרים במלונות²⁶ לעומת שנת 2013. במהלך תשעת החודשים של שנת 2015 נרשם פדיון של כ-7.6 מיליארד ש"ח בתחום המלונאות הגבוה בכ-6% לעומת התקופה המקבילה אשתקד. בשנת 2015 חלה ירידה של כ-10.5% בלינות תיירים, עלייה של כ-4% בלינות ישראלים וירידה של כ-2% בסך כל הלינות במלונות לעומת התקופה המקבילה אשתקד. כמו כן בשנת 2015, נרשמה ירידה של כ-2% בתפוסת החדרים לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

הגבלות רגולטוריות לבניית מלונות בקרבת חוף הים (רלוונטי לפרויקט המתוכנן במרינה הרצליה, כמפורט בסעיף 6.10.2 להלן)

בעשור באחרון התחוללו שינויים, ברמת המודעות ללחצים הסביבתיים הגוברים על חופי הים בישראל, וכן בעקרונות המנחים את מוסדות התכנון בדבר פיתוח הסביבה החופית. מדיניות התכנון החדשה קיבלה ביטוי בשורה של חוקים ובתכניות מתאר. בהיבט תכניות המתאר, בשנת 1983 אושרה תכנית מתאר ארצית 13 (להלן: "תמ"א 13") המפרטת את הוראות התכנון לרצועת חוף הים התיכון; התוכנית אוסרת בניה של 100 מ' מקו המים ומחייבת בהערכת ההשפעה של התכנית על הסביבה טרם אישורה. מאז אושרה תמ"א 13 התווספו לה תכניות המתמקדות באזורים מוטי פיתוח כגון תמ"א 13 (שינוי מס' 4) המסדירה את הבנייה בסביבה החופית במחוז תל אביב. בהיבט החקיקה בשנת 2004 נחקק חוק שמירת הסביבה החופית²⁷. החוק מעגן את הוראות תמ"א 13 לענין הים התיכון וקובע כי לא תאושר תכנית בתחום הסביבה החופית או חלק ממנה²⁸, אלא באישור הוועדה לשמירת הסביבה החופית, אשר סמכויותיה נקבעו בחוק התכנון והבנייה במסגרת תיקון 69 לחוק²⁹.

שימוש בדירות שנבנו בקרבת חוף הים

חוזר מנכ"ל משרד התיירות משנת 2006³⁰ וחוזר מנכ"ל משרד התיירות משנת 2009³¹ מסדירים את השימוש בדירות נופש שנבנו על מקרקעין שיעודו אזור תיירות ונופש. על פי החוזרים, ככל שבהוראת התב"ע שבתוקף כלולים היעודים או השימושים: "מלון דירות", "דירות נופש", או "אכסון מלונאי מיוחד" (כפי שקיים בקרקע במרינה בהרצליה אותה רכשה חברת הבת של החברה), ניתן להקים אכסון מלונאי שבו תתאפשר מכירה של יחידות אירוח על פי אחת מהאפשרויות הבאות: (1) מכירת כלל יחידות המלון שינוהל בכל עת ידי חברת ניהול מלונאית - דירות הנופש שימכרו, יועמדו על ידי בעליהם לחברת הניהול לשימוש מלונאי לתקופה של 9 חודשים בשנה ובעלי הדירות יהיו זכאים להשתמש בדירות הנופש ביתרת הזמן ועד 3 חודשים בשנה; (2) השארת 51% לפחות מיחידות המלון בבעלות גורם אחד שיציע יחידות אלו לשימוש הציבור כל ימות השנה. דירות הנופש שתיבנינה על יתרת המקרקעין (עד 49%) יועמדו על ידי הרוכש לשימוש הציבור

24 נלקח מאתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, להרחבה ראה: http://www.cbs.gov.il/hodaot2015n/28_15_338t1.pdf

25 נלקח מאתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, להרחבה ראה: http://www.cbs.gov.il/hodaot2016n/28_16_047t1.pdf

26 תפוסת חדרים בבתי מלון נבחנה על סמך תפוסת החדרים בבתי מלון ביישובים הנבחרים להלן: ירושלים, טבריה, חיפה, תל אביב-יפו, אילת ושפת ים המלח.

27 נלקח מאתר הכנסת להרחבה ראה: <https://www.knesset.gov.il/mmm/data/pdf/m03190.pdf>

28 תחום של 100 מ' מקו החוף לכיוון היבשה וכן התחום שיימדד מקו החוף לכיוון הים ועד לרחוק מבין לקו עומק מים של 30 מ' בתוך הים או עד למרחק של אחד מייל ימי.

29 חוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965

30 חוזר מנכ"ל משרד התיירות 08/2006 "אכסון מלונאי מיוחד" (14.12.2006)

31 חוזר מנכ"ל משרד התיירות 05/2009 "אכסון מלונאי מיוחד" (25.05.2009) כפי שתוקן בחוזר מנכ"ל משרד התיירות 15/2009 "אכסון מלונאי מיוחד" (31.12.2009).

הרחב באמצעות חברת ניהול מלונאית, למשך מרבית ימות השנה במצטבר (לפחות 6 חודשים ויום).
 6.6.2 להלן טבלת פרמטרים כלכליים עיקריים של ישראל, בה מתבצעת פעילות החברה:

261,046 אלפי דולר	272,112 אלפי דולר	281,757 אלפי דולר	תוצר מקומי גולמי (PPP) ^{32*}
32,404 אלפי דולר	33,136 אלפי דולר	33,658 אלפי דולר	תוצר לנפש (PPP) [*]
4.8%	4.2%	3.5%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי (PPP) [*]
2.53%	2.26%	1.57%	שיעור צמיחה בתוצר לנפש (PPP) [*]
1.8%	-0.2%	0.7%	שיעור אינפלציה ³³
S&P – A+ Moody's – A1 Fitch – A	S&P – A+ Moody's – A1 Fitch – A	S&P – A+ Moody's – A1 Fitch – A	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך ליום האחרון של השנה ³⁴
1 דולר = 3.471 ש"ח 1 אירו = 4.782 ש"ח	1 דולר = 3.889 ש"ח 1 אירו = 4.725 ש"ח	1 דולר = 3.902 ש"ח 1 אירו = 4.247 ש"ח	ש"ח מטבע מקומי ביחס לדולר ולירו ליום האחרון של התקופה ³⁵
105.6	106.4	107.4	מדד מחירי תשומה בבניה למגורים ³⁶
1.44%	0.76%	0.9	אחוזי השינוי במדד מחירי תשומה בבניה למגורים
101.9	103.4	101.4	מדד מחירי תשומה בבניה למסחר ומשרדים
0	1.47%	-1.9	אחוזי השינוי במדד מחירי תשומה למסחר ומשרדים
23,408	26,471	28,443	מלאי דירות חדשות המוצעות למכירה ³⁷
44,384	41,168	26,164 (נכון ליום 30 ביוני 2015)	הביקוש לדירות חדשות במשק ³⁸
139	144	146 (נכון ליום 30 ביוני 2015)	מספר משכורות הנדרשות לקניית דירה ממוצעת
37,080	37,303	35,452	התחלות בניה (יח"ד)
9,956	10,045	9,639	יזמה פרטית
8,658	8,712	8,141	יזמה ציבורית
3,186	3,195	2,134	למגורים
35,567	35,385	37,541	לא למגורים
7,105	7,124	7,100	יזומה פרטית
			יזומת משרד הבינוי והשיכון

* נתון מוערך ליום 31 בדצמבר 2015.
 ** יצוין כי החברה לא פנתה לקבלת הסכמת אתרים שצוינו בהערות השוליים לעיל להכללת המידע האמור שהינו מידע פומבי שפורסם לציבור.

32 נתוני התוצר הגולמי ותוצר לנפש נלקחו מאתר קרן המטבע הבינלאומית בכתובת: www.imf.org. יצוין כי נתוני התוצר הגולמי ותוצר לנפש ליום 31 לדצמבר 2014 הינם אומדן של מומחי קרן המטבע הבינלאומית. נתוני שיעור הצמיחה ושיעור הצמיחה לנפש חושבו ע"פ נוסחה מקובלת.
 33 הנתונים בדבר שיעור האינפלציה נלקחו מאתר הלשכה מרכזית לסטטיסטיקה בכתובת: <http://www.cbs.gov.il>.
 34 נתוני דירוג חוב ממשלתי נלקחו מאתר החשב הכללי – היחידה לניהול החוב הממשלתי <http://www.ag.mof.gov.il>.
 35 נתוני שעי"ח נלקחו מאתר בנק ישראל בכתובת: <http://www.bankisrael.gov.il>.
 36 נתוני מדד מחירי תשומה בבניה למגורים, למסחר ולמשרדים נלקחו מאתר הלשכה מרכזית לסטטיסטיקה בכתובת: <http://www.cbs.gov.il>. שיעורי השינוי במדדים חושבו ע"פ נוסחה מקובלת.
 37 נתוני מלאי דירות המוצע למכירה נלקחו הלשכה מרכזית לסטטיסטיקה בכתובת: <http://www.mhhttp://www.cbs.gov.il/ts/ID0fe5e7d4661007/>.
 38 נתוני ביקוש לדירות חדשות במשק, ומספר המשכורות הנדרשות לקניית דירה ממוצעת נלקחו מאתר משרד הבינוי והשיכון בכתובת: <http://www.moch.gov.il>.

חלק שלישי - תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות

6.7 תחום פעילות ארגון קבוצות רכישה

6.7.1 מידע כללי על תחום ארגון קבוצות הרכישה

6.7.1.1 מבנה תחום הפעילות

במסגרת תחום זה, פועלת החברה (במאוחד, לרבות רג'נסי) לאיתור פרויקטים בתחום הנדל"ן באזורי ביקוש שונים בתחומי גוש דן והשרון (בעיקר בת"א) ופועלת לארגון רוכשים (המתאגדים כקבוצת רכישה) אשר ירכשו את מקרקעי הפרויקט ויבנו אותו במשותף (עם זאת יודגש כי כפי שנעשה בעיקר בפרויקטים סומייל, סלמה ובבת-ים, במקרים מסוימים, רכישת הזכויות במקרקעין נעשית מהחברה עצמה, אשר רכשה בשלב שקדם לכך את הזכויות האמורות מצדדים שלישיים).

שיקולי החברה באיתור הפרויקטים הינם: התאמת המוצר למיקום הפרויקט, רמות היצע וביקוש באזור, אוכלוסייה באזור, רמת מחירים קיימת באזור ומידת התאמתם לקהל היעד אליו מבקשת לפנות החברה. בנוסף מתבצעת בדיקת היתכנות הפרויקט המוצע מבחינת זכויות על פי תב"ע, היתרים קיימים וכדומה.

חברי קבוצת הרכישה המאורגנים על ידי החברה רוכשים יחדיו את המגרש/המקרקעין והם אלו הפועלים יחדיו להתקשר עם בנק מלווה להשגת מימון בנקאי ובמקביל עם יועצים וספקים שונים, וביניהם אדריכל וקבלן מבצע, לצורך בנייה עצמית של הפרויקט.

בחלק קטן מהפרויקטים, קודם להתחלת ארגון הקבוצה מתקשרת החברה בהסכם אופציה (שבתשלום בעת ההתקשרות נושאת החברה) עם בעל הקרקע, כאשר האופציה האמורה מסוחרת על ידי החברה לחברי הקבוצה. בדרך כלל האופציה המשולמת הינה חלק מתמורת הקרקע של חברי הקבוצה והם משיבים לחברה תמורה זו כחלק מהתשלומים אותם הם נדרשים לשלם בגין הקרקע.

בגין שירותיה, זכאית החברה לתמורה בגין סיחור אופציה או דמי ארגון או דמי ייעוץ (לפי המקרה), המשולמים לה ע"י חברי הקבוצה. היקף דמי הסיחור/הארגון/ייעוץ נקבע בדרך כלל על בסיס המחיר הכולל שמשולם בפועל על ידי חברי קבוצת הרכישה בגין רכישת הזכויות בקרקע למול עלות הקרקע המשולמת או ששולמה לבעלי הקרקע.

במהלך תהליך שיווק הפרויקט וגיבוש קבוצת הרכישה חותמים חברי הקבוצה עם החברה על הסכמי הצטרפות/סיחור אופציה (ובמקרים בהם החברה רוכשת את הזכויות במקרקעין בעת מימוש האופציה ומשווקת זכויות אלו לאחר מכן בדרך של צירוף רוכשים אלו לקבוצת הרכישה, חותמים רוכשים אלו עם החברה על הסכם לרכישת זכויות החברה במקרקעין) עם החברה וכן חותמים, בינם לבין עצמם, על הסכם שיתוף המסדיר את מערכת היחסים ביניהם לצורך הקמת הפרויקט.

מודל זה של ארגון וניהול קבוצות רכישה מקנה לחברה יתרון תפעולי ופיננסי בשל הצורך בהון עצמי נמוך יחסית מאד בשלב האופציה (במקרים בהם החברה מתקשרת בהסכם אופציה כאמור) ובמקרים בהם עולה בידי החברה להשלים את גיבוש הקבוצה הרוכשת את הזכויות בקרקע, אף מאפשר החזר מהיר יחסית על ההשקעה ורווחיות גבוהה בטווח קצר באופן יחסי למול פעילות יזמית. זאת - למול הסיכונים שבמודל ההתקשרות שעיקרם הינם אובדן תמורת האופציה, ככל ששולמה כזו על ידי החברה וכן נשיאה בעלויות הנדרשות לצורך שיווק הפרויקט הרלבנטי, אם לא עלה בידי החברה לגבש קבוצה בסופו של דבר.

החשיפות המהותיות הנובעות מפעילות החברה בתחום זה נוצרות במקרים הבאים:

א. כאמור לעיל, בחלק מהעסקאות בתחום, החברה ראשית רוכשת את הקרקע (או חלקים בה או מצטרפת שמשקיעה לקבוצת רוכשים שכבר רכשה את הזכויות בקרקע) בתמורה לסכומים מהותיים ורק לאחר מכן פועלת לשווק את זכויותיה במקרקעי הפרויקט האמור לצדדים שלישיים (שיצטרפו לקבוצת הרכישה שתבנה בעצמה את הפרויקט), דבר שבאופן טבעי מהווה חשיפה לחברה שאינה קיימת באופן גיבוש קבוצת רכישה "רגילה" (הלוקחת על עצמה את סיכוני ועלויות רכישת הקרקע).

ב. במקרים בהם בשל צרכי הפרויקט הרלבנטי, החברה מעמידה לטובת הפרויקט ובשם חברי הקבוצה מימון ביניים (שלעיתים עולה על חלקה של החברה בעלויות הבניה של החלק במקרקעין שנרכש על ידה כחברת קבוצה) הדרוש לפיתוחו וקידומו של הפרויקט (לרבות לצורך תחילת בנייתו) וזאת עד למועד בו מועמד ליווי לפרויקט על ידי תאגיד פיננסי (הימנו בדרך כלל נפרע המימון האמור, בהתאם להסכמות המושגות עם הבנק המלווה לעניין זה).

ג. במקרים בהם חלק קטן מחברי הקבוצה מבקשים לפרוס את תשלומי ההון העצמי הנדרשים מהם, שאז, בנוסף לשיקים דחויים המופקדים ע"י חברי קבוצה אלו, משמשים דמי הסיחור להם זכאית החברה כבטוחה להבטחת ביצוע תשלומים אלו על ידי חברי הקבוצה, כך שהחברה הופכת חשופה לעמידתם של הרוכשים האמורים בהתחייבותיהם להשלמת ההון העצמי הנדרש. יצוין כי במקרים אלה, בד"כ קיימת לחברה התחייבות כלפי הבנק המלווה, לפיה במקרה והחברה תבקש לפעול כנגד רוכשים שלא יעמידו בסופו של דבר את חלקם בהון העצמי לו התחייבו, תוכל החברה לפעול כנגד רוכשים אלו ללא יכולת לפעול כנגד זכויותיהם במקרקעין. יובהר כי נכון למועד זה, היקף השיקים הדחויים להם משמשים דמי הסיחור שהחברה כבטוחה הינם בהיקפים שאינם מהותיים לחברה.

ד. בחלק מהפרויקטים של החברה כוללים ההסכמים שנחתמים עם חברי הקבוצה תניה לפיה מחיר היחידה הסופי של חבר הקבוצה לא יעלה על מחיר שנקבע, והיות ובשלב בו נחתמים ההסכמים האמורים טרם ידועות עלויות בנייתה של היחידה ועלויות נלוות, החברה חשופה לכך שהעלויות האמורות תהיינה בפועל גבוהות מהערכת החברה לגביהן. עם זאת יובהר כי החברה לוקחת סוגיה זו בחשבון, בעת הערכת רווחיה הצפויים מהפרוייקט.

יצוין כי נכון למועד זה, החברה (במאוחד) הינה חברה בעצמה בחלק מחברות הקבוצה אותן היא מארגנת בתחום זה והיא פועלת באופן שוטף למכירת הזכויות ליחידות שנרכשו על ידה בפרוייקטים השונים, על מנת שהחברה לא תימנה בסופו של דבר על חברי הקבוצה שייבנו את הפרוייקט (כשאין כל ערבות שכך יהיה).

6.7.1.2

שינויים בהיקף הפעילות בתחום

בשנים האחרונות, כחלק מהמגמה לצינון מחירי הנדל"ן הגואים, נעשו מספר שינויים רגולטורים שמטרתם ביטול היתרונות המיסויים והכבדה מסוימת לגבי היתרונות המימוניים של קבוצות רכישה שהיו טמונים ברכישת נכס באמצעות קבוצה לעומת רכישה באמצעות קבלן, אשר הביאו להתכווצות התחום ואשר עלולים להביא לקיטון במספר המשקיעים בקרב חברי קבוצות הרכישה וכן הכבדה על רכישת דירות ע"י משקיעים (ע"י הגדלת שיעור מס הרכישה לאדם המחזיק בדירה נוספת) אשר הינם חלק מהלקוחות של החברה.

נכון למועד זה, החברה מעריכה כי השינויים העיקריים שבוצעו בשנים האחרונות אשר משפיע על פעילותה הינו כאמור הגדלת שיעור מס הרכישה לאדם שמחזיק דירה נוספת עד לשיעור של 10% במקרים מסוימים וכן בנושא המימון הבנקאי בתקופת הבניה : לאורך השנים האחרונות הוחמרו הדרישות השונות המוטלות על הבנקים בישראל לגבי מימון תחום הנדל"ן. הדבר בא לידי ביטוי בין היתר הן בהגדלת דרישת ההון העצמי אותו נדרשים להעמיד חברי קבוצה המצטרפים לקבוצה (שיכול להגיע עד 50%); הן לגבי עלויות האשראי אותו נוטלים חברי קבוצת הרכישה לצורך בניית הפרוייקט; והן לגבי תמחיל האשראי אותו יכולים ליטול חברי הקבוצה מהבנקים, אשר עלול לייקר את עלות המימון (עקב הצורך בתשלום עמלת "פרעון מוקדם" בהן יידרש לשאת חבר הקבוצה אשר יבקש לפרוע את האשראי שהועמד לו קודם למועד החזר המקורי). שינויים אלו עשויים אף הם להשפיע לרעה על היקף הלקוחות הפוטנציאלי של החברה.

בנוסף יצוין כי לאור הרגולציה של בנק ישראל ביחס למתן הלוואות לדירור, הן בהתייחס להיקף ההון העצמי הנדרש מכל רוכש והן בהתייחס לאופן בחינת יכולת החזר של הרוכשים, משך הזמן במסגרתו מאושרים חברי קבוצות הינו ארוך מבעבר, דבר המביא להתארכות מועדי סגירת המימון לפרוייקטים השונים אותם מארגנת החברה, כאשר בחלק קטן מהמקרים מביא הדבר לכך שהחברה מעמידה הלוואה לחברי הקבוצה, ממקורותיה לטובת הפרוייקט ופיתוחו, וזאת עד להשלמת ההתקשרות של חברי הקבוצה עם בנק מלווה כאמור.

עם זאת יצוין כי נכון למועד זה, ביחס למרבית הפרוייקטים המאורגנים על ידי רגינסי שהתקבל בהם אישור עקרוני של הבנק להעמדת המימון, אולם טרם הושלם בהם הליך העמדת המימון ע"י הבנק המלווה (בפרוייקטים הגוש הגדול ורסיטל), מרביתם של חברי הקבוצה שאורגנו כבר אושרו על ידי הבנקים הרלבנטיים.

6.7.1.3

מגבלות, תקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

כמארגנת קבוצות רכישה, לא מוטלות על החברה מגבלות מהותיות כלשהן. עם זאת, כל זמן שהחברה תימנה על חברי הקבוצה בחלק מהפרוייקטים אותם היא מארגנת, יחולו עליה (כמו גם על יתר חברי הקבוצה) מרבית המגבלות המפורטות בסעיף 6.8.1.3 להלן.

6.7.1.4

גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות

- החברה מעריכה כי גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום ארגון קבוצות רכישה הינם:
- היכולת לאתר פרויקטים אטרקטיביים המתאימים לקהל היעד שביכולת מארגן הקבוצה לשווק לו את הפרויקט.
 - האמון של מעניק האופציה לרכישת הקרקע ביכולתה של החברה והקבוצה לסיים את תהליך הרכישה.
 - הון עצמי זמין לצורך ביצוע התקשרויות מהירות בהסכמי אופציה/ הצטרפות המארגן כחבר קבוצה לגבי חלק מהזכויות במקרקעין.
 - היכולת לשווק פרויקט בפרק זמן קצר.
 - ניסיון ומוניטין בארגון קבוצות רכישה (לרבות ביחס לעמידת פרויקטים אותם יזם המארגן בעבר בעלויות ובלוחות הזמנים שנחזו), המסייע הן בגיוס חברי הקבוצה והן בנטילת מימון ממוסדות בנקאיים על ידי חברי הקבוצה.

6.7.1.5

חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

מחסום כניסה עיקרי הוא המוניטין של מארגן קבוצת הרכישה בתחום, הן מול חברי הקבוצה והן מול נותן האופציה (בעל הקרקע) המבקש להבטיח, ברמת וודאות גבוהה יחסית, שבסופו של תהליך תמומש האופציה ע"י חברי הקבוצה שיארגן המארגן. בנוסף, לאור ההשקעה הכספית הניכרת הנדרשת מהמשקיעים, קהל המשקיעים יבחר להתקשר עם מארגן קבוצות רכישה בעל ניסיון מוכח בתחום הנדליין בכלל ובפרויקטים בהיקף דומה בפרט. כמו כן, העובדה כי מארגן הקבוצה הינו בעל ניסיון ומוניטין בתחום מקנה לבנק המממן ביטחון גבוה יותר באשר לשאלת השלמת הפרויקט ולפיכך מסייעת בהתקשרות חברי הקבוצה עם בנק מממן כאמור. מחסום כניסה עיקרי נוסף הינו, היכולת לאתר קרקע עליה ניתן להקים פרויקט רווחי (הן למארגן והן לחברי הקבוצה), ולשווק לרוב בפרקי זמן קצרים.

באשר לחסמי יציאה עיקריים בתחום הפעילות, הרי שאלו קיימים לאור כך שהבנק המממן מתנה את שחרור דמי הסיחור לחברה בתנאים ובאבני דרך שונים. כמו כן, בפרויקטים בהם החברה הינה חברת קבוצה והינה בעלת זכויות ליחידות שונות, מימוש זכויות אלו מחייב את החברה למכור זכויות אלו ולצרף חברי קבוצה לקבוצת הרכישה. מימוש הזכויות מותנה בתנאי השוק ובאיתורם של רוכשים לזכויות אלו.

6.7.1.6

תחליפים לפעילות ושינויים החלים בהם

מוצר תחליפי לפעילות בתחום קבוצות הרכישה הינו רכישה מיזמים ומקבלנים במישרין ולא בדרך של קבוצות רכישה. היתרון המהותי הטמון במתכונת ההתארגנות של קבוצה הינו עלויות פחותות לרוכש הזכויות. כמו כן, במתכונת התארגנות של קבוצה, המימון הבנקאי ניתן לקבוצה שבמועד העמדת המימון שווקו לה כל הזכויות במקרקעין והוא ניתן למספר רב של לווים (חברי הקבוצה) ולא ללווה אחד (כמו במקרה של יזמות). עובדה זאת מקלה על העמדת המימון לחברי הקבוצה.

מאידך, בניגוד למתכונת של רכישה מיזם, החסרונות העיקריים הגלומים במתכונת התקשרות זו הינם שבד"כ מחיר המכירה אינו סופי במועד ההצטרפות לקבוצה (אם כי ישנן הערכות קרובות לעלויות אלו במועד ההצטרפות), כמו גם מועד המסירה שאינו סופי וכן לא ניתנות לחברי הקבוצה ערבויות חוק מכר (אולם מאידך חברי הקבוצה הם יזמי הפרויקט ובהתאם לכך מחזיקים בזכויות במקרקעין לעומת במצב של רכישה מיזם בו היזם מחזיק במקרקעין). בנוסף, בדרך כלל במועד בו נרכשת הקרקע טרם מבוצעת ההתקשרות עם תאגיד בנקאי ללווי מלא של הפרויקט, כך שקיימת אי וודאות בקרב חברי הקבוצה בהקשר לכך. לבסוף, הריבית אותה נושאת ההלוואה שנוטלים חברי הקבוצה מהבנק המלווה גבוהה בתקופת הבניה בדרך כלל מהריבית אותה נושאת ההלוואה אותה נוטלים רוכשים בקנותם דירות מיזם.

6.7.1.7

מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

החברה מתמודדת בתחום מול מספר מארגני קבוצות. הגדולים שבהם הינם חברות כגון ישראל קנדה (ט.ר.) בע"מ קבוצת ב.ס.ר, ואקרו נדליין. כמו כן, קיימים מארגנים הפועלים בהיקף קטן יחסית ואינם מתמודדים בדרך כלל בהיקפי הפרויקטים בהם פועלת החברה או באזור הפעילות של החברה. היתרון היחסי של החברה הינו המוניטין והניסיון הרב אותם צברה החברה והאחים חגיגי בתחום זה.

כמו כן, החברה חשופה לתחרות מצד יזמים וקבלנים המשווקים שטחי מגורים, משרדים ומסחר בסמיכות למיקום הפרויקטים בהם פועלת החברה.

בידי החברה אין נתונים אודות חלקה בתחום זה. עם זאת, החברה מעריכה כי היא נמנית על הגורמים המשמעותיים הפועלים בתחום ארגון קבוצות הרכישה באזור תל אביב רבתי.

6.7.1.8 מדיניות רכישת נכסים ומימוש נכסים

החברה פועלת בשני ערוצי פעולה בעניין רכישת קרקעות על ידה:

1. בפרויקטים שונים (כגון פרויקט סומייל וסלמה) החברה רוכשת את הזכויות במקרקעין ולאחר מכן מוכרת את הזכויות בקרקע לחברי קבוצת רכישה. החברה פועלת כך בפרויקטים משמעותיים בהיקפם או במורכבותם (כגון פרויקט סומייל שבמועד רכישת המקרקעין טרם אושרה התבי"ע והיו מחזיקים שונים שישבו על המקרקעין) או בפרויקטים בהם התבי"ע המאפשרת את בניית הפרויקט (בהתאם לתוכניות החברה לגביו) טרם אושרה על ידי הועדות (בדרך כלל הועדה המחוזית) הנדרשות לכך (כגון פרויקט סלמה), ולפיכך החברה, במקרים כאמור, רוכשת את המקרקעין (בדרך כלל בפריסת תשלומים ארוכה) ומשווקת את הזכויות לחברי קבוצת רכישה במועד בו ניתן לשווק זכויות אלו.
2. לעיתים החברה מצטרפת בעצמה כחברת קבוצה לקבוצה המתגבשת על ידה וזאת במקרים הבאים:
 - א. כאשר היא צופה שרכיבים מסוימים במקרקעין ימכרו עם התקדמות הפרויקט בתמורות גבוהות משמעותית (ביחוד שטחים מסחריים, חניות ויחידות מיוחדות בפרויקטים כגון קומות דופלקס ופנטאוזים) מאלו שניתן לקבל בשלב גיבוש הקבוצה;
 - ב. מקרה בו החברה מצטרפת כחברת קבוצה במועד רכישת המקרקעין לצורך השלמת הקבוצה.

6.7.2 פרטים אודות הפרויקטים בהם מעורבת החברה בתחום הפעילות נכון למועד פרסום

הדוח

6.7.2.1 נכון למועד פרסום הדוח, הקבוצה גיבשה/נמצאת בהליכי גיבוש מתקדמים של קבוצות רכישה ב-9 פרויקטים כמפורט להלן:

- א. פרויקט משרדים ומסחר בהיקף של 38 קומות (מתוכם 36 קומות משרדים) במגדל הדרומי של פרויקט הארבעה ברחוב הארבעה בתל אביב, בשטח משרדים כולל של כ-43,000 מ"ר;
- ב. פרויקט מגורים במתחם סומייל בתל אביב, הכולל כ-200 יחידות דיור (החברה פועלת להגדלת מספר יחידות הדיור והשטח מסחרי בפרויקט);
- ג. פרויקט משרדים ומסחר ב"מתחם רסיטל" בתל אביב בשטח משרדים כולל של כ-36,000 מ"ר;
- ד. פרויקט מגורים במתחם "המשולש הגדול" ברמת גן;
- ה. פרויקט מגורים ברמת אביב ג' בתל אביב;
- ו. פרויקט מגורים בנתניה;
- ז. פרויקט מגורים ב"גוש הגדול" בתל אביב;
- ח. פרויקט מגורים ומסחר ברח' איינשטיין בתל-אביב;
- ט. פרויקט מגורים בשכונת "כוכב הצפון" בתל-אביב.

סך יחידות הדיור בפרויקטים שצוינו לעיל הינו כ-630 יחידות דיור³⁹ וכ-80,000 מ"ר שטחי משרדים, מתוכם שיווקה החברה עד למועד זה כ-555 יחידות דיור וכ-65,427 מ"ר שטחי משרדים.

יובהר כי נתונים אלה אינם כוללים נתוני פרויקטים בתחום הפעילות, שבחלקם טרם נרכשה הקרקע על ידי החברה ושבהם החברה נמצאת עדיין בשלבי קידום תכנון הפרויקט ושמטבע הדברים טרם החל בהם שלב השיווק, ואשר יפורטו להלן:

- א. **פרויקט סלמה בתל אביב**, בו טרם אושרה התבי"ע הצפויה לאפשר בפרויקט סלמה שטחי מגורים ומסחר (בהיקף של כ-28,000 מ"ר). יצוין כי נכון למועד זה החברה (במאוחד) פועלת לאישור התבי"ע בועדה מקומית ואישורה הסופי יהיה לאחר קבלת אישור הועדה המחוזית לאחר מכן. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.7.6.1 להלן.
- ב. **פרויקט בבת ים**, כאשר בהתאם לתביעות החלות על המקרקעין נכון למועד זה, השימושים המותרים הינם למבני ציבור. עם זאת, עיריית בת ים מקדמת את תבי"ע בי/664 על המקרקעין, אשר אם וככל ותאושר (כשאינן כל וודאות לכך) ניתן יהיה לבנות על בסיסה על המקרקעין פרויקט בן 29 קומות, מתוכם 21 קומות למגורים (כ-170 יחידות דיור), 4 קומות משרדים, קומת מסחר כפולה, קומת מעבר וקומה טכנית, בשטחים כמפורט להלן: (א) 18,700 מ"ר עיקרי ביעוד למגורים, מתוכם כ-2,040 מ"ר מרפסות; (ב) 5,420 מ"ר ביעוד לתעסוקה ו/או מלונאות; (ג) 800 מ"ר ביעוד למסחר; וכן - (ד) 250 מ"ר ביעוד לצרכי ציבור. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.7.6.3 להלן.

³⁹ הנתון האמור כולל 200 יחידות בפרויקט סומייל- לפרטים אודות כוונת החברה לפעול להגדלת מספר היחידות בפרויקט ל-250 ראה סעיף 6.7.2.4.1.2 להלן.

ג. **פרויקט מגורים במתחם "המשולש הגדול" ברמת גן - על-פי התכניות החלות ביחס עם המקרקעין, נכון למועד זה, ניתן להקים על המקרקעין 16 יחידות דיור. עם זאת, בכוונת התחדשות עירונית לפעול לשינוי התב"ע לצורך הגדלה משמעותית של זכויות הבנייה במקרקעין לכדי כ-80 יח"ד (כשאינן כל וודאות כי הדבר יעלה בידה). לפרטים נוספים ראה סעיף 6.7.6.5 להלן.**

ד. **פרויקט סהרון ביפו, שצפוי להיבנות על גבי מקרקעין בשטח כולל של כ-3,175 מ"ר הרשומים כחלקה 3 בגוש 6999 ביפו, בסמוך לשד' ירושלים. נכון למועד זה, טרם הושלמה מערכת ההתקשרויות שמכוחן תרכוש החברה זכויותיה בקרקע. עפ"י התב"ע החלה ביחס למקרקעין נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, סה"כ שטחי הבניה במקרקעין הינם בסך של כ-11,712 מ"ר, וניתן להקים על המקרקעין 2 מבנים, בני כ-15 קומות כ"א, הכוללים כ-96 יחידות דיור. עם זאת, בכוונת הצדדים לפעול לקבלת הקלות מהועדה המקומית לתכנון ובנייה להגדלת כמות היחידות במקרקעין לכ-129 יחידות דיור (כשאינן כל וודאות לכך). בנוסף בכוונת הצדדים לבחון אפשרות להגדלת הזכויות במקרקעין באופן שאם וככל ותאושרנה ההקלות האמורות (כשאינן כל וודאות לכך), יגדלו שטחי הבניה ומספר יחידות הדיור במקרקעין.**

ה. **פרויקטים באזור רח' איינשטיין בתל אביב, שהחברה ורג'נסי פועלות לארגן בימים אלה, לרבות בדרך הגשת בקשה לבית המשפט השלם בתל-אביב לפירוק מקרקעין, ואשר בחלקן מצריכות קידום אישור תב"ע. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.7.6.4 להלן.**

6.7.2.2 נכון למועד פרסום הדוח, למעט ביחס לפרויקט סומייל, השלימה החברה את גיבוש קבוצות הרכישה לגבי יתר 8 הפרויקטים שתוארו ברישא סעיף 6.7.2.1 לעיל, כשב-4 פרויקטים מתוכם (הארבעה, רסיטל, נתניה ואיינשטיין⁴⁰) החברה או רג'נסי (לפי הענין) הינן חברות קבוצה לגבי חלק מהדירות/שטחי המשרדים/המסחר, כמפורט להלן.

6.7.2.3 דמי הסיחור/ארגון/ניהול/רווח גולמי⁴¹ (להלן: "הכנסות נטו") להם זכאית החברה (במאוחד) מכלל הפרויקטים שצוינו ברישא סעיף 6.7.2.1 לעיל (למעט בגין פרויקט סומייל שלגביו ניתן פירוט בסעיף 6.7.2.4.1.2 להלן) נכון למועד פרסום הדוח, בגין הסכמים חתומים ע"י חברי קבוצות רכישה בכלל הפרויקטים האמורים שבניהולה, הינם בסך של כ-218 מיליון ש"ח⁴², כאשר נכון למועד פרסום דו"ח זה התקבל הכנסות נטו בסך של כ-110 מיליון ש"ח מתוכם. היתרה צפויה להיות משולמת בהתאם לאבני הדרך השונים שנקבעו בהסכמים ובין השאר בהתאם להסכמה שתושג עם הבנקים שיעמידו מימון לפרויקטים השונים לגבי מועד שחרור דמי הסיחור. בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2015 המצורפים לדו"ח זה כבר הוכר כהכנסות נטו סך של כ-118 מיליון ש"ח מתוך הסך שצוין לעיל.

יובהר כי הסכומים שפורטו לעיל אינם כוללים הכנסות אותן צפויה החברה (במאוחד) לקבל עם מכירתן של הזכויות אותן מחזיקה החברה (במאוחד) בפרויקטים בתחום קבוצות רכישה אותם משווקת החברה כיום (הפרויקטים ברג'נסי ופרויקט הארבעה). להערכת החברה, אם וככל שהחברה ורג'נסי תמכורנה את הזכויות האמורות, תנבע לחברה (במאוחד) תמורה נוספת ממכירות זכויות אלו (הכנסות נטו), המוערכת בכ-62 מיליון ש"ח (ללא הכנסות הצפויות ממכירת המרכז המסחרי ברח' איינשטיין) (שמרביתה הינה בגין מכירתן של הקומות הנוספות בפרויקט רסיטל, אשר התב"ע בגין אושרה זה מכבר) וזאת בהתבסס על מחירי המכירה הצפויים כיום, אם כי יודגש כי אין וודאות כי יחידות אלו תימכרנה בסופו של דבר במחירים הצפויים כאמור. לעניין עודף התמורה הצפויה בפרויקט סומייל ודמי היעוץ מפרויקט זה ראה סעיף 6.7.2.4.1.2 להלן.

6.7.2.4 להלן יובאו פרטיהם העיקריים של 9 הפרויקטים בתחום בהם מעורבות החברה ורג'נסי נכון למועד פרסום הדוח ושבהם הושלם הליך השיווק או שהוא נמצא בעיצומו, בחלוקה בין פרויקטים בהם החברה ורג'נסי עצמן נמנות על חברי הקבוצה לפרויקטים בהם החברה ורג'נסי אינן נמנות על חברי הקבוצה, אלא משמשות כמארגנות הקבוצה בלבד:

⁴⁰ יצוין כי רג'נסי אינה פועלת באופן שוטף לשיווק זכויותיה בפרויקט איינשטיין ואולם בכוונתה למכור עוד קודם להשלמת בניית הפרויקט (עם זאת יובהר כי אין באמור בכדי לגרוע מהאפשרות כי רג'נסי תבחר בסופו של דבר למכור את זכויותיה בפרויקט רק לאחר השלמת בנייתו).

⁴¹ "רווח גולמי" הינו הרווח הנובע לחברה משיווק קרקעות שנרכשו תחילה על ידי החברה ורק לאחר מכן שווקו לחבר קבוצה (רווח גולמי מקביל לדמי סיחור במקרה בו החברה לא מוכרת את הקרקע אלא רק מסחרת אותה), וזאת להבדיל מהכנסה ברוטו בגין אותה יחידת דיור, הכוללת את התמורה הכוללת ששולמה לחברה על ידי חבר הקבוצה.

⁴² לעיתים, בחלק שאינו מהותי מההתקשרויות, קיים מנגנון ולפיו תיתכן הקטנה (שלהערכת החברה צפויה להיות לא מהותית) של דמי הסיחור כתלות בעלות הסופית בה יישא רוכש היחידה. כמפורט בסעיף 6.7.1.1 לעיל, החברה לוקחת בחישוב הרווח הצפוי מנגנון זה.

6.7.2.4.1 פרויקט בהם החברה (במאוחד) מהווה חלק מקבוצת הרכישה (בסוגרים תצוין שם חברה שארגנה את הקבוצה):

6.7.2.4.1.1 פרויקט הארבעה – מגדל דרומי (החברה)

שם הפרויקט ומאפייניו:	תיאור הפרויקט	תקופת הדיווח:	נתונים הקשורים לעלויות הפרויקט, ליום האחרון של תקופת הדיווח ⁴³ (נתונים כספיים באלפי ש"ח) (הנתונים הינם בהתייחס לחלק החברה בפרויקט)									נתונים הקשורים ליחידות שנרכשו על ידי החברה ולשיווק הפרויקט, ליום האחרון של תקופת הדיווח (נתונים כספיים באלפי ש"ח)	סטטוס קבלת היתרים נדרשים
			עלויות שהושקעו בפועל ושרם הושקעו בפועל			עלויות שהושקעו בפועל ושרם הושקעו בפועל			עלויות שהושקעו בפועל ושרם הושקעו בפועל				
			עלות קרקע והיטלים ⁴⁴	עלות בניה	עלויות אחרות	סה"כ השקעה כוללת בפרויקט (צפויה) לא כולל מימון ⁴⁵	עלויות שהושקעו במצטבר	עלויות שטרם הושקעו לא כולל מימון	עלויות שטרם הושקעו / הנדסי	כמות יחידות שנרכשו על ידי החברה ונמצאות בתום תקופת הדיווח ובסמוך למועד פרוסם הדוח	יתרת המלאי בדוחות הכספיים של החברה לתום התקופה		
פרויקט הארבעה	שם הפרויקט: מיקום הפרויקט: מועד תחילת פרויקט: מועד סיום משוער: שימושים:	שנת 2015	11,924	3,643	538	16,106	14,825	1,281	85.04%	כרבע קומה, גלרית, מסחר, כ-6 חניות וכ-970 מטר מחסנים	15,144	בשנת 2015 נמכרו כ-5 קומות משרדים ו-48 חניות וכ-182 מ"ר מחסנים.	נכון למועד זה, התקבלו היתרי בניה לכל קומות המשרדים, החניון נמסר לחברה להפעלה ובניית המגדל נמצאת בעיצומה.
			19,195	32,139	4,197	55,481	17,876	37,605	6.95%	כ-5 קומות משרדים	22,335	כרבע קומת וגלרית מסחר, כ-6 חניות וכ-970 מטר מחסנים	לא נחתמו בשנת 2014

פרויקט הארבעה - מגדל דרומי, תל אביב

⁴³ יצוין כי הנתונים המובאים בטבלה זו מתייחסים רק לקומות המשרדים וחלקים משטחי המסחר בהם מחזיקה החברה במגדל הדרומי נכון ליום 31 בדצמבר 2015 ואותם היא משווקת לחברי קבוצת רכישה ולא ליתר הזכויות במגדל בהן מחזיקה החברה, אשר משויכות לתחומי פעילותה האחרים.

⁴⁴ עלות המלאי כוללת עלות רכישת הזכויות לנידו שניידו למגדל הדרומי.

⁴⁵ יודגש, כי סכום העלות הכוללת מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך ובנתונים האמורים יכול ויחולו שינויים, אם תיווצרנה בפרויקט עלויות חריגות.

⁴⁶ מגרש מס' 9 עפ"י תב"ע תא/3000, בשטח כולל של כ-6,000 מ"ר, הידוע כגוש 7101 חלקה 19 הממוקם ברחוב הארבעה בתי"א (פינת רחוב ארניה), עליו נבנים 2 מגדלי משרדים. הזכויות שנרכשו הינן זכויות חכירה המהוותות במלואן לתקופה המסתיימת בחודש יוני 2058, עם הארכה אוטומטית של 49 שנים.

⁴⁷ למעט ביחס למבואת הכניסה למגדלים אשר מועד הסיום שלה הינו ברבעון שלישי 2017.

⁴⁸ שטח זה נרכש בתקופת הדיווח ע"י החברה ברכישה חוזרת מחבר קבוצה, לו נמכרו בעבר שטחי המסחר בקומת הכניסה והגלריה של המגדל הדרומי. הרכישה בוצעה תמורת לעלות רכישתן על ידו.

												העסקים במגדל הדרומי ולכ-155 חניות במרתפי החניות במגדל הדרומי. עד למועד זה, שיווקה החברה לחברי קבוצת הרכישה במגדל הדרומי סך כולל של כ-36 קומות משרדים, שטחי המסחר (ללא שטח הגלריה) – בקומת הכניסה במגדל הדרומי ו-256 חניות.
												התמורה שנקבעה לרכישת זכויותיה של החברה בקרקע: כ-23,425 מיליון ש"ח
												החלק ששולם מהתמורה נכון ליום 31 בדצמבר 2015: מלוא התמורה
											שנת 2013	יתרת תמורת זכויות החברה שטרם שולמה והמועד הצפוי לתשלומה: --
												5 כ- קומות משרדים
												15,355
												0%
												31,535
												15,355
												46,890
												3,153
												24,542
												19,195
												שנת 2013
												-

פרטים נוספים אודות הפרויקט

- א. תמורת מתן האופציה לרכישת הזכויות במקרקעי הפרויקט, שולם על ידי חברי קבוצת הרכישה שארגנה החברה וכן על ידי חגי' מגדלי הארבעה (בחלקים שווים בין הצדדים) סך של כ-16.1 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. ביום 3.3.2011, מימשה קבוצת הרכישה מחצית מהאופציה ביחס למקרקעי המגדל הדרומי בפרויקט וחבריה חתמו על הסכם שיתוף ביניהם (את מחציתה האחרת של האופציה, ביחס לזכויות החכירה של מקרקעי המגדל הצפוני בפרויקט, מימשה חגי' מגדלי הארבעה והיא פועלת כיוזמת לבניית המגדל הצפוני בפרויקט ושיווק שטחיו). נכון למועד זה, כל תנאי הסכמי המכר במסגרתם רכשו קבוצת הרכישה וחגי' מגדלי הארבעה את הזכויות במקרקעי הפרויקט (לזכויות שרכשה החברה במסגרת מימוש האופציה ראה הטבלה לעיל) הושלמו וחברי הקבוצה וחגי' מגדלי הארבעה פועלים לרישום הזכויות במקרקעין על שמם. לפרטים נוספים אודות הפרויקט ורכישת הזכויות בו ראה סעיף 6.8.2.1 להלן.
- ב. כמפורט בדיווחי עבר של החברה [נוכח סעיף 6.7.2.4.1.1 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד שצורף לדוח התקופתי של החברה לשנת 2014, אשר פורסם ביום 31 במרץ 2015, מסי' אסמכתא: 070735-01-2015 (להלן: "דו"ח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2014"), בפרויקט בוצע⁴⁹ הליך של ניווד זכויות (לרבות רכישת זכויות לניוד מבעלי השליטה בחברה), שאיפשר את הגדלת שטחי הפרויקט (תוספת של כ-11,000 מ"ר שטחי משרדים וכן כ-1,000 מ"ר שטחים עיקריים נוספים בטרקליני העסקים של שני המגדלים). בעקבות השלמת ההליך האמור וקבלת כלל ההיתרים הנדרשים על פי דין, המגדל הדרומי צפוי להיות בן 38 קומות בסה"כ (תוספת של 6 קומות משרדים מעל לקומות שתוכננו במקור למגדל). יצוין כי בהתאם לשניים מההסכמים בהם התקשרה החברה עם מוכרי הזכויות לניוד, זכאים המוכרים לקבל בתמורה להעברת זכויותיהם לניוד זכות לכ-85% משטח קומה במגדל מתוך 6 הקומות שנוספו למגדל הדרומי, במסגרת הקבוצה.
- ג. נכון לתאריך הדוח החברה הכירה במלוא דמי הסיחור/הרווח הגולמי שנבע לחברה כתוצאה משיווק מלוא הזכויות במגדל הדרומי לחברי הקבוצה (ששווקו עד כה כמפורט בטבלה לעיל), (למעט שטחים בקומת הגלריה שבכניסת המגדל ולמעט טרקלין עסקים וחניות אשר נמצאים בסעיפי נדל"ן להשקעה). עד לתאריך הדוח טרם התקבלה יתרה של כ-20 מיליון ש"ח (נכון למועד הדוח כ-18 מיליון ש"ח).
- ד. בין חברי הקבוצה וחגי' מגדלי הארבעה (היוזמת את בניית המגדל הצפוני בפרויקט הארבעה), נחתם הסכם המעגן את שיתוף הפעולה ביניהם בכל הנוגע להקמת מגדלי פרויקט הארבעה⁵⁰.
- ה. חברי קבוצת הרכישה התקשרו בהסכם בניה עם קבלן ראשי הבונה את הפרויקט וכן התקשרו עם בנק בישראל, לצורך מימון בניית המגדל הדרומי בפרויקט הארבעה.
- ו. החברה ארגנה את קבוצת הרכישה, והיא אינה אחראית לבניה על המקרקעין ו/או ניהולה של קבוצת הרכישה ו/או לכל עניין אחר. כן יצוין, שהאמור הינו ביחס לתפקידה של החברה כמארגנת הקבוצה, אולם החברה גם נמנית בעצמה על חברי הקבוצה וכזו היא חבה באופן יחסי לחלקה בפרויקט בכלל הזכויות והחובות בהם חבים יתר חברי הקבוצה. לעניין המנגנון לפיו החברה מתחייבת לגובה הסופי של היחידה ראה סעיף 6.7.1.1 לעיל.
- ז. החברה וחגי' מגדלי הארבעה רכשו את מלוא זכויות החכירה במרתפי החנייה של מגדלי המשרדים (במגדל הדרומי מכח כך שהחברה הינה חברת קבוצת הרכישה לעניין נכס זה) הצפויים לכלול כ-855 מקומות חניה (וכן שטחי אחסנה בהיקף של כ-2,300 מ"ר), והן רשאיות לפעול בהם לצרכי חניה ואחסנה על פי שיקול דעתן החל ממועד סיום הקמתן ועוד בטרם הוקם ו/או הסתיימה הקמתם של מגדלי המשרדים. עד למועד פרסום הדוח, החכירו החברה וחגי' מגדלי הארבעה בהחכרת משנה, את זכויותיהן ביחס לכ-256 חניות וכ-304 חניות, בהתאמה. סך התמורה בגין החכרות המשנה שבוצעו עד כה על ידי החברה בלבד מסתכמת לסך של כ-34,175 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ. על פי הסכמי החכרת החניות, החברות מחכירות בחכירת משנה את זכותן להירשם כחוכרת לכל תקופת החכירה, כאשר החזקה על החניות תימסר לחוכרים עם קבלת טופס 4 למגדלים וקבלת החזקה על ידם ביחידה שיוחדה להם על פי הסכם השיתוף

⁴⁹ יובהר כי ביחס לבניין אחד ממנו נויידו זכויות לפרויקט הארבעה טרם הסתיימו עבודות השימור. תנאי לאישור אכלוס בגין הקומות שייבנו מכוח הזכויות שנוידו לפרויקט הארבעה הינו השלמת עבודות השימור במגרש המוסר או קבלת אישור העיריה (ולחלופין הוראה בתקנון התוכנית המניידת אשר אושרה) לפיו כנגד הפקדת ערבות בנקאית בידה היא לא תתנה קבלת טופס 4 ו/או אכלוס ו/או תעודת גמר ו/או כל פעולה שהיא במגרש המקבל בשימור הבניין בפועל. להערכת החברה, בידי האמון למכירה זו קיימים ערבויות מספקות אשר יבטיחו את עבודות השימור לבניין זה כך שלא צפוי יעקוב בקבלת טופס 4 לפרויקט הארבעה באם לא הסתיימו עבודות השימור בבנין האמור עד למועד הרלבנטי.

⁵⁰ בהתאם להסכם האמור, נקבע כי שיתוף הפעולה בנוגע להקמת הפרויקט ייעשה ללא ערבות הדדית בין הצדדים ובאופן שהפרת צד להסכמים שיחתמו על ידי צדדים עם צדדים שלישיים לא תהווה הפרה של הצד האחר. כמו כן, שיתוף הפעולה האמור יעשה תוך שמירה, ככל הניתן, על עצמאות כל אחד מהצדדים בתכנון כל אחד מהמגדלים בנפרד ובמנותק מהמגדל האחר, בהקמתו במסגרת היתר בניה נפרד ובניהולו לאחר מכן, במנותק מהמגדל האחר. כן נחתמו בין החברה לחגי' מגדלי הארבעה הסכם לחלוקת מקומות חניה ותוספות לו, במסגרתם חילקו השתיים חלק ממקומות החניה בפרויקט ביניהן (בהתאם למיקום החניות) וכן הסכימו כי החניות הציבוריות בפרויקט לא תחולקנה ביניהן ולכל צד תהיה מחצית מהזכויות מכלל החניות הציבוריות, ללא קשר למיקומן. כפועל יוצא מכך, שתי החברות תישאנה בחלקים שווים ביניהן בכלל עלויות הקמת החניון הציבורי וכן תישאנה (בהתאם לכמות החניות שיועמדו להשכרה ע"י כל אחת מהחברות) בהוצאות והעקיפות הכרוכות בתחזוקת החניון הציבורי וברוחים שינבעו מניהולו.

(להלן: "מועד מסירת החזקה בחניות"). עם זאת, החל ממועד השלמת בניית מרתפי הפרויקט ועד למועד מסירת החזקה בחניות האמורות, רשאיות החברה וחגי' מגדלי הארבעה לנהוג בכלל שטחי המרתפים כמנהג בעלים, לרבות על ידי ניהולם כחניון ציבורי בתשלום לחברה ו/או על ידי השכרת חניות, על פי שיקול דעתן הבלעדי. כפועל יוצא מהאמור, החל מהרבעון האחרון של שנת 2015, מפעילות החברה וחגי' מגדלי הארבעה שלושה מפלסי חניה במשותף, וזאת עד למועד קבלת טופס 4 לאיזה מהמגדלים (שאז יחולו תנאי הסכם שיתוף הפעולה שתואר לעיל).
ח. ביום 30.3.2011, אישרו חברי ועדת הביקורת והדירקטוריון כעסקה לא חריגה עם בעל השליטה, את התקשרות החברה בהסכם למכירת זכויותיה בקומה 33 של המגדל הדרומי, למשרד עו"ד חגי', בוכניק, ויינשטיין ושות', שבראשות מר יצחק חגי', מבעלי השליטה בחברה. ההתקשרות עם משרד עוה"ד בוצעה בדרך של מכירת זכויות החברה במקרקעי הזכויות לקומה זו. כן אישרו חברי ועדת הביקורת והדירקטוריון את הצטרפות משרד עוה"ד לקבוצת הרכישה.

6.7.2.4.1.2 פרויקט סומייל (חג'ג' סומייל, שתקרא בטבלה זו להלן גם החברה)

שם הפרויקט ומאפייניו:	תיאור הפרוייקט	תקופת הדיווח:	נתונים הקשורים לעלויות הפרויקט, ליום האחרון של תקופת הדיווח (נתונים כספיים באלפי ש"ח) (הנתונים הינם בהתייחס לחלק החברה בפרויקט)										נתונים הקשורים ליחידות שנרכשו על ידי החברה ולשיווק הפרוייקט, ליום האחרון של תקופת הדיווח (נתונים כספיים באלפי ש"ח)	סטטוס קבלת היתרים נדרשים		
			תחזית עדכנית של עלויות כוללות לפני מע"מ של הפרוייקט (מתחילתו ועד סיומו הצפוי) לסוף התקופה לא כולל מימון:		עלויות שהושקעו בפועל ושרטם הושקעו בפועל לסוף התקופה:			עלויות שהושקעו בפועל במצטבר	עלויות שטרם הושקעו לא כולל מימון	השקעה הנדסי	כמות יחידות שנרכשו על ידי החברה ונמצאות במלאי לתום התקופה	יתרת המלאי בדוחות הכספיים של החברה לתום התקופה			כמות היחידות שנחתמו בגין חוזים מחייבים עד לתום תקופת הדיווח ובסמוך למועד פרסום הדוח	סך היחידות שנתרו לשיווק נכון למועד פרסום הדוח
			עלות קרקע והיטלים	עלות בניה	עלויות אחרות	השקעה כ"כ כוללת בפרוייקט (צפויה) לא כולל מימון ⁵¹										
פרוייקט סומייל	פרוייקט מגורים ומסחר, אשר בהתאם לתביע הקיימת ניתן יהיה לבנות במסגרתו מגדל מגורים בן 50 קומות לצד מבנה מרקמי בן 6 קומות ובהם סך כולל של כ-200 יחידות דיור וכ-320 מ"ר שטח מסחרי.	שנת 2015	128,000	139,000	21,000	288,000	172,000	116,000	0%	80	204,000	ליום 31.12.2015 נחתמו 120 הסכמי מועד לאחר מועד הדוחות 10 נחתמו הסכמי מוכר נוספים	כ-70 יחידות דיור (בהתייחס לכמות היחידות המאושרות כיום-200 יחידות) וכ-320 מ"ר שטח מסחרי (לגבי 5 יחידות דיור נחתמו הסכמי הצטרפות אולם טרם נחתמו הסכמי מכר מחייבים)	שנת 2015	החברה פועלת להגשת בקשה להיתר בניה לפרוייקט ולהוצאת היתר חפירה ודיפון לפרוייקט. נכון למועד זה התקבלה החלטת ועדה לקבלת היתר חפירה ודיפון והריסת המבנים הנמצאים על המקרקעין והחברה פועלת להשלמת התנאים הנדרשים לקבלת היתר כאמור. יצוין כי על מנת לקבל היתר בניה לפרוייקט, יידרש בין היתר תשלום היטלי ההשבחה והפיתוח בגין הקרקע וכן פינוי המחזיקים בקרקע הפרוייקט כיום. בשלב זה, מתבצעות פעולות לקבלת הקלות מהועדה המקומית לתכנון ובנייה להגדלת כמות היחידות במגרש, מבלי להגדיל את השטח הכולל המותר על פי התב"ע וזאת בין היתר בהתאם למדיניות העירייה ליצירת יחידות קטנות במבנה המרקמי (הפונה לרח' אבן גבירול), ובנוסף קבלת שטחים ויחידות נוספים לאור הפינייים המבוצעים ובהתאם לאמור בתב"ע. בכפוף לאישור קבלת הזכויות לאור הפינייים המתבצעים וההקלות האמורות (שאין כל ודאות כי יאושרו),	
			215,000	253,000	39,000	507,000	158,000	349,000	0%	169	175,000	ליום 31.12.2014 נחתמו 31 הסכמי מכר				שנת 2014

⁵¹ יודגש, כי העלויות מתייחסות לזכויות ליחידות שטרם נחתמו הסכמי מכר לגביהן על ידי חג'ג' סומייל נכון ליום 31 בדצמבר 2015, ולפיכך ככל שיתקדם הליך השיווק בפרוייקט תופחתנה העלויות האמורות בהתאם (יצוין כי נכון ליום 31 בדצמבר 2015 חתמה החברה על 120 הסכמי מכר ואילו לאחר יום 31 בדצמבר 2015, חתמה החברה על כ-10 הסכמי מכר נוספים). כן יובהר כי סכום העלות הכוללת מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכתה הקיימת של החברה ביחס לעלויות הבניה, הפינוי והוצאות אחרות בהתאם להערכות עלויות אלו נכון למועד זה. עם זאת, בנתונים האמורים יכול ויחולו שינויים, לרבות שינויים מהותיים, בהתאם לתנאי ההתקשרויות שתבוצענה בפועל עם הקבלן המבצע ויועצי הפרוייקט השונים (למול העלויות הצפויות בהתאם להערכות החברה); בהתאם להיטלי ההשבחה והפיתוח שישולמו בגין הקרקע; בהתאם לעלות פינוי המחזיקים בקרקע; בהתאם להערכת החברה את היקף ההתחייבויות של הפרוייקט ואם תיווצרנה בפרוייקט עלויות חריגות שלא נלקחו בחשבון. כמו כן, העלויות המפורטות לעיל הינן העלויות הצפויות בהתאם לזכויות הנוכחיות ויכול שיחול בהן גידול אם וככל שייגדלו זכויות הבניה בפרוייקט.

⁵² מגרש בשטח כולל של 3,167 מ"ר הידוע כגוש 6214 חלקות 535, 541 (בחלק), גוש 6213 חלקות 1210, 1211, 1212, 1218, 1220, 1221, 1223 (בחלק), גוש 6213 חלקות 14 (בחלק), 15, 16 (בחלק), 17 (בחלק), 18 (בחלק), 19 (בחלק), 776 (בחלק), 830 (בחלק). המגרש מורכב מחלקות רשומות ולא רשומות (חלק מהחלקות טרם נרשמו עקב אי תשלום עד כה של היטל ההשבחה ופיתוח בגין התביעות החלות על החלקות האמורות וחלק מהחלקות טרם נרשמו בשל היעדר פרצלציה).

⁵³ סכום זה אינו כולל עלויות בגין פינוי המחזיקים הנוכחיים בקרקע והיטלי השבחה ופיתוח (עם זאת, העלויות האמורות נכללות בעלויות הפרוייקט המפורטות בטבלה זו).

יכול ויתוספו לפרויקט כ- 50 יחידות נוספות ובסה"כ כ-250 יחידות וכ-320 מ"ר מסחרי.	לא נחתמו	65,000	כ-200 יחידות דיור וכ-320 מ"ר שטח מסחרי	0%	519,000	59,000	578,000	45,000	293,000	240,000	שנת 2013	---	מהתמורה נכון ליום 31 בדצמבר 2015:
													יתרת תמורת זכויות החברה שטרם שולמה והמועד הצפוי לתשלומה):

פרטים נוספים אודות הפרויקט

- א. ביום 11 בדצמבר 2012 התקשרה החברה (עבור חגי' סומייל) עם צדדים שלישיים (להלן: "**בעלי האופציות**") בהסכם (להלן: "**הסכם הסיחור**") על פיו יסוחרו לחגי' סומייל מלוא זכויותיהם של בעלי האופציות מכוח שני הסכמי אופציה (להלן: "**הסכמי האופציה**") עליהם חתמו עם צדדים שלישיים אחרים (שתי קבוצות מוכרים, שיקראו להלן ביחד: "**המוכרים**"), על פיהם הוענקו לבעלי האופציה אופציות נפרדות לרכישת זכויות במקרקעין בשטח כולל של 3,167 מ"ר הממוקמים ב"מתחם סומייל" (להלן: "**המקרקעין**").
- ב. בימים 14 בינואר 2013 ו-22 באוגוסט 2013 (הסכם שתיקן הסכם מיום 31 ביולי 2013) חתמה חגי' סומייל על שני הסכמי מכר עם קבוצת המוכרים הראשונה ועם קבוצת המוכרים השנייה, בהתאמה (מאוחר יותר נחתמו תוספות לא מהותית להסכמים האמורים), אשר נכון למועד זה הושלמו במלואם ובמסגרתם שולמה על ידי חגי' סומייל תמורה כוללת בסך של 187.5 מיליון ש"ח בגין מקרקעי פרויקט סומייל. נכון למועד זה, נרשמו לטובת חגי' סומייל הערות אזהרה על כלל החלקות שנרכשו על ידה.
- ג. מתחם סומייל ממוקם במרכז העיר תל אביב. המתחם מחולק למתחם דרומי וצפוני, כאשר פרויקט החברה צפוי להיבנות בחלקו הצפוני. למיטב ידיעת החברה, בכל מתחם מתוכננים 2 מגדלי מגורים בני 45 קומות כ"א ו-3 בניינים מרקמים בני עד 8 קומות כ"א. תכנית מתאר מס' 2988, אשר חלה בין היתר על המגרש, אושרה למתן תוקף ביום 15 בינואר 2005 (להלן: "**תכנית סמל**"). התוכנית האמורה מכפיפה הוצאת היתרים לתכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית - היא תוכנית תא/מק/2988ב', שנכון למועד זה אושרה. זכויות חגי' סומייל בפרויקט כאמור מצויות במגרש 124 על פי התוכנית המפורטת וכאמור לעיל בשלב זה החברה פועלת להגשת בקשה להיתר בניה לפרויקט וכן נתקבלה החלטת ועדה המאשרת הוצאת היתר חפירה ודיפון לפרויקט והריסת המבנים הקיימים על המקרקעין, והחברה פועלת להשלמת תנאיה על מנת שתוכל להוציא היתר בנייה לכך.
- ד. יצוין כי חלק מההתמורה שפורטה בס"ק ב' לעיל מומנה באמצעות אשראי אותו נטלה החברה מקרנות המנוף אוריגו (אותו העמידה החברה כהלוואה לחגי' סומייל), כאשר בתמורה לכך שיעבדה החברה לטובת קרנות המנוף אוריגו, בשעבוד קבוע ראשון בדרגה וכן בהמחאה על דרך השעבוד, את החזקותיה בחגי' סומייל וכן את זכאותה להחזר הלוואות בעלים שהועמדו ויעומדו על ידי החברה לחגי' סומייל, בכפוף להסכמות שהושגו בענין זה בין הצדדים. עם הפרעון הצפוי של אשראי זה בחודש אפריל 2016, שעבודים אלה צפויים להיות מוסרים.

- ה. **הסכם הסיחור**
 בהתאם להסכם הסיחור, יהיו זכאים בעלי האופציה לתמורה הבאה: (א) 24% מכל רווח לפני מס (כפי שהוגדר בהסכם ובניכוי ריבית, עמלות הניהול והשיווק עליהן הוסכם) שינבע לחגי' סומייל מעסקאות אותן תבצע בקשר עם מקרקעי פרויקט סומייל. בהתאם להסכם, שילמה חגי' סומייל לבעלי האופציה סך של 4 מיליון ש"ח כתשלום על חשבון הרווח האמור, אולם תשלום זה לא יושב לחגי' סומייל בכל מקרה. כל תשלום על חשבון חלקם של בעלי האופציה ברווח יסוחר לידם מיד ובאופן יחסי לכל שחרור של חגי' סומייל, בכפוף לאישור הבנק המלווה; (ב) חגי' סומייל השיבה לבעלי האופציה את כל הסכומים אשר שולמו על ידם בקשר עם הסכמי האופציה ו/או המקרקעין, אשר הסתכמו לכ-9 מיליון ש"ח. כמו כן, בהתאם להסכם, חגי' סומייל תהא זכאית לקבל בגין כל הון שיושקע על ידה בפרויקט, ריבית בהתאם למפורט בהסכם אולם בכל מקרה לא יותר מהצמדה למדד בתוספת ריבית שנתית בשיעור של 12%.

- ו. **הסכם פינוי המחזיקים במקרקעין**
 בהתאם להוראות התב"ע, אחד התנאים להוצאת היתרי בניה לפרויקט הינו הסדרת פינוי המגרש באופן שיבטיח את האפשרות לפיתוח ומתן כל שירותי הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים למתחם וזאת בכפוף לאישור עיריית תל אביב. שלבי הפינוי יקבעו לכל מתחם תכנון על בסיס סקר פינויים שיוכן בהנחיית ועדה מקומית בהתאם להתקדמות הבניה ועל בסיס הסכם עם העירייה.

יצוין כי נכון למועד פרסום הדוח, המקרקעין אינם פנויים וקיימים במקרקעין מחזיקים מסוגים שונים (ברי רשות, פולשים וכו'). בנוסף, בנויים עליהם מספר מבנים המושכרים לשוכרים בשכירות חופשית ומוגנת, בתמורה שאינה מהותית (בהתאם למפורט בהסכמי שכירות אלו, ניתן להביא אותם לידי סיום תוך מתן הודעה מראש בת מספר חודשים). נכון למועד זה, כלל המחזיקים שפינויים נדרש חתמו על ההסכמים המסדירים את פינויים, וביצעו את כלל הפעולות דרשה מהם החברה לצורך הוצאת היתרי הבניה לפרויקט, למעט פינוי בפועל שיידרש קודם להוצאת היתר כאמור או תוך הסדרת עניין פינויים בתיאום עם העירייה. במידה ופינוי המחזיקים יבוצע בפועל, ישולם סכום מהותי מאוד כפיצוי עבור הפינויים. עלות הפינויים כוללה בעלויות המפורטות בטבלה שלעיל.

- ז. **שיווק היחידות**
 חגי' סומייל מחתימה את הרוכשים המבקשים להצטרף לקבוצת הרכישה על בקשות הצטרפות לפרויקט ולאחר מכן על הסכמי מכר, כאשר נכון למועד פרסום הדוח, נחתמו כ-130 הסכמי מכר וכן כ-5 בקשות הצטרפות ליחידות דיור (נכון ליום 31.12.2015. נחתמו כ-120 הסכמי מכר וכ-4 בקשות הצטרפות). יצוין כי מתוך 130 הסכמי המכר שנחתמו, 36 מהם אינם חלוטים⁵⁴.
 באשר להסכמי הצטרפות, החברה פועלת לשכלול כתבי הצטרפות האמורים לכדי חתימת הסכמי מכר מחייבים (כשאין כל וודאות כי כך אכן יהיה). החברה מצויה בהליכי שיווק יתרת היחידות בפרויקט וצירוף חברי קבוצה נוספים.

⁵⁴ הסכמי המכר הלא חלוטים הינם הסכמים הניתנים לביטול על ידי הרוכשים במקרה של אי עמידה באבני דרך שונות שנקבעו בהסכמים, כגון מועד קבלת היתר בניה, מועד תחילת בניה וכו'.

החותמים על בקשת ההצטרפות מתבקשים להפקיד דמי רצינות (העומדים על סך של מאות אלפי שקלים) והם נותנים הסכמתם לכך שנאמן ההסכם יוכל לעשות בהם שימוש לצורך תשלומים בעבור רכישת הקרקע (כפי שאכן נעשה בפועל, ראו לעיל) ו/או חלק הימנו, לרבות תשלום דמי פינוי ו/או היטלי השבחה. היה והחותמים על בקשות ההצטרפות לא יחתמו על ההסכמים הנדרשים אשר צוינו לעיל, מועמדותם לרכישת הממכר תבטל והנאמן יהא רשאי לחלט את דמי הרצינות האמורים.

באשר ל-94 מהסכמי המכר שהינם חלוטים, עודף התמורה לה זכאית חגי' סומייל, מעבר לעלות רכישת הזכויות במקרקעי הפרויקט ששווקו על ידה במסגרת אותם הסכמי מכר חלוטים (רווח גולמי), מסתכם לסך של כ-63 מיליון ש"ח (חלק החברה בלבד, קרי, בנטרול חלקם של מסחרי האופציה כמפורט בסעיף ה' לעיל), אשר טרם הוכר בדוחותיה הכספיים של החברה.

באשר ל-36 הסכמי מכר לא חלוטים ו-5 הסכמי הצטרפות נוספים - ואם וככל וכלל ההסכמים האמורים יתגבשו כדי הסכמי מכר חלוטים, עודף התמורה (רווח גולמי) העולה על עלות רכישת המקרקעין של יחידות אלו עתיד להסתכם לסך של כ-40 מיליון ש"ח (חלק החברה בלבד). בנוסף, אם וככל שחגי' סומייל תשווק את יתר הזכויות שנרכשו על ידה בפרויקט, תנבע לה תמורה נוספת (רווח גולמי) מעבר לעלות הקרקע ממכירות אלו המוערכות בסך של כ-93 מיליון ש"ח (חלק החברה בלבד) וזאת בהתייחס למחירי המכירה הצפויים כיום.

יודגש כי הערכת עודף תמורת רכישת המקרקעין (רווח גולמי) מהיחידות שטרם נחתמו לגביהם הסכמים חלוטים, אשר צוינה לעיל, מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "**חוק ניירות ערך**") והיא מבוססת על הערכת החברה ביחס להפיכת הסכמים אלו להסכמים חלוטים ועל מחירי המכירה לפיהם ניתן יהיה לשווק את יתר הזכויות במקרקעי הפרויקט (אשר כשלעצמה מתבססת על מחירי המכירה לפיהם שווקו יתר היחידות בפרויקט עד כה). עם זאת יודגש, כי הערכת החברה דלעיל עלולה להתממש באופן שונה (לרבות באופן מהותי) מהערכתה דלעיל וזאת באם מחירי המכירה לפיהם ישווקו יתר היחידות בפרויקט יהיו שונים, לרבות באופן מהותי, ממחירי המכירה לפיהם שווקו היחידות בפרויקט עד כה, לרבות בשל הרעה בסביבה הכלכלית בישראל ו/או בשל הרעה בענף הנדל"ן.

כן יצוין כי כחלק ממערכת ההסכמים עליהם חותמים חברי הקבוצה המצטרפים לקבוצה, נכלל הסכם יעוץ וניהול עם קבוצת חגי' סומייל ייעוץ בע"מ, חברת בת בבעלות מלאה של חגי' סומייל (להלן: "**חגי' ייעוץ**"). דמי היעוץ הצפויים (בהתייחס לאומדנים הראשוניים של עלויות הפרויקט) בגין הסכמי המכר החלוטים (חלק החברה בלבד) צפויים לעמוד על סך של כ-35 מיליון ש"ח. דמי היעוץ הצפויים בגין הסכמי המכר שאינם חלוטים והסכמי הצטרפות, אם וככל שהסכמים אלו יהפכו להסכמי מכר חלוטים, צפויים לעמוד (חלק החברה בלבד) על סך של כ-12 מיליון ש"ח. בנוסף, אם וככל שחגי' סומייל תשווק את יתר הזכויות שנרכשו על ידה בפרויקט, תנבע לה תמורה נוספת (חלק החברה בלבד) ממכירות אלו המוערכות בסך של כ-51 מיליון ש"ח וזאת בהתייחס למחירי המכירה הצפויים כיום. דמי היעוץ והניהול אשר חגי' יעוץ זכאית להם, כפופים בין היתר להתממשותם בפועל של אומדנים שונים שנעשו לגבי העלות הכוללת לרכישת זכויות חברי הקבוצה בקרקע והעלויות הנדרשות להשלמת הפרויקט, שנוכו למועד זה אין כל וודאות באשר לאופן התממשותם (כך לדוגמא, היה ומחירי המכירה המוערכים כיום יהיו בפועל נמוכים יותר ו/או היה והעלויות בפועל של הפרויקט יהיו גבוהות מאלו הצפויות כיום, אזי יקטן בהתאם דמי היעוץ והניהול להם תהיה זכאית חגי' יעוץ) ואולם לכל היותר, החשיפה המקסימאלית של החברה היא כי לא ינבעו לה דמי יעוץ וניהול כתוצאה מההתקשרויות בהסכמים האמורים.

ככל והחברה תהא זכאית לדמי יעוץ וניהול אלו ישולמו לה על פני תקופת הפרויקט, בהתאם לאבני הדרך שנקבעו ובהתאם להסכמות שיגובשו עם הבנק המלווה.

יצוין כי ההערכות החברה שתוארו לעיל ביחס להיקף דמי היעוץ הצפויים בפרויקט, מסתמכים בין היתר על ההסכמים השונים שנחתמו בקשר עם הפינויים; הערכת החברה ביחס להיטלי השבחה והפיתוח (המסתמכת בין היתר על סמך שומה מכרעת בגין אחת מהתב"עות וטענות חגי' סומייל ביחס אליה); וכן על תנאי ההתקשרויות בהם התקשרו חברי הקבוצה עם קבלנים מבצעים ויועצים בתחום הנדל"ן במהלך השנים האחרונות. עם זאת יודגש כי הערכה זו ביחס להיקף דמי היעוץ והניהול מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך המבוססת על האומדנים השונים של החברה לגבי מחירי המכירה של הפרויקט והעלויות הצפויות בפרויקט ולכן אינה וודאית, וזאת בשל מספר סיבות: באשר להערכת החברה דהיום ביחס למחירי המכירה של יתרת זכויותה הפרויקט - ראה הסתייגויות החברה שפורטו בפסקה שלעיל. באשר להערכת החברה ביחס לעלויות הפרויקט, הרי שבימים אלה מתנהלים הליכים משפטיים לקביעת גובה היטלי השבחה והפיתוח הסופיים שיחולו על הקרקע (שצפויים להיות מהותיים) ולפיכך אלה טרם נקבעו סופית. בנוסף, טרם נחתם הסכם הבנייה של הפרויקט, כך שההערכות הכספיות של החברה לגבי עלויות הפרויקט הינן ראשוניות בלבד. כמו כן, קיימים תנאים מהותיים לקבלת היתר הבנייה שטרם הושלמו, לרבות עצם הפינויים, אישור רשות העתיקות וכיו"ב, אשר אין וודאות לגבי העלויות הנובעות מהן. בנוסף היות והחברה מעריכה כי דמי יעוץ וניהול אלו יתקבלו גם מתוך המימון הבנקאי של חברי הקבוצה, אי התקשרות חברי קבוצת הרכישה בהסכמי מימון בפרויקט; אי עמידת חברי קבוצת הרכישה בהסכמי המימון שיחתמו, ככל שיחתמו, בקשר עם הפרויקט (לרבות אי העמדת הון עצמי נדרש) או התקיימות איזו מהעילות לפירעון מידי שתיקבענה בהסכמי המימון שתוביל, ככל שתוביל, לבקשה לפרוע את ההלוואות שהועמדו באופן מידי, יכול וידחו את קבלת דמי היעוץ והניהול על ידי חגי' סומייל.

ח. לפרטים אודות אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, כעסקה לא חריגה בה לבעלי השליטה בחברה יש עניין אישי, את הצטרפותה של בת דודתם של האחים חגי' (להלן: "**קרובת האחים חגי'**") לקבוצת הרכישה בפרויקט סומייל, כמו גם את עובדת היותה של קרובת האחים חגי' צד להסכמים שונים יחד עם החברה עצמה ויתר חברי קבוצת הרכישה, הנוגעים לפרויקט סומייל, ראה דו"ח מידי שפרסמה החברה ביום 16 ביוני 2015, מס' אסמכתא 048933-01-2015, המובא בדו"ח זה בדרך של הפניה.

ט. מועד ההכרה בהכנסות מפרויקט זה

בהתאם לחוות דעת חשבונאית אשר בידי החברה וההיוותה בסיס לבקשה להנחיה מקדמית שהוגשה על ידי החברה לרשות ניירות ערך בנושא, ההכרה בהכנסות הפרויקט יהיו כדלקמן:

1. **רווח קרקע** - החברה תכיר בעודף התמורה על עלות רכיב הקרקע (רווח גולמי) במועד בו מעורבותה הנמשכת של החברה בחלק בקרקע שנמכר לקבוצת הרכישה פוסקת, היינו המועד בו החברה אינה שולטת עוד בקבוצת הרכישה. עמדת החברה היא שהמועד בו החברה אינה שולטת עוד בקבוצת הרכישה, הוא המועד בו מוכרת החברה זכויות בקבוצת רכישה אשר מורידה את שיעור החזקתה בקבוצת הרכישה אל מתחת למרבית הזכויות בקבוצה על פי הסכם השיתוף של פרויקט זה (ובהתייחס להסכמי מכר חלוטים בלבד). להערכת החברה, בהתייחס לזכויות שמוחזקות על ידה ובתנאים הנדרשים על מנת להפוך את ההסכמים הלא חלוטים לחלוטים, החברה תתחיל להכיר ברווח הקרקע כאמור בשנת 2016. יצוין כי הערכת החברה בדבר מועד זה הינו מידע צופה פני עתיד ומסתמכת בעיקר על הערכת היקף המכירות החוזי של הפרויקט וכן את המועד בו יהפכו ההסכמים הלא חלוטים לחלוטים בהתאם לתנאים שנקבעו בהם. לאחר מועד ההכרה לראשונה של רכיב רווח זה החברה תוכל להכיר ברווח קרקע בגין כל יחידה שתמכר על ידה וכל עוד שהסכם המכר בגינה יהיה חלוט.
2. **רווח יעוץ** - החברה תוכל להכיר ברווח זה במועד בו תהיה וודאות בסכום הרווח הצפוי בגין רכיב זה. להערכת החברה מועד זה צפוי להיות עם חתימה על הסכם קבלן לפרויקט ולאחר שתהיה וודאות ביחס לסכום עלות הפינויים והיטלי השבחה. יצוין כי בנוסף, בהתאם למדיניות החשבונאית של החברה, ההכרה ברכיב זה תלויה במועד זכאות החברה לדמי היעוץ בהתאם להסכם היעוץ שנחתם עם חברי הקבוצה ובשחרור כספי היעוץ ע"י הבנק אשר צפויים להיות משוחררים לשיעורים וזאת במשך חיי הפרויקט עד להשלמתו.

- א. ביום 17 ביוני 2013, חברי קבוצת רכישה, אותם גיבשה החברה ושעליהם נמנית החברה עצמה, חתמו יחדיו על הסכם מכר עם בעלי המקרקעין וכן חתמו חברי הקבוצה (לרבות החברה) על הסכם שיתוף, אשר נועד להסדיר את בנייתו המשותפת של הפרויקט. לטובת חברי הקבוצה ובכללם החברה נרשמו הערות אזהרה ולאחר תשלום המיסים המתחייבים על ידי חברי הקבוצה ירשמו זכויות הבעלות בלשכת רישום המקרקעין.
- ב. החברה ארגנה את קבוצת הרכישה, והיא אינה אחראית לבניה על המקרקעין ו/או ניהולה של קבוצת הרכישה ו/או לכל עניין אחר. עם זאת, ככל שתתבקש על ידי וועד הקבוצה, תייעץ החברה לקבוצה בקשר עם נושאי מימון, תכנון ובחירת קבלן מבצע, מבלי שתהא זכאית בגין כך לכל תמורה ומבלי שיהיה בכך משום נטילת כל אחריות מצד החברה. כן יצוין, שהאמור הינו ביחס לתפקידה של החברה כמארגנת הקבוצה, אולם החברה גם נמנית בעצמה על חברי הקבוצה (אם כי היא פועלת למכור את הזכויות שנרכשו על ידה) וככזו היא חבה באופן יחסי לחלקה בפרויקט בכלל הזכויות והחובות בהם חבים יתר חברי הקבוצה.
- ג. חברי קבוצת הרכישה התקשרו בהסכמי מימון עם תאגיד בנקאי בישראל, אשר העמיד ויעמיד לחברי קבוצת הרכישה מימון לצורך השלמת רכישת הזכויות במקרקעין, פיתוחו ובנייתו של הפרויקט. החברה עצמה אינה נמנית על הלווים מכוח ההלוואה האמורה (ומלוא ההון הנדרש לבניית יחידותיה בפרויקט הועמד על ידי החברה מדמי הסיחור שלא שוחררו לחברה במועד המשיכה הראשונה וממקורותיה העצמיים), ואולם, החברה (כמו גם יתר חברי הקבוצה) התחייבה לשעבד את כלל זכויותיה בפרויקט (לרבות זכויותיה במקרקעי הפרויקט וזכויותיה בחשבון הבנק הרשום על שם וועד הקבוצה ואשר ממנו מופקדים ונמשכים הכספים בקשר לפרויקט, וכיו"ב) לטובת המימון הבנקאי של הקבוצה. יובהר כי השעבודים שנרשמו על זכויות החברה אינם מבטיחים התחייבויות שלקחו יתר חברי הקבוצה, אולם רישומם נדרש לצורך הבטחת יכולת המימוש של הבנק את המקרקעין, ככל ויידרש לכך עקב הפרת ההסכם על ידי חברי הקבוצה. בנוסף, דמי הסיחור שלא נמשכו במועד העמדת המימון הראשוני משועבדים לבנק המלווה.
- ד. בגין ארגון הקבוצה, זכאית החברה (בגין חוזים שנחתמו על ידה עד למועד פרסום דו"ח זה) לדמי ארגון בסך כולל של כ-13.5 מיליון ש"ח, מתוכם התקבלו עד כה בחברה דמי ארגון בסך כולל של כ-8.1 מיליון ש"ח והוכרו (במצטבר ובשוטף) בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2015 דמי ארגון בסך של כ-8 מיליון ש"ח. בנוסף, אם וככל שהחברה תמכור את הזכויות שנותרו לה בפרויקט, תנבע לה תמורה נוספת ממכירה זו המוערכת בסך של כ-3.5 מיליון ש"ח בהתייחס למחירי המכירה הצפויים של החברה (אם כי אין וודאות כי יחידות אלו תימכרנה בסופו של דבר במחירים המוערכים על ידי החברה כיום).
- יצוין כי בהתאם להסכם עם הבנק המלווה, 60% מדמי הסיחור להם זכאית החברה בגין פרויקט זה שולמו עם העמדת המימון הבנקאי הראשון לפרויקט ויתרת דמי הסיחור ישולמו עם התקדמות הפרויקט, בהתאם לאבני הדרך השונות שנקבעו, כך שבמועד קבלת טופס 4 תושלם העברת מלוא דמי הסיחור לחברה.
- ה. חברי קבוצת הרכישה (ובכללם החברה) התקשרו בהסכם קבלני להקמת הפרויקט.

פרויקט איינשטיין בגוש הגדול (אורגן ע"י רג'נסי, ש-100% מהונה מוחזקים על ידי החברה ואשר תקרא בטבלה זו גם החברה)

סטטוס קבלת היתרים נדרשים	נתונים הקשורים ליחידות שנרכשו על ידי החברה ולשיווק הפרויקט, ליום האחרון של תקופת הדיווח (נתונים כספיים ב"ח")				נתונים הקשורים לעלויות הפרויקט, ליום האחרון של תקופת הדיווח (נתונים כספיים ב"ח")				תקופת הדיווח:	תיאור הפרויקט	שם הפרויקט ומאפייניו:					
	סך היחידות שנתורו לשיווק נכון למועד הדו"ח	כמות היחידות שנחתמו כמות מגיני חושים מחייבים עד לתום תקופת הדיווח ובסמוך למועד הדו"ח	יתרת המלאי בדוחות הכספיים של החברה	כמות יחידות שנרכשו על ידי החברה ומצאאות במלאי לסוף התקופה	עלויות שהושקעו בפועל וטרם הושקעו בפועל לסוף התקופה:			תחזית עדכנית של עלויות כוללות של הפרויקט (מתחילתו ועד סיומו הצפוי) לסוף התקופה לא כולל מימון:			עלות קרקע והיטלים	עלות בניה	עלויות אחרות			
					שיעור השלמה / כספי הנדיסי	עלויות שטרם הושקעו	עלויות שהושקעו בפועל במצטבר	סה"כ השקעה כוללת בפרויקט (צפויה) ⁶⁰						עלויות אחרות	עלות קרקע	
נכון למועד הדו"ח, התקבל ביניה לפרויקט, וחברי קבוצת הרכישה (וביניהם החברה) התקשרו עם קבלן מבצע בהסכם בניה	כ-650 מ"ר (עיקרי) במרכז המסחרי שעתיד לקום בפריקט, והזכויות הצמודות להם הכוללות את הזכויות בשטח המרתף בהיקף דומה ושטחי השירות שיוחסו להן, כ-33 חניות וכ-30% אחת (1)בפרויקט.	-	19,538	14%	7,817	18,251	26,068	2,715	9,302	14,051	שנת 2015	התאם לתוכנית החלוקה ⁶⁴ על מקרקעי הפרויקט, ניתן לבנות 2 בנייני מגורים בני 74 דירות בסה"כ ומרכז מסחרי בשטח של כ-950 מ"ר (עיקרי) בקומת הקרקע וגלריה (בתוספת מרתף צמוד) מעל 3 קומות מרתף.	שם הפרויקט:	פרויקט איינשטיין	פרויקט איינשטיין, תל אביב	
		-	17,949	0%	9,012	17,244	26,256	2,715	9,302	14,239	שנת 2014	על חברי הקבוצה נמנית החברה עצמה, אשר רכשה זכויות לכ-650 מ"ר (עיקרי) במרכז המסחרי שעתיד לקום בפרויקט (כ-68% מהזכויות ביחידת המסחר), והזכויות הצמודות אליו הכוללות את הזכויות בשטח המרתף בהיקף דומה ושטחי השירות שיוחסו להן. כמו כן, נכללה בהסכם שיתוף הוראה ולפיה יוקצו לשטח המסחרי כ-50 חניות (חלק החברה כ-23) בקומת המרתף העליונה. יצוין כי החברה חתמה על הסכם שיתוף פעולה להפעלת המסחר, עם בעל הזכויות הנוסף בשטח המסחרי.	מיקום הפרויקט:	בניין 333 ברחוב איינשטיין בגוש הגדול, תל אביב ⁶²		
		--	1,818	0%	23,907	1,818	25,725	2,068	9,872	13,785	שנת 2013	רבעון 3 שנת 2018 מגורים ומסחר	מועד תחילת פרויקט:	מאי 2015		
												כ-68% משטחי המסחר בפרויקט שהינם כ-950 מ"ר עיקרי, והזכויות הצמודות להם הכוללות את הזכויות בשטח המרתף בהיקף דומה ושטחי השירות שיוחסו להן, וכן כ-33 חניות וכ-30% מיחידת דיוור אחת (1) בפרויקט.	מועד סיום משוער:	רבעון 3 שנת 2018	שימושים:	מגורים ומסחר
												כ-13.5 מיליון ש"ח, בתוספת הצמדה למדד המחירים לצרכן בגין חודש ינואר 2013 ובתוספת מע"מ.	חלק החברה (בשיעור ומ"ר) לפי שימושים:	חלק החברה (בשיעור ומ"ר) לפי שימושים:	התמורה שנקבעה לרכישת זכויות החברה בקרקע:	כ-13.5 מיליון ש"ח, בתוספת הצמדה למדד המחירים לצרכן בגין חודש ינואר 2013 ובתוספת מע"מ.
												כל התמורה בה חבה החברה שולמה	מהתמורה (ליום):	(31.12.15)		

⁶⁰ יודגש, כי סכום העלות הכוללת מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, המבוסס על ההנחה שהחברה תוסיף להחזיק במלוא הזכויות שצוינו ועל הערכתה הקיימת של החברה ביחס לעלויות הבניה והוצאות אחרות בהתאם למידע הקיים בידה נכון למועד זה ועל נתוני דוח שמאי שהוכן לצורך התקשרות חברי הקבוצה עם בנק מממן לפרויקט. עם זאת, נתונים האמורים יכול ויחולו שינויים, לרבות שינויים ממותיים, בהתאם לתנאי ההתקשרויות שתבוצענה בפועל עם הקבלן המבצע ויועצי הפרויקט השונים (למול העלויות הצפויות בהתאם לדוח השמאי) ו/או אם תיווצרנה בפרויקט עלויות חריגות שלא נלקחו בחשבון בדוח שמאי ובהתאם לתנאי ההתקשרויות עם הבנק המממן.

⁶¹ ובכללן תכנית מתאר מקומית תא/1111 א/1 ותכנית העיצוב ברחוב איינשטיין מס' (21) 1111/א1 וכן כל התוכניות המקומיות, המחוזיות והארציות החלות במקרקעין.

⁶² מקרקעי הפרויקט הינם מקרקעין הידועים כגוש 6885 חלקה 33 המצויים ברחוב איינשטיין (בניין מס' 333) בגוש הגדול בתל אביב, בשטח כולל של כ-2,570 מ"ר.

- א. לפרטים אודות האופן בו נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי חברי קבוצת הרכישה ובכללם החברה ראה סעיף 6.7.2.4.1.5 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2014, המובא בדו"ח זה בדרך של הפניה. לטובת חברי הקבוצה שרכשו חלק מהזכויות במקרקעי הפרויקט מכונס נכסים שמונה לממכר, לרבות החברה, רשומה הערת אזהרה על הזכויות שנרכשו.
- ב. ביום 23 בפברואר 2014, נכנסו לתוקף התקשרויות החברה, יחד עם יתר חברי קבוצת הרכישה, בהסכמי מימון עם תאגיד בנקאי בישראל (להלן: "הבנק"), אשר, העמיד ויעמיד לחברי קבוצת הרכישה (ובכלל זה החברה) מימון לצורך השלמת רכישת הזכויות במקרקעין, פיתוחו ובנייתו של הפרויקט. חלקה הכולל של החברה במימון האמור מסתכם לסך של כ-15.3 מיליון ש"ח.
- ג. החברה ארגנה את קבוצת הרכישה, והיא אינה אחראית לבניה על המקרקעין ו/או ניהולה של קבוצת הרכישה ו/או לכל עניין אחר. עם זאת, ככל שתבקש על ידי וועד הקבוצה, תייעץ החברה לקבוצה בקשר עם נושאי מימון, תכנון ובחירת קבלן מבצע, מבלי שתהא זכאית בגין כך לכל תמורה ומבלי שיהיה בכך משום נטילת כל אחריות מצד החברה. כן יצוין, שהאמור הינו ביחס לתפקידה של החברה כמארגנת הקבוצה, אולם החברה גם נמנית בעצמה על חברי הקבוצה וכזו היא חבה באופן יחסי לחלקה בפרויקט בכלל הזכויות והחובות בהם חבים יתר חברי הקבוצה.
- ד. בגין ארגון הקבוצה, זכאית החברה (בגין חוזים שנחתמו על ידה עד למועד פרסום דו"ח זה) לדמי ארגון וניהול בסך כולל של כ-10 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ), מתוכם התקבלו עד כה בחברה דמי ארגון בסך של כ-9.5 מיליון ש"ח. בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2015 הוכרו (במצטבר ובשוטף) דמי ארגון וניהול בסך של כ-9.5 מיליון ש"ח.

יודגש, כי הערכות החברה דלעיל, לרבות הנתונים שהובאו בטבלאות שלעיל הכוללים, בין היתר, תחזיות ואומדנים בדבר לוחות הזמנים לקבלת היתרים/ שינוי תב"ע ולהתחלת וסיום הבנייה בפרויקטים, סך העלויות הצפויות בפרויקטים, סך דמי סיחור/ארגון/ניהול/ייעוץ אותם צפויה החברה (במאוחד) לקבל בגין שיווק היחידות בפרויקטים הנ"ל (להלן ביחד: "הפרויקטים") והשווי לפיו, להערכת החברה, יהיה ניתן לשווק את יתרת זכויותיה בפרויקטים, הינם 'מידע צופה פני עתיד' (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), המתבסס על ניסיונה של החברה וכן על נתונים שונים הנמצאים כיום בידי החברה, לרבות דוחות שמאי שהוזכרו לעיל וכן, במקרים הרלבנטיים, תנאי ההתקשרויות בהן התקשרו עד כה חברי קבוצת הרכישה והנוגעים לרכישת מקרקעי הפרויקטים ובנייתם. פרמטרים אלה תלויים במידה רבה בהתקשרות חברי קבוצת הרכישה (ובכללם החברה, במאוחד) בהסכמי מימון לפרויקטים ובעמידת חברי הקבוצות בתנאי הסכמי המימון האמורים; בהתקשרות קבוצות הרכישה (ובכלל זה החברה) עם קבלן מבצע וספקים אחרים לביצוע הפרויקטים, בעלויות שנחזו לכך על ידי החברה, המתבססות הן על הסכמי הקבלן והיועצים שכבר נחתמו והן על תנאי השוק העכשוויים; בגורמים חיצוניים, כגון שינוי התב"עות וקבלת ההיתרים הנדרשים לצורך ביצועם של הפרויקטים (הן בעצם קבלתם והן בעצם קבלתם במועד שנחזה לכך); בעמידת קבוצת הרכישה בדרישות הרשויות השונות ומתן ההיתרים הרלבנטיים על ידם; בעלויות הקמה ומימון בפועל במועד התהוותן (אשר עשוי לחול בהם שינוי למול העלויות שנחזו, לרבות שינוי מהותי); בפינוי מחזיקים בקרקע פרויקט סומייל וסלמה במועדים ובעלויות הנחזות לכך על ידי החברה; בהשלמת קבוצת הרכישה בפרויקט סומייל ובפרויקט סלמה (ככול שפרויקט סלמה יבוצע בדרך של קבוצת רכישה); בגובה היטלי ההשבחה והפיתוח שיחול על מקרקעי פרויקט סומייל וסלמה; ובשמירת רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה בכלל ובתחום הנדל"ן בישראל בפרט) - ואין ודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל. גורמים אלה עשויים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל.

להערכת החברה, נכון למועד זה, הגורמים העיקריים העשוי להביא לכך שהמידע צופה פני עתיד לא יתממש הינו כי בניית הפרויקטים לא תתאפשר או תתעכב מסיבות שונות כגון אי עמידת קבוצת הרכישה בדרישות הרשויות לקבלת ההיתרים ו/או אי קבלת היתרים מתאימים לפרויקטים או קבלתם במועד המאוחר מזה שנחזה; עיכוב בהשלמת גיבוש קבוצת הרכישה בפרויקט סומייל או סלמה (ככול שזה האחרון יעשה בדרך של קבוצה); עיכוב בפינוי המחזיקים בקרקע בפרויקט סומייל או סלמה ו/או כתוצאה מגידול בעלות פינויים; הטלת היטלי השבחה ופיתוח בפרויקט סומייל או סלמה הגבוהים מהותית מהסכומים אותם חוזה החברה (אשר עלול להשפיע על דמי הייעוץ להם תהיה זכאית החברה); אי התקשרות חברי קבוצת הרכישה (ובכלל זה החברה) בהסכמי מימון בפרויקטים; אי עמידת חברי קבוצת הרכישה בהסכמי המימון שנחתמו ו/או שיחתמו, ככל שיחתמו, בקשר עם הפרויקטים הרלבנטיים (לרבות אי העמדת הון עצמי נדרש) או התקיימות איזו מהעילות לפירעון מיידי שתיקבענה בהסכמי המימון שתוביל, ככל שתוביל, לבקשה לפרוע את ההלוואות שהועמדו באופן מיידי - דבר אשר עלול לעכב את קבלת דמי הסיחור להם זכאית החברה מחברי קבוצת הרכישה וטרם שוחררו לה במועד זה; היקלעות הקבלן המבצע או ספקים אחרים שיהיו מעורבים בפרויקטים לקשיים כלכליים; היקלעות חלק מחברי קבוצת הרכישה לקשיים כלכליים אשר ימנעו מהבנק להמשיך ולהעמיד מימון לפרויקטים; סטייה מהיקף הפרויקט הצפוי העלולה לנבוע מהתייקרויות עלויות הבניה, ממיסים ו/או היטלים שיוטלו על רכישת הקרקע ופיתוחה וכדומה; הרעה בסביבה הכלכלית אשר תשפיע לרעה על סביבת המחירים בה פועלת החברה, באופן שיביא לקיטון בדמי הסיחור/ארגון/ניהול אותם צופה החברה לקבל בגין היחידות שטרם נמכרו על ידה נכון למועד זה ובעיכוב בגיבוש קבוצת רכישה בפרויקט סלמה (ככול שזה יעשה בדרך של קבוצה) או עיכוב במכירת יתרת היחידות בסומייל; תוספת עלויות שתנבע מהצורך לטפל במי תהום בשטח הפרויקטים ואשר תהיינה גבוהות מהעלויות המוערכות; ומכך שלא תהא למניעה ביצוע הפרויקטים ולא תהיה פגיעה בזמינותם, לרבות בהיבט של גילוי עתיקות ופינוי מחזיקים בקרקע. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

שנות	סך ההכנסות שהוכרו בדוחות הכספיים של רג'נסי ליום 31.12.2015 בגין דמי הסיחור (במזטבר ובשוטף)	סך התקבולים שהתקבלו ברג'נסי הסיחור	סך דמי הסיחור מאורגון קבוצת הרכישה	מועד צפוי להעמדת מימון בפועל על ידי בנק מממן לחברי הקבוצה	מועד צפוי לקבלת אישור עקרוני של בנק מממן להעמדת מימון לחברי הקבוצה	מועד השלמת רכישת המקרקעין על ידי חברי הקבוצה	מספר חברי הקבוצה שחתמו על הסכמי שיווק ושיתוף החל מיום 31.12.13 ועד ליום 31.12.15	יתרת זכויות לשיווק ליום 31.12.15	תפקיד רג'נסי	סטטוס קבלת היתרים נדרשים	תיאור הפרוייקט וסטטוס הקבוצה	שם הפרוייקט ומאפייניו:	
												שם הפרוייקט:	פרוייקט רמת אביב ג'
לפרטים אודות אישור מוסדות החברה בשנת 2015 את הצטרפותו של מר נתן פריד, סמנכ"ל הכספים של החברה לקבוצת הרכישה, ראה סעיף 6.7.2.4.2.1 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2014, המצורף לדו"ח זה בדרך של הפניה.	עד ליום 31.12.2015 כ-14 מיליון ש"ח.	יתרת דמי הסיחור, בסך של כ-4 מיליון ש"ח, לאחר התקבלה תאריך הדוחות ועד למועד פרסום הדוחות בעקבות קבלת מימון ראשוני לבניית הפרוייקט.	18- מיליון ש"ח	הועמד מימון בנקאי לחברי הקבוצה ביום 31.12.2014	הועמד מימון בנקאי לחברי הקבוצה ביום 31.12.2014	עם השלמת התשלום בגין התשלום בגין תום הושלמה רכישת המקרקעין.	ארגון הקבוצה הושלם בשנת 2013	אין	החברה אחראית לארגון קבוצת הרכישה בלבד ואינה אחראית לבניה על המקרקעין ו/או ניהולה של קבוצת הרכישה ו/או לכל עניין אחר. עם זאת, ככל שתבקש על ידי הקבוצה, תייעץ החברה לקבוצה בקשר נושאי מימון, תכנון ובחירת קבלן מבצע מבלי שתהא תמורה ומבלי שיהיה בכך משום נטילת כל אחריות מצד החברה.	התקבל היתר בניה לפרוייקט	בניין מגורים שעתיד למנות 9 קומות (על עמודים), ולכלול עד 28 יחידות דיור וכן קומות גג.	שם הפרוייקט:	פרוייקט רמת אביב ג'
												מיקום הפרוייקט:	שכונת רמת אביב ג', תל אביב ⁶³ מגורים
												שימושים:	ל.ר
												סכום האופציה על ששולם על ידי רג'נסי (ככל ששולם):	ל.ר
												יתרת סכום האופציה ליום 31 בדצמבר 2015:	ל.ר
												מועד פקיעת האופציה:	ל.ר
												חלק רג'נסי בארגון/שיווק הפרוייקט:	100%
מועד תחילת פרויקט:	טרם החל												

פרוייקט רמת אביב ג', תל אביב

⁶³ מקרקעי הפרוייקט הינם מקרקעין הידועים כגוש 6631 חלקה 246, מגרש ב' על פי תוכנית מס' 2553, ברמת אביב ג' בתל אביב, בשטח של כ-3,000 מ"ר.

6.7.2.4.2.3 פרויקט קריניצי ברמת גן (מאורגן על ידי רג'נסי, שתקרא להלן גם החברה).

שנות	סך ההכנסות שהוכרו בדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2015 בגין דמי הסיחור (במצטבר ובשוטף)	סך התקבולים שהתקבלו בחברה בגין דמי הסיחור	סך דמי הסיחור הצפויים מארגון הקבוצה הרכישה	מועד צפוי להעמדת מימון במועד על ידי בנק מממן לחברי הקבוצה	מועד צפוי לקבלת אישור עקרוני של בנק מממן להעמדת מימון לחברי הקבוצה	מועד רכישת המקרקעין על ידי חברי הקבוצה	מספר חברי הקבוצה שחתמו על הסכמי שיווק ושיתוף החל מיום 31.12.13 ועד ליום 31.12.15	יתרת זכויות לשיווק ליום 31.12.15	תפקיד רג'נסי	סטטוס קבלת היתרים נדרשים	תיאור הפרויקט וסטטוס הקבוצה	שם הפרויקט ומאפייניו:															
												שם הפרויקט:	פרויקט קריניצי														
ביום 27 בפברואר 2013 חתמה החברה על הסכמים עם שותפיה לשעבר בפרויקט, לפיהם החל ממועד חתימת ההסכמים, ימחו השותפים לחברה את מלוא זכויותיהם וחובותיהם בפרויקט ולא ייוותר להם כל חלק ו/או זכות ו/או חובה בפרויקט. בתמורה לכך, תגרום החברה שיושב לשותפים חלקם בתשלומים ששולמו מכוח הסכם האופציה לבי"כ המוכרות (וששימשו בחלקם כהוצאות שיווק הפרויקט) וכן עמלה בגין מאצ'י השיווק שהושקעו על ידם בפרויקט, המסתכמים לסך כולל שאינו מהותי במונחי היקף הפרויקט.	כ-29 מיליון ש"ח	כ-29 מיליון ש"ח	כ-29 מיליון ש"ח (כולל עודף התמורה המגיעה לחברה בשל מכירת הזכויות שנרכשו על ידי במועד מימוש האופציה)	התקבל בחודש ספטמבר 2014	התקבל בחודש דצמבר 2013	דצמבר 2013	ארגון הקבוצה הושלם בשנת 2013	אין	לאור השלמת מכירת זכויותיה בפרויקט, החברה מתמצה בארגון קבוצת הרכישה, קרי, החברה אינה אחראית לבניה על המקרקעין ו/או ניהולה של קבוצת הרכישה ו/או לכל עניין אחר.	נכון למועד זה, התקבלו הנתונים לבניית הפרויקט.	פרויקט מגורים שעתידי למנות כ- 120 יחידות דיור על פני 24 קומות על עמודים, בתוספת קומת גג קומת מסד ומרתפים. לפרטים אודות האופציה שניתנה לחברה ולשותפיה לשעבר בפרויקט לרכישת מקרקעי הפרויקט, אופן מימוש האופציה האמורה על ידי חברי קבוצה שארנה החברה (ובתוכם החברה עצמה, שנוון למועד זה כבר שיווקה את מלוא הזכויות בפרויקט שנרכשו על ידה) והליך השלמת רכישת הזכויות הנרכשות, ראה סעיף 6.7.2.4.2.3 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2014, המצורף לדו"ח זה בדרך של הפניה. במהלך חודש פברואר 2015, השלימה החברה את מכירת זכויותיה בפרויקט לצדדים שלישיים שהצטרפו לקבוצת הרכישה. מרבית חברי הקבוצה רשומים כבעלים במושגא של הזכויות במקרקעין בלשכת רישום המקרקעין, ולטובת חלק קטן מחברי הקבוצה רשומות הערות אזהרה על מקרקעי הפרויקט (רישום הזכויות הנרכשות על שמם ייעשה לאחר הצגת אישורי המס הנדרשים על ידם). כן חתמו חברי הקבוצה האמורים על הסכם שיתוף, אשר נועד להסדיר את בנייתו המשותפת של הפרויקט. נכון למועד הדו"ח חברי הקבוצה התקשרו בהסכם עם קבלן מבצע לפרויקט, הבונה את הפרויקט.	שם הפרויקט:	פרויקט קריניצי	מיקום הפרויקט:	רמת-גן ⁶⁵	שימושים:	מגורים	סכום האופציה ששולם על ידי רג'נסי (ככל ששולם):	תמורת האופציה הכוללת הסתכמה לסך של 4 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ (חלק החברה דא"ו-50%) ⁶⁶	יתרת סכום האופציה ליום 31 בדצמבר 2015:	-	מועד פקיעת האופציה:	ביום 27 בפברואר 2013 מימשו חברי קבוצת הרכישה שגיבשה החברה נמנתה החברה עצמה את האופציה	חלק רג'נסי בזכויות ארגון/שיווק הפרויקט:	נכון למועד הדו"ח – 100%	מועד תחילת פרויקט:	אוקטובר 2013

פרויקט קריניצי, רמת-גן

⁶⁵ מקרקעי הפרויקט הינם חלקים ממקרקעין המצויים במתחם הידוע כמתחם "המשולש הגדול" ברמת גן, שהינם חלקים מחלקה 91 ומחלקה 5 שבגוש 6236 ומחלקה 50 שבגוש 6235 בשטח כולל של כ-3,400 מ"ר, אשר מהווים יחד את מלוא הזכויות למגרש 201 אשר בשכונת קרייניצי ברמת גן (הזכויות הצמודות למגרש האמור, לרבות הזכויות לשפ"ים סמוכים למגרש).
⁶⁶ תמורת האופציה שימשה להוצאות השיווק של הפרויקט והסכום שנתר הימנה במועד מימוש האופציה, בסך של 1 מיליון ש"ח (חלק החברה), נחשב כתשלום על חשבון תמורת הרכישה.

פרויקט כוכב הצפון (מאורגן על ידי רג'נסי, שתקרא להלן גם החברה) 6.7.2.4.2.4

שנות	סך ההכנסות שהוכרו בדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2015 בגין דמי הסיחור (במטבר ובש"ח)	סך התקבלו בחברה בגין דמי הסיחור	סך דמי הסיחור הצפויים מארגון קבוצת הרכישה	מועד צפוי להעמדת מימון בפועל על ידי בנק ממומן לחברי הקבוצה	מועד לקבלת אישור עקרוני של בנק מממן מימון לחברי הקבוצה	מועד רכישת המקרקעין על ידי חברי הקבוצה	מספר חברי הקבוצה שחתמו על הסכמי שיווק ושיתוף החל מיום 31.12.13 ועד ליום 31.12.15	יתרת זכויות לשיווק ליום 31.12.15	תפקיד החברה	סטטוס קבלת היתרים נדרשים	תיאור הפרויקט וסטטוס הקבוצה	שם הפרויקט ומאפייניו:	
												שם הפרויקט:	פרויקט כוכב צפון
<p>התכנית החלה על מגרש 101 חלה גם על המקרקעין הסמוכים הידועים כגוש 6648 חלקה 256 הידועים כמגרש 100 על פי התכנית ואשר בעלי הזכויות בו פועלים לתכנון והקמת בניין במתכונת דומה לזה שצפוי להיבנות על ידי חברי הקבוצה אותה מארגנת החברה. למוטב ידעת החברה, בעלי הזכויות במגרש 100 הינם חברי קבוצת רכישה שאורגנה בעבר על ידי האחים חגיגי (בעלי השליטה בחברה) אשר נמנים בעצמם על בעלי הזכויות. בכוונת קבוצת הרכישה המאורגנת על ידי החברה לשתף פעולה עם בעלי הזכויות הנייל במגרש 100 לצורך תכנון ו/או בניה משותפים על מנת להזויל עלויות וכן לשתף עימם פעולה לצורך אישור כל תוכנית עיצוב שהוגשה ו/או שתוגש על ידם ו/או על ידי שני הצדדים במשותף, הכל על מנת לקדם תכנון מהיר של הפרויקטים ולהזויל את עלויות הצדדים. אם וככל ששתי הקבוצות תפעלנה בשיתוף פעולה כאמור, תובא ההתקשרות האמורה לאישור מוסדות החברה הנדרשים על פי דין.</p>	כ-9.3 מיליון ש"ח	כ-8.8 מיליון ש"ח	כ-29 מיליון ש"ח (הסך האמור נובע מדמי ארגון מחלק מבעלי הקרקע המצטרפים; ממכירת זכויות שנרכשו על ידי חברה מכונס הנכסים ומתשלום עבור שיווק הזכויות של שלישיים בפרויקט).	רבעון 3/2016	רבעון 2/2016	שנת 2014	ארגון הקבוצה הושלם בשנת 2014	אין	<p>החברה בארגון הקבוצה במסגרת תיק פירוק השיתוף. כמו כן, ככל שתבקש החברה ע"י ועד חברי הקבוצה, תייעץ היתר חפירה ודיפון, לפרויקט, ובחירת קבלן מבצע לביצוע הבנייה וזאת מבלי שיהא להמלצותיה תוקף מחייב ו/או משום נטילת אחריות. עוד יצוין כי החברה חתמה על הסכם ייעוץ עם יתר חברי הקבוצה ומכוחו מעניקה החברה שירותי ייעוץ בתחומים הנוגעים לבניית הפרויקט, ללא תמורה בגין יעוץ זה. שירותי הייעוץ יועמדו עד לגמר הפרויקט וקבלת טופס 4, אלא אם תתקבל החלטה על ידי חברי הקבוצה להביא את הסכם הייעוץ לידי סיום קודם לכן.</p>	<p>נכון למועד זה, לאחר שהוגשה בקשה לקבלת היתר חפירה ודיפון, התקבלה החלטת ועדה ליתן היתר זה, וחברי הקבוצה מילאו אחרי התנאים הנדרשים על מנת לקבל את ההיתר היא נמצאת בחישוב אגרות, בנוסף, הוגשה בקשה לקבלת היתר בנייה לפרויקט.</p>	<p>פרויקט מגורים בן מגדל אחד שעתיד למנות 83 יחידות דיור על פני 25 קומות.</p>	<p>שם הפרויקט: פרויקט כוכב צפון</p> <p>מיקום הפרויקט: שכונת כוכב הצפון, תל אביב⁶⁷</p>	
	מגורים	שימושים:	ל.ר.	<p>לפרטים אודות הליך פירוק השיתוף במסגרתו רכשו החברה ויתר חברי הקבוצה שאורגנו על ידה חלק ממקרקעי הפרויקט, ולפרטים אודות חבירתם של חברי קבוצת הרכישה לבעלי זכויות קיימים בקרקע שהצטרפו אף הם לקבוצה, ראה סעיף 6.7.2.4.1.6 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2014, המצורף לדו"ח זה בדרך של הפניה.</p>									
	ל.ר.	<p>סכום האופציה ששולם על ידי רג'נסי (ככל ששולם):</p>	ל.ר.	<p>יתרת סכום האופציה ליום 31 בדצמבר 2015:</p>									
	ל.ר.	מועד פקיעת האופציה:	ל.ר.	<p>מועד פקיעת האופציה:</p>									
	100%	חלק רג'נסי בזכויות ארגון/שיווק הפרויקט:	ל.ר.	<p>חלק רג'נסי בזכויות ארגון/שיווק הפרויקט:</p>									
	טרם החל	מועד תחילת פרויקט:	ל.ר.	<p>מועד תחילת פרויקט:</p>									

פרויקט כוכב צפון, תל אביב

⁶⁷ מקרקעי הפרויקט הינם מקרקעין הידועים כחלקה 261 בגוש 6648 הידועה גם כמגרש מסי 101 על פי תכנית תא.2693 כוכב הצפון בתל אביב, ומחצית מחלקה 257 הידועה כמגרש 102 על פי התכנית הנייל והמיועדת לשפ"פ, בטוח כולל של כ-3,500 מ"ר.

לפרטים ראה ביאור 19 לדוחות הכספים המאוחדים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2015 המצורפים לדו"ח זה.

6.7.4 **עיקרי הסכמי השיתוף הנחתמים במסגרת תחום פעילות זה**

ככלל, הסכמי השיתוף הנחתמים על ידי חברי הקבוצה, מסדירים את הרכישה המשותפת של הזכויות במקרקעין ובנייתו המשותפת של הפרוייקט, כשעל החברה ורגינסי, כל זמן שתהיינה חברות בקבוצות הרכישה הרלבנטיות, יחולו כלל הזכויות וההתחייבויות מכוח הסכם השיתוף, בהן ישאו יתר חברי קבוצת הרכישה, באופן יחסי לחלקן בקבוצות.

להלן יובאו עיקרי הסכמי השיתוף שנחתמו על ידי החברה או רגינסי (לפי הענין) בפרוייקטים השונים בהם היא נמנית על חברי הקבוצה (התיאור שלהלן יפרט את עיקרי ההסכמים, אולם יודגש כי מטבע הדברים אין מדובר בהסכמים זהים):

א. הסכם השיתוף קובע כי רכישת המקרקעין תבוצע על ידי חברי הקבוצה ביחד ולחוד ובערבות הדדית.

ב. ההסכם מסדיר את רכישת המגרש במשותף על ידי חברי הקבוצה, תוך ייחוד רעיוני של היחידות הניתנות להקמה על המגרש, טרם ביצוע תכנון של הבניין וכן ביצוע איזון כספי ספציפי (על פי חוות דעת שמאי) ביחס לשווי הקרקע ביחס לכל חבר קבוצה לפי התכנון שיבוצע ליחידות עם קבלת היתר בניה בפועל, ככל שיידרש והכל בהתאם לתנאי המנגנון שנקבע לענין זה בכל הסכם והסכם.

ג. חברי הקבוצה נושאים בכל עלויות הקמת הפרוייקט באופן יחסי, בהתאם לשטח של כל יחידה רעיונית ביחס לכלל שטחי הבניה במקרקעין, כפי שהוגדרו בהסכם השיתוף (להלן: "אחוז ההשתתפות"), כאשר אחוז ההשתתפות יתוקן בהתאם למאפייניה בפועל של כל יחידה, לפי איזון שמאי שיבוצע כאמור. כל חבר קבוצה יידרש להעמיד את כל הסכומים הדרושים לתשלום חלקו בעלויות הבניה והנלוות עם התקדמות הבניה ולפי צורכי הפרוייקט, כפי שייקבע על ידי הגורמים שנקבעו לכך בהסכם השיתוף (כגון חברת הניהול והפיקוח של הפרוייקט ו/או הנציגות/הוועד המפקח של הפרוייקט המורכבים מנציגי הקבוצה שנבחרו על ידי האסיפה הכללית של חברי הקבוצה).

ד. חלוקת היחידות שניתן לבנות במסגרת הפרוייקט (והשטחים המוצמדים אליהן) נעשית בהתאם לתכנון רעיוני וראשוני של הפרוייקט בלבד, מבלי שנערכו ו/או הוגשו תוכניות לרשויות. חלוקת היחידות בפועל תיעשה רק לאחר תכנון שיבוצע עם קבלת היתר בניה לפרוייקט (לרבות עקב אישור תוספת קומות למגדל) ועל בסיס התוכניות המאושרות יבוצע איזון שמאי, כמפורט לעיל.

ה. במסגרת הסכם השיתוף מסמיכים חברי הקבוצה את הוועד המפקח/הנציגות לנהל בשמם מו"מ ולחתום בשמם על הסכם ליווי עם בנק, אשר יעמיד מימון לחברי הקבוצה בקשר עם הפרוייקט (להלן: "הבנק המממן"). כן מצהירים חברי הקבוצה כי הם יעמידו לטובת הבנק המממן את כל הבטוחות והמסמכים שיידרשו לצורך העמדת מימון כאמור וכן כל הון עצמי שיידרש על ידי הבנק המממן. יצוין כי אישור כל אחד מחברי הקבוצה על ידי הבנק המממן בכל שלב של חיי הפרוייקט נקבע כתנאי יסודי בהסכם. עוד נקבע במרבית הסכמי השיתוף כי חבר קבוצה שלא יאושר על ידי הבנק המממן יחויב למכור זכויותיו במקרקעין בתוך זמן קצר, ובמידה ולא עשה כן יימכרו זכויותיו על ידי הוועד המפקח/הנציגות⁶⁸ והכל בהתאם להוראות הסכם השיתוף.

עוד קובע הסכם השיתוף כי מעבר לשעבוד חלקו של כל חבר קבוצה במקרקעין לטובת הבנק המממן לטובת הבטחת מלוא חובות הקבוצה (כשגם חברי קבוצה שלא ייטלו אשראי מהבנק המממן יחויבו לשעבד את חלקם במקרקעין לטובת אותו בנק) ואפשרות הבנק בנסיבות מסוימות לממש את המקרקעין בכללותם ומעבר לרכישת הזכויות במקרקעין ביחד ובערבות הדדית, לא תהא ערבות הדדית בין חברי הקבוצה וכל חבר קבוצה יהיה האחראי הבלעדי מול הבנק על מסגרת האשראי שתינתן לו.

ו. ההסכם קובע את הסנקציות שתוטלנה על חבר קבוצה שלא ישלם סכום כלשהו הנדרש להקמת הפרוייקט במועדו ובכללן חובת תשלום פיצוי מוסכם ליתר חברי הקבוצה, אשר עשוי להגיע עד כדי שיעור מהותי מערך היחידה השלמה שיוחדה למפר (וזאת מבלי לגרוע מטענות הקבוצה בדבר הנזקים שנגרמו לה בפועל עקב

⁶⁸ כאשר בחלק מהסכמי השיתוף עומדת לאותו חבר קבוצה, מקום בו לא אושר על ידי הבנק המממן וחלף מכירת זכויותיו כאמור, האפשרות להעמיד מהונו העצמי את כל הסכומים הנדרשים להשלמת חלקו בפרוייקט.

הפרה יסודית כאמור). בנוסף, אי עמידה במועדי תשלומים שונים עלולה אף לגרום את ביטול הרכישה מול השותף המפר, חילוט כל תשלום ששולם על ידו עד לאותו מועד ומכירת חלקו בממכר לאחרים, כקבוע בהסכם השיתוף. כמו כן, שותף שלא ישלם במועד את הסכום אותו התחייב לשלם, ישלם לקבוצה, באמצעות תשלום לחשבון הבנייה, כל סכום שבפיגור, בתוספת ריבית שיקלית שנתית בשיעור שנקבע, בגין תקופת הפיגור, וזאת מבלי לפגוע בזכות השותפים למכור את חלקו בממכר. כן נקבע בחלק מההסכמים כי אם כתוצאה מהפרתו של הסכם השיתוף על ידי אחד או יותר מחברי הקבוצה, ייווצר מצב זמני בו לא ניתן יהיה לקיים את התחייבויות השותפים כלפי צדדים שלישיים, על פי אחוז ההשתתפות שנקבע לכל אחד מחברי הקבוצה, תהיה הנציגות מוסמכת להגדיל את אחוז ההשתתפות של יתר השותפים, באופן זמני, על בסיס יחסי של כל מקיימי הסכם השיתוף, במטרה להשיג את מלוא הסכומים הדרושים למילוי התחייבויות השותפים כלפי צדדים שלישיים, וזאת עד לתיקון אותה הפרה על יד הצד המפר.

ז. חברי הקבוצה מתחייבים לשפות את חברי הנציגות והנאמן, שהינו בד"כ עוה"ד יצחק חגי' (מבעלי השליטה בחברה ויו"ר דירקטוריון החברה)⁶⁹, אשר הינו מיופה כוחם של חברי קבוצת הרכישה ונאמנם לצורך ביצוע האמור במסגרת הסכם השיתוף (להלן: "**הנאמן**"), בגין כל סכום שאלו ייאלצו לשלם בגין תביעות ו/או דרישות שתופנינה כלפיהם במסגרת תפקידם, לרבות הוצאות שכר טרחה משפטי. שיפוי זה לא יחול על פעולה שנעשתה בחוסר תום לב ו/או בזדון ו/או בניגוד להוראות הסכם השיתוף.

ח. עם אכלוס הפרויקט (קבלת טופס 4) והשלמת מלוא התחייבויות חברי הקבוצה כלפי צדדים שלישיים, תסיים הנציגות את כהונתה ובחלק מהפרויקטים נקבע כי היא תוחלף בחברת ניהול שתמונה בהתאם להוראות הסכם השיתוף ושבעלות ההתקשרות עימה יישאו כלל חברי הקבוצה (אם כי בכל הנוגע לפרויקט הארבעה, ניהול המרתפים יבוצע בנפרד על ידי החברה, שהינה בעלת הזכויות במרתפי המגדל הדרומי בפרויקט הארבעה).

ט. כן מסדיר ההסכם את מנגנון ההקמה, בניית וניהול הפרויקט; מנגנוני פיצוי בגין סטיות בין החלוקה המתוכננת לחלוקה בפועל; מנגנוני קבלת החלטות באסיפה הכללית של המשתתפים ומנגנון כינוסה; הוראות הנוגעות לאופן מינוי הנציגות/הוועד המפקח (שהיו אחראיים בעצה אחת עם חברת הניהול והפיקוח על ניהול כל הדרוש לשם הקמת הפרויקט עבור הקבוצה), סמכויותיו (ובכלל אלה מינוי חברת הניהול והפיקוח ופיקוח עליה, מינוי יועצים ובעלי תפקידים שונים, אישור הוצאות הפרויקט, הנפקת דוחות לחברי הקבוצה, ניהול חשבון הבניה וקבלת החלטות בקשר עם תכנון והקמת הפרויקט) ואופן התנהלותו; התקשרות עם קבלן בניה, הליך הבניה וסיומה ומסירת החזקה יחידות; ניהול, אחזקה ורישום הבניין כבית משותף; הוראות לענין חלוקת מקומות החניה ומחסנים בין חברי הקבוצה; מגבלות מכירת זכויות בטרם סיום הקמת הפרויקט; הוראות הנוגעות להצמדת חלקים מסוימים במגרש וזכויות בניה, קיימות, ועתידיות, שלא נוצלו ושלא הוצמדו ליחידות ששווקו ליתר חברי הקבוצה וכן זכויות בניה שתתווספנה לרבות כתוצאה מניוד זכויות, ליחידה מסוימת בפרויקט, שלרוב מוחזקת על ידי החברה או רגינסי והוראות בדבר מנגנון הבוררות שיחול בין הצדדים להסכם.

כן יצוין כי במסגרת הסכם השיתוף שנחתם בקשר עם פרויקט הארבעה נקבע כי חברי הקבוצה יתקשרו בהסכם עם חברה בת בבעלות ובשליטת י.ע.י.ל שיווק יחידות קרקע בע"מ, שהינה בשליטת מר עידו חגי' (להלן: "**חברת עידו**"), שתשמש כיועצת לפרויקט (להלן: "**הסכם הייעוץ**" ו-"**היועץ**"), בהתאמה) וזאת מבלי שתקבל בגין כך כל תמורה (עם זאת, על היועץ לא יחולו עלויות ו/או הוצאות כלשהן בקשר לפרויקט ו/או בקשר עם מתן שירותי הייעוץ כאמור ואלה יושלמו רק על ידי חברי הקבוצה). הסכם היעוץ יהא בתוקף עד למתן טופס 4 לפרויקט (להלן: "**תקופת הסכם היעוץ**"). עם זאת, חברי הקבוצה יהיו רשאים להחליף את יועץ הפרויקט ו/או להתקשר עם יועצים אחרים חלף היועץ, בהחלטה שתתקבל ע"י רוב של לפחות 66% מבעלי החלקים במקרקעי המגדל הדרומי בפרויקט הארבעה.

⁶⁹ לפרטים אודות קבלת אישור האסיפה הכללית של החברה להתקשרות במסגרתה יעניק משרד עוה"ד שבראשות מר יצחק חגי' לחברה וללקוחותיה שירותים משפטיים ראה להלן.

כל עוד לא תשווקנה החברה ורג'נסי את מלוא הזכויות שרכשו בחלק מהפרויקטים אותם הן מארגנות, אזי למעשה הן תפעלנה לבניית הפרויקטים, יחד עם יתר חברי הקבוצות הרלבנטיות.

פעילות משותפת זו עם יתר חברי הקבוצה כוללת את רכישת המקרקעין והשבחתם בדרך של תכנון וקידום פעולות לאישור התכנון אצל הרשויות הרלוונטיות לשם קבלת ההיתרים והרישיונות הדרושים להקמת הפרויקט במקרקעין; התקשרות עם ספקים ויועצים שונים לביצוע הפרויקט, ובכללם התקשרות עם קבלן בדרך כלל לקבלת שירותי Turn-key במסגרתם מבצע הקבלן את עבודתו כקבלן ראשי בפרויקט, בין לבדו ובין ביחד עם קבלני משנה הכפופים לו, משלב בניית השלד ועד לשלב עבודות הגמר; התקשרות עם גוף מממן למימון הרכישה והקמה⁷⁰; ומימוש ומכירה של הזכויות בפרויקט (בין אם עובר לבניה, במהלך שלב הבניה או לאחר השלמתה).

מטבע הדברים, בעלות בזכויות בהיקף משמעותי בפרויקטים תדרוש מהחברה/רג'נסי השקעות הון מהותיות (עד למועד מכירתן) ובניגוד לפעילותן כמארגנות קבוצה גרידא, הינה יוצרת לחברה/רג'נסי חשיפה פיננסית מהותית, שכן היות ומדובר בפרויקטים ארוכי טווח, הרי שבעת בנייתם, קיים חוסר וודאות מובנה באשר להצלחת השכרת/או מכירת זכויות החברה/רג'נסי בפרויקט באופן שיכסה את כלל עלויות רכישת זכויות החברה/רג'נסי במקרקעי הפרויקט ובנית חלקן בפרויקט. חשיפה זו בולטת בפרויקט סומייל, בפרויקט סלמה, ובפרויקט בת ים, בהם החברה רכשה/נמצאת בהליכי רכישה מלכתחילה, בתמורה לסך מהותי מאוד, את מלוא הזכויות במקרקעי הפרויקטים (כלומר, לא בוצע שיווק מוקדם לחברי קבוצת רכישה) והיא פועלת ותפעל בעתיד לשווקן לצדדים שלישיים שיצטרפו לקבוצת רכישה שתבנה את הפרויקט.

בנוסף, בזמני משבר כלכלי, בנקים מקשיחים את תנאי הענקת האשראי שלהם, דבר העלול להביא לדרישה להצגת הון עצמי גבוה לשם קבלת המימון לבניית הפרויקטים. ככל שיוותרו בידי החברה/רג'נסי זכויות ליחידות דיור או משרדים ומסחר, החברה תהיה חשופה בתקופת המכירה של זכויות אלו להיצע הקיים בשוק. לעניין זה יצוין כי תחום הנדל"ן בישראל מאופיין בתחרות רבה שכן תחום זה רווי בגופים רבים, הכוללים אנשים פרטיים, חברות נדל"ן ציבוריות, חברות נדל"ן פרטיות וקבוצות רכישה, העוסקים ביזום, איתור, תכנון והקמה של נכסי נדל"ן, בהיקפים שונים. התחרות קיימת בכל שלבי היזמות, הן בשלבים ההתחלתיים של איתור הקרקעות לבניה והן בשלבים המתקדמים של הקמת הפרויקטים ושיווקם והיא באה לידי ביטוי במחיר, תנאי המימון, איכות הבניה וכיו"ב.

בנוסף, קיימת תחרות נוספת – בין פרויקטים (קיימים וחדשים) המצויים בסמיכות גיאוגרפית לפרויקטים אותם תבנה החברה/רג'נסי (ככל שתבנה) יחד עם יתר חברי הקבוצה. כמו כן, עשויים חלק מהלקוחות הפוטנציאליים לבחון אפשרויות של רכישת דירה/משרד "יד שניה" ושיפוצה באופן פרטי חלף רכישת דירה/משרד חדשים.

לחשיפות נוספות הקיימות לחברה כתוצאה מאופן פעילותה ראה סעיף 6.7.1.1 לעיל.

התקשרויות נוספות שבוצעו על ידי החברה בתחום הפעילות

בנוסף לפרויקטים שצוינו בסעיף 6.7.2.4 לעיל, שהליך שיווקם כבר הסתיים או לכל הפחות נמצא בשלבי המתקדמים (לצורך שיווק יתרת הזכויות שרכשה החברה במסגרת קבוצת הרכישה), נכון למועד זה התקשרה החברה או נמצאת הליכי התקשרות במספר פרויקטים נוספים המשויכים לתחום הפעילות:

פרויקט סלמה (יבוצע באמצעות קבוצת חג'ג' סלמה בע"מ, שתקרא להלן

"חג'ג' סלמה" או גם "החברה")

ביחס לפרויקט זה, המוקם ברחוב סלמה צפון רבנו חננאל פינת הרא"ש בתל אביב, נכון למועד זה החברה מצויה בשלבי השלמת הנדרש לקבלת החלטת ועדה מקומית לאישור תב"ע חדשה (אשר הזכויות הסופיות הצפויות מכוחה מותנות באישור התב"ע החדשה ע"י הועדה המחוזית), אשר תאפשר הקמת פרויקט מגורים ומסחר על מקרקעי הפרויקט, בהיקף כולל של כ-28,000 מ"ר. כמו כן, החברה מנהלת מו"מ עם בעלים המחזיקים במגרשים סמוכים על מנת שהצטרפו ביחד איתה לתב"ע החדשה בדרך של עסקת קומבינציה. יודגש כי אין כל וודאות כי יעלה בידי החברה לשנות את התב"ע באופן שתואר וכי נכון למועד זה, בהתאם לתב"עות החלות על המקרקעין, השימושים

⁷⁰ להערכת החברה, יקל על הבנק המממן להעמיד אשראי לפרויקט בו לא יהיה גוף אחד (ובכלל זה החברה) בעל זכויות משמעותיות בפרויקט. יצוין כי אין הנחיות בעניין והעניין נתון לשיקול דעת הבנק בהתייחס לכל פרויקט בנפרד.

המותרים הינם למלאכה ותעשייה קלה.
לאור השלב הראשוני בו מצוי הפרויקט ולאור הכוונה לשינוי התב"ע הקיימת באופן מהותי, אין החברה רואה לנכון ליתן בשלב זה נתונים לגבי עלויותיה הצפויות בפרויקט.

להלן יובאו פרטים אודות ההתקשרות במסגרת רכשה החברה (באמצעות חגי' סלמה) את מקרקעי הפרויקט:

ביום 28 בספטמבר 2014 הושלמה חתימת הסכם שנחתם בין חגי' סלמה לבין צדדים שלישיים, לרכישת זכויות במקרקעין⁷¹ בשטח כולל של 6,196 מ"ר הממוקמים ברחוב סלמה צפון רבנו חננאל פינת הרא"ש בתל אביב, בתמורה לסך של כ-90 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ וצמוד לעליית מדד המחירים לצרכן. כאמור לעיל, בהתאם לתב"עות החלות על המקרקעין נכון למועד זה, השימושים המותרים הינם למלאכה ולתעשייה קלה. עם זאת, המוכרים יזמו תכנון לשינוי התב"ע (כשאינן וודאות כי התב"ע אכן תשונה ו/או ביחס למועד קבלתה), כך שכאמור לעיל תתאפשר הקמת פרויקט מגורים ומסחר על המקרקעין, בהיקף כולל של כ-28,000 מ"ר (להלן: "הפרויקט").

נכון למועד זה, במקרקעין קיימים מבנים בשטח של כ-5,000 מ"ר בנוי, אשר חלקם הקטן מאוכלסים על ידי דיירים מוגנים (לעניין זה יצויין כי המוכרים ישתתפו עם החברה בעלות פינאית, לפי מנגנון שנקבע אולם האחריות לפינוי הדיירים המוגנים תחול על חגי' סלמה בלבד), ואילו יתרתם מושכרת בשכירות חופשית לצדדים שלישיים (בתמורה בהיקף שאינו מהותי לחודש), שכירות אשר תוסב לחברה כנגד תשלום מלוא התמורה על ידה. יצוין כי סמוך למועד אישורה של התוכנית (אם וככל שתאושר), תפעל החברה לגבש קבוצת רוכשים אשר תרכוש ממנה את הזכויות במקרקעין ותפעל לבניית הפרויקט, אם כי יובהר כי אין הכרח כי החברה תממש את הפרויקט בדרך זאת ויתכן שתפעל בדרך של עסקה יזמית.

להלן עיקרי ההסכם שנחתם:

א. החזקה במקרקעין תמסר לחברה עם תשלום מלוא התמורה על ידה, אולם הוסכם כי החברה רשאית לפעול לפינוי הדיירים המוגנים החל ממועד חתימת ההסכם (יצוין כי החברה כבר החלה בפעולות ראשוניות הנוגעות לכך).

ב. תשלום התמורה יהא כדלקמן: (1) סך של 15 מיליון ש"ח, אשר שולם על ידי החברה במעמד חתימת ההסכם, הועבר למוכרים כנגד רישום הערת אזהרה לטובת החברה על זכויותיהם של חלק מיחיד המוכרים וכן רישום משכון ברשם המשכונות על כלל זכויות המוכרים; (2) סך של 8 מיליון ש"ח שולם נכון למועד זה, לאור השלמת רישום זכויות המוכרים במקרקעין ורישום הערת אזהרה לטובת חגי' סלמה על מלוא הזכויות במקרקעין; (3) החברה תשלם ישירות, וחלף המוכרים, מקדמת מס שבח, בסך של כ-13.8 מיליון ש"ח (כאשר התשלום האמור ייחשב חלק מהתמורה). החברה תדחה את התשלום האמור למועדים המותרים על פי דין ותישא בריבית והפרשי הצמדה בגין הסכום האמור עד למועד תשלומו; (4) תוך 24 חודשים ממועד חתימת ההסכם ובכפוף לכך שהנכס פנוי למעט השוכרים והדיירים המוגנים, תשלם החברה למוכרים את יתרת התמורה במלואה והכול בכפוף להתקיימות כל התנאים והמצאות כל המסמכים והאישורים המפורטים בהסכם, כמקובל בעסקאות מסוג זו.

ג. החברה תישא במס הרכישה בגין הרכישה וכן בהיטל ההשבחה והיטלי פיתוח בגין הממכר שעילתם החל ממועד חתימת ההסכם⁷², וזאת בנוסף לסך התמורה האמור בהסכם; כן כולל ההסכם תנאים שונים ומקובלים לרבות מנגנון להעברת הזכויות במקרקעין וכיוב'.

ד. איחור בביצוע איזה מבין התשלומים האמורים בהסכם למעלה מ-14 ימים ייחשב כהפרה של ההסכם ויזכה את הצד הנפגע בריבית פיגורים של 1% לחודש לפי חישוב יומי. איחור בביצוע איזה מתשלומי ההסכם העולה על 30 ימים יהווה הפרה יסודית ויזכה את הצד הנפגע בפיצוי מוסכם בשיעור של 10% ממחיר התמורה הכוללת מבלי לגרוע מכל סעד אחר על פי דין, וזאת בכפוף לתנאים המפורטים בהסכם.

ה. יצוין כי החברה מימנה את התשלומים הראשונים ממקורותיה העצמיים ואת יתרת התמורה בכוונתה לממן ממימון בנקאי וממקורות עצמיים (לרבות מתקבולי מכירת זכויות ליחידות בפרויקט). נכון למועד זה טרם התקשרה החברה בהסכם מחייב עם גוף בנקאי ולפיכך תנאי המימון טרם נקבעו.

⁷¹ לרבות זכויות הבניה הקיימות ו/או העתידיות במקרקעין.

⁷² ובכלל אלה היטלים הנובעים משינוי יעוד הזכויות במקרקעין, שגובהם אינו ידוע כיום.

הסכם לשיתוף פעולה

החברה התקשרה בהסכם עם מספר צדדים שלישיים באמצעות חברה בבעלותם (להלן: "היזם"), אשר סייע להתקשרות החברה בהסכם ויהיה פעיל בניהול הפרויקט. היזם היא זכאי לקבל מהחברה דמי ייזום בהיקף 15% מהרווח⁷³ בתוספת מע"מ שינבע לחברה מעסקאות אותן תבצע בקשר עם המקרקעין (להלן: "דמי הניהול"). זכאות היזם כפופה ונחותה לזכויות הבנק אשר ילווה את הפרויקט. דמי הניהול ישולמו לייזם בד בבד עם משיכת רווחים על ידי החברה בהתאם לחלקה, מיד לאחר אישור הבנק המלווה (ככל ויהיה), לשחרור עודפים בפרויקט, והחברה תפעל לכך שתשלום דמי הייזום ליזם יהיה בכל מקרה לא יאוחר מ- 8 חודשים מקבלת טופס 4 לפרויקט.

6.7.6.2 פרויקט יפו (יבוצע באמצעות רג'נסי, שתקרא להלן גם "החברה")

ביום 8 בינואר 2015, התקשרה החברה בהסכם (להלן: "הסכם הסיחור") עם צד שלישי (להלן: "המסחר"), לרכישת זכויותיו בשני הסכמי אופציה סחירים בהם התקשר עם שני צדדים שלישיים שונים (להלן: "אופציה א'" ו-"אופציה ב'"), ביחד "הסכמי האופציה"; הצדדים עימם התקשר המסחר בהסכמי אופציה כאמור יקראו להלן ביחד: "המוכרים") לרכישת מקרקעין בשטח כולל של כ-3,175 מ"ר הרשומים כחלקה 3 בגוש 6999 ביפו, בסמוך לשד' ירושלים (להלן: "המקרקעין" ו-"הזכויות הנרכשות", בהתאמה). למיטב ידיעת החברה, המוכרים שהעניקו למסחר את אופציה א' (להלן: "צד א'") מחזיקים בכ-40% מהזכויות במקרקעין (להלן: "ממכר א'") ואילו המוכרים שהעניקו למסחר את אופציה ב' (להלן: "צד ב'") מחזיקים בכ-60% מהזכויות במקרקעין (להלן: "ממכר ב'"). נכון למועד זה מצויים על המקרקעין מבנים קבועים בעלי קומה אחת אשר משתרעים גם מחוץ לגבולות המקרקעין, בשטח כולל של כ-839 מ"ר ומבנים ארעיים בשטח של כ-252 מ"ר, אשר מאוכלסים על ידי דיירים.

עפ"י התב"ע החלה ביחס למקרקעין נכון למועד זה, סה"כ שטחי הבניה במקרקעין הינם בסך של כ-11,712 מ"ר, וניתן להקים על המקרקעין 2 מבנים, בני כ-15 קומות כ"א, הכוללים כ-96 יחידות דיור. עם זאת, בכוונת הצדדים לפעול לקבלת הקלות מהועדה המקומית לתכנון ובנייה להגדלת כמות היחידות במקרקעין לכ-129 יחידות דיור (כשאינן כמובן כל וודאות לכך). בנוסף בכוונת הצדדים לבחון אפשרות להגדלת הזכויות במקרקעין, באופן, שאם וככל ותאושרנה ההקלות האמורות (כשאינן כמובן כל וודאות לכך), יגדלו שטחי הבניה ומספר יחידות הדיור במקרקעין.

יצוין כי נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, החברה בוחנת את הנדרש על מנת לממש את האופציה. יתכן שהחברה תפעל לממש את האופציה בעצמה ולאחר מכן תסחר לקבוצה שתגובש על ידה את הזכויות במקרקעין שירכשו על ידה.

כן יצוין כי לחברה נודע כי צד ג' טוען כי הוא התקשר בעבר עם חלק מבעלי זכויות במקרקעין ובעלי זכויות בחלקות סמוכות למקרקעין בהסכמים לרכישת אותן חלקות. להבנת החברה הוגשה על ידי בעלי הזכויות בחלקות הנטענות בקשה לבית המשפט להורות על ביטול ההסכם עם אותו צד ג' ואולם נכון למועד זה לא ניתנה החלטה בענין. החברה עוקבת אחר התפתחות ההליך האמור ואופן השפעתו על מימוש האופציות.

בהתאם להסכם הסיחור, בהתקיימם של התנאים המתלים שיפורטו להלן, תקבל החברה/או מי מטעמה את האופציות, אשר תהיינה ניתנות למימוש על ידה ביחד או לחוד.

נכון למועד זה, התנאים המתלים לקבלת אופציה א', הינם התקשרות המסחר בהסכם אופציה עם כלל יחיד צד א' (שפרטיו העיקריים יובאו להלן) שהינם יורשיו של הבעלים המנוח של ממכר א' (כשעד למועד זה חתמו מרביתם המכריע על הסכם האופציה); נתקבלו כל האישורים והמסמכים הנדרשים לרישום אותם יורשים בלשכת רישום המקרקעין; המסחר יחתום על הסכמי פינוי עם כל מי שמחזיק במקרקעין ואינו נמנה על יחיד צד א'; אישור בית המשפט המוסמך להתקשרות צד ב' בהסכם אופציה ב' עם צד ב', שהינה חברה בפירוק ולממכר מכוחו.

נכון למועד זה, התנאים המתלים לקבלת אופציה ב', הינם קבלת אישור בית המשפט המוסמך להתקשרות המסחר עם צד ב' בהסכם אופציה ולהתקשרות מכוחו לפני תום התקופה למימוש אופציה ב' ופינוי כל המקרקעין מכל מחזיק (כשלעניין זה יצוין כי המסחר הוא שיישא באופן בלעדי בעלות הפינויים).

⁷³ "רווח" לעניין זה- כלל ההכנסות מהפרויקט (לא כולל מע"מ) בניכוי הוצאות הפרויקט לרבות ומבלי למעט: לצורך רכישת הקרקע, קידום תכנית בניין עיר, היטלי השבחה, תכנון והקמת הפרויקט ושיווק לרבות דמי השיווק והניהול כאמור להלן, מס רכישה בגין רכישת הקרקע בלבד, החזר ההון העצמי (לרבות עלות המימון כאמור להלן) שיועמד ע"י החברה, וכל ההוצאות שהוצאו בפועל לצדדים שלישיים (שאינם החברה או צדדים קשורים לה) בקשר עם הפרויקט ולרבות דמי ניהול ושיווק בגובה של 4% בתוספת מע"מ מהיקף המכירות העתידי אשר החברה זכאית לקבל בגין ניהול ושיווק הפרויקט ודמי ניהול בגובה של 0.4% בתוספת מע"מ מהיקף המכירות העתידי שהיזם זכאי לקבל. יובהר כי דמי הניהול לצדדים ישולמו פרי פאסו, בכפוף לאישורו של הבנק המלווה, ככול ויהיה.

יובהר כי היה וכל התנאים המתלים (למעט תנאי פינוי המחזיקים במקרקעין, שהורג לענין זה) יתקיימו והחברה לא תממש את האופציות, תשיב החברה למסחר את האופציות והמסחר לא יידרש להשיב לחברה את תמורת דמי הסיחור (כהגדרתם להלן).

כן יצוין כי לחברה הזכות לוותר על התקיימותו של תנאי מתלה, כזה או אחר. ככל שהחברה ו/או מי מטעמה יממשו את האופציות ויחתמו על הסכמי מכר המקרקעין, עלות הזכויות במקרקעין תהיה בסך של 34.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (ככול שיחול) (להלן: "עלות המקרקעין") ובניכוי דמי סיחור בסך של כ-1.72 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ (כשעד למועד זה שילמה החברה למסחר סך של כ-900 אלף ש"ח מתוך הסכום האמור). (לעיל ולהלן: "דמי הסיחור"). דמי הסיחור משולמים למסחר, בהתאם למנגנון ולוחות הזמנים שנקבעו לענין זה בהסכם הסיחור, כאשר יצוין לענין זה כי מקום בו לא יתקיימו התנאים המתלים שפורטו לעיל, שאינם כוללים את פינויים בפועל של המחזיקים בקרקע, ישיב המסחר לחברה את דמי הסיחור ששולמו לו עד אותו מועד. כן יצוין כי בעלות המקרקעין יכול ויחולו שינויים (כלפי מעלה או מטה) לא מהותיים בהתאם לתנאים שהוסכמו בין הצדדים.

ככל שהתנאים לקבלת האופציות התקיימו, מלבד פינוי המחזיקים בקרקע, והחברה לא תממש את אופציה ב' לפני המועד האחרון למימוש אופציה ב' על פי הסכם אופציה ב', והמסחר יודיע כי הוא מעוניין במימוש אופציה ב' בעצמו, החברה תעמיד למסחר הלוואה בסך של עד 14.5 מיליון ש"ח (להלן: "ההלוואה"), עד 7 ימים טרם המועד האחרון למימוש אופציה ב' על פי הסכם אופציה ב'. סכום זה ישמש את המסחר אך ורק לרכישת המקרקעין מצד ב' (לרבות ההוצאות הכרוכות בו) והעמדתו מותנת בשעבוד זכויות המסחר וצד ב' במקרקעין לחברה. ההלוואה תוחזר לא יאוחר מתוך 15 חודשים מיום העמדתה, תישא ריבית שנתית בשיעור 10% ותהא צמודה לעליית מדד המחירים לצרכן עד למועד פירעון ההלוואה. עם זאת, היה והמסחר יממש את אופציה ב', כאמור לעיל, תינתן לחברה ו/או מי מטעמה אופציה סחירה ובלתי חוזרת לרכישת כלל הזכויות שירכוש בקשר עם אופציה ב' באותם התנאים עליהם הוא חתם, וזאת החל ממועד חתימת הסכם המכר ביחס לממכר ב' ועד ל-30 יום לאחר פינוי כל המקרקעין ובכל מקרה לא יותר מ-24 חודש לאחר מועד חתימת הסכם המכר ביחס לממכר ב'.

הסכם אופציה א'-

נכון למועד זה, טרם הושלמה החתמת כלל יחידי צד א' על הסכם אופציה א'. עם זאת, על פי נוסח ההסכם שכבר נחתם על ידי מרביתם המכריע של יחידי צד א', התקופה העומדת למימוש אופציה א' הינה עד ליום 20 באפריל 2016, בכפוף לחובת צד א' לפעול להתקיימות תנאיה עד לאותו מועד, ותמורת מימושה הינה כ-11.5 מיליון ש"ח. ככל ואופציה א' תמומש, מימושה יעשה על פי נוסח הסכם מכר שהוסכם בין הצדדים (ואשר את פרטיו תביא החברה בעתיד, אם וככל ואופציה א' תמומש על ידי החברה בעצמה). יצוין כי מקבל האופציה רשאי לרשום הערת אזהרה בגין הסכם אופציה א'. המסחר אחראי לכל חבות מס בגין האופציה אם תחול. מאידך יחידי צד א' יהיו אחראים לתשלום כל מס שבח ו/או מס רווח הון ו/או מס הכנסה בגין מתן האופציה, אם תחול.

הסכם אופציה ב'-

ביום 21 באפריל 2015 חתמו המסחר וצד ב' על הסכם אופציה ב'. הוראות הסכם אופציה ב' כוללות אופציה סחירה שנותן צד ב' (להלן: "ממכר ב'") למסחר, לרכישת מלוא זכויות הבעלות והחזקה בממכר ב', כשהוא נקי מכל זכות צד ג', למעט זכויות צדדים שלישיים הרשומות כיום על ממכר ב' (בשל בין היתר היות צד ב' חברה בפירוק ובהליך של כינוס נכסים), אשר אמורות להיות מוסרות מעל גבי ממכר ב' עד למכירתו למממשי אופציה ב' (ככל שתמומש). כניסתו לתוקף של הסכם אופציה ב' מותנה במתן הודעה בכתב של צד ב' למקבל האופציה אודות התקיימותם של שלושה תנאים מתלים שנקבעו, שעניינם מתן אישור בית המשפט המוסמך להתקשרות צד ב' בהסכם האופציה, בדרך של מינוי כונס נכסים, ולמכר של ממכר ב' מכוחו. ככל והתנאים המנויים לעיל לא יתקיימו בתוך 12 חודשים ממועד החתימה על הסכם אופציה ב' (בכפוף להתחייבות כונס הנכסים של צד ב' לפעול להתקיימותם), הסכם אופציה ב' יהא בטל ומבוטל.

תקופת האופציה היא למשך תקופה של 6 חודשים שיחלו במועד המצאת ההודעה על התקיימות התנאים המתלים למקבל האופציה. תמורת אופציה ב' הינה כ-600 אלף ש"ח (שהינה מקדמה על חשבון תמורת מימוש האופציה). תמורת מימוש האופציה הינה כ-5.6 מיליון ש"ח נטו, כאשר המס בגין ממכר ב' יחולו על רוכש ממכר ב'.

ככל ואופציה ב' תמומש, מימושה יעשה על פי נוסח הסכם מכר שהוסכם בין הצדדים (ואשר את פרטיו תביא החברה בעתיד, אם וככל ואופציה ב' תמומש על ידי החברה בעצמה).

המסחר יישא בכל מס שיחול על הצדדים להסכם אופציה ב', ככל שיחול, בגין הקניית האופציה. אולם במקרה ולא תמומש האופציה עד לתום תקופת מימושה, שלא עקב

מעשה או מחדל של צד ב', אזי במקרה כאמור, לא תוחזר למסחר תמורת אופציה ב', וסכום זה יהווה פיצוי מוסכם לצד ב' בהתאם למנגנון שנקבע בענין זה ב מימון ההתקשרויות.

דמי הסיחור שישולמו למסחר ישולמו מתוך מקורותיה העצמיים של החברה. באשר למימוש האופציות, הרי שכמפורט לעיל, בכוונת החברה לפעול לגיבוש קבוצת רכישה אשר חברה יממשו את האופציות וישלמו את תמורתן ותמורת הסכמי המכר למסחר ולמוכרים, לפי הענין.

6.7.6.3 פרויקט בת ים (יבוצע באמצעות רג'נסי, שתקרא להלן גם "החברה")

ביום 31 בדצמבר 2015 הגיעה החברה להסכמה עם צדדים שלישיים (להלן: "השותפים"), על תנאי הסכם (להלן: "ההסכם") לרכישת 45% מזכויות השותפים במקרקעין בשטח כולל של 3,169 מ"ר הממוקמים בגוש 7124 חלקה 218 (בשלמות) וחלקים בחלקות 219 ו-216 במתחם הרחובות שפרבר והקוממיות בבת ים (להלן: "המקרקעין" ו-"הזכויות הנרכשות", בהתאמה).

יצוין כי השותפים זכו במכרז שפורסם על ידי עיריית בת ים לרכישת המקרקעין (להלן: "המכרז" ו-"הבעלים", בהתאמה), בתמורה לסך כולל של כ-59 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, והשלמת רכישת המקרקעין על ידי השותפים כפופה להוראותיו והוראות הסכם המכר שחתמו השותפים עם העירייה (להלן: "הסכם המכר") ולפיו היא מותנת באישור התב"ע המפורטת להלן ואישור שר הפנים למכירה, כאשר במידה ולא יתקבלו האישורים האמורים יוחזרו לשותפים הסכומים ששולמו על ידם לעיריית בת-ים. בהתאם לתב"עות החלות על המקרקעין נכון למועד זה, השימושים המותרים הינם למבני ציבור. עם זאת, עיריית בת ים מקדמת את תב"ע בי/664 על המקרקעין (להלן בסעיף זה: "התב"ע החדשה" או "התוכנית"), אשר אם וככל ותאושר (כשאינן כל וודאות לכך) ניתן יהיה לבנות על בסיסה על המקרקעין פרויקט (להלן: "הפרויקט") בן 29 קומות, מתוכו 21 קומות למגורים (כ-170 יחידות דיור), 4 קומות משרדים, קומת מסחר כפולה, קומת מעבר וקומה טכנית, בשטחים כמפורט להלן: (א) 18,700 מ"ר עיקרי ביעוד למגורים, מתוכם כ-2,040 מ"ר מרפסות; (ב) 5,420 מ"ר ביעוד לתעסוקה ו/או מלונאות; (ג) 800 מ"ר ביעוד למסחר; וכן - (ד) 250 מ"ר ביעוד לצרכי ציבור. יצוין כי נכון למועד זה, המקרקעין פנויים.

ביום 3 בינואר 2016, נחתם ההסכם בין החברה והשותפים. להלן עיקריו:

- א. החברה תרכוש מהשותפים (החברה והשותפים יקראו להלן ביחד: "הצדדים") 45% מזכויותיהם במקרקעין, לרבות זכויות הבנייה הקיימות ו/או העתידיות במקרקעין (להלן: "הממכר"). בתמורה לממכר, תשלם החברה לשותפים סך של כ-26 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ (להלן: "התמורה"), כאשר עד כה שילמה החברה סך של כ-20.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, ויתרת התמורה, בסך של כ-5.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, תשולם על ידה עם קבלת אישור שר הפנים למכירה.
- ב. בנוסף, העמידה החברה לאחד השותפים (להלן: "שותף 1") הלוואה בסך של כ-3.8 מיליון ש"ח. ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של 5% ותוחזר לחברה מכל תמורה שניתן למשוך מהפרויקט או אף קודם לכן אם בוטל ההסכם בין הבעלים לשותפים, אך לא יאוחר מ-48 חודשים ממועד העמדתה.
- ג. החברה תישא במס הרכישה בגין רכישת הממכר, וכן בחלקה היחסי (45%) במס הרכישה של השותפים (נכון למועד הדוח החברה כבר שילמה את מס הרכישה במלואו) והצדדים יישאו בתשלום אגרות בניה, היטלי פיתוח בגין המקרקעין והיטלי השבחה שעילתם החל ממועד חתימת ההסכם (ושמעבר לתוכנית) בהתאם לחלקם היחסי, והשותפים יישאו בחלקם היחסי הנוטר. השותפים יישאו בתשלום מס שבח ו/או מס הכנסה בגין מכירת חלקם בממכר לחברה, ככול ויחולו.
- ד. השותפים המחו לטובת החברה זכותם להשבת כספים מהבעלים במקרה של ביטול הסכם המכר ושעבדו לטובת החברה ברשם החברות את זכויותיהם במקרקעין לרבות זכותם להשבת כספים מהבעלים במקרה של ביטול הסכם המכר. בנוסף בגין העמדת הלוואה, רשם שותף 1 לטובת החברה שעבוד ברשם החברות על זכויותו במקרקעין ויעמיד ערבות אישית של בעל השליטה בו.
- ה. בנוסף התחייבו השותפים לרשום הערת אזהרה לטובתן על זכויות הבעלים במקרקעין בהקדם האפשרי על פי תנאי הסכם המכר ובד בבד לרשום הערת אזהרה בגין ההסכם לטובת החברה.
- ה. ההסכם מסדיר את עקרונות שיתוף הפעולה בין הצדדים במסגרת הפרויקט, כאשר

בכלל זה הוסכם בין הצדדים כדלקמן:

- (1) לחברה תהיה שליטה על ניהול הפרויקט, לרבות תכנון, שיווק, פרסום, בניה, מימון וכו' ולצורך כך תהיה רשאית להעסיק אנשי מקצוע, יועצים ומנהלים.
- (2) החברה תשווק את הפרויקט, תמורת 1.5%, בתוספת מע"מ, ממחירי מכירה של היחידות.
- (3) השותפים יפעלו לקידום התוכנית, בתיאום ובהסכמה עם החברה.
- (4) הצדדים יישאו בהכנסות והוצאות הפרויקט, לרבות בהעמדת הון עצמי ו/או ערבויות ו/או בטוחות, בהתאם לחלקם היחסי במקרקעין, בכפוף לאמור בהסכם.
- (5) ככול וצד לא יעמיד את המימון ו/או הערבויות הנדרשים לצורך הפרויקט, הצדדים האחרים להסכם יוכלו להעמיד סכום זה בעצמם חלף הצד המפר, ולהביא לדילול אחזקותיו במקרקעין ובפרויקט, בדרך המפורטת בהוראות ההסכם.
- (6) לצדדים זכות סירוב ראשונה למכירת חלקם של מי מהצדדים במקרקעין (להסרת הספק זכות הסירוב אינה חלה על שיווק הפרויקט ומכירת היחידות בו על ידי כלל הצדדים).
- (7) הפיצוי המוסכם בגין הפרה יסודית של ההסכם הינה 10% מהתמורה.

באשר להוראות הסכם המכר שנחתם בין השותפים לבעלים, הרי שעקרונותיו המרכזיים הינם כדלקמן:

- א. רכישת המקרקעין על ידי השותפים מהבעלים, כפופה להתקיימות כלל התנאים הבאים (להלן: "התנאים המתלים"), וכל אחד מתנאים אלה מהווה תנאי מתלה לעסקה: (א) אישור שר הפנים לפי סעיף 188 לפקודת העיריות (נוסח חדש) (להלן: "אישור שר הפנים"); ו-(ב) כניסה לתוקף של התוכנית.
- ב. ככול ועד דצמבר 2017, לא יתקיימו כלל התנאים המתלים, הבעלים יחזירו לשותפים כל סכום ששילמו השותפים לבעלים עד אותו מועד, כאשר סכום זה צמוד למדד המחירים לצרכן, וזאת כסעד יחיד שהשותפים יהיו זכאים לו.
- ג. על השותפים לשלם היטל השבחה בגין כל תוכנית חדשה שתחול על המקרקעין, גם אם השותפים לא יממשו או יוותרו על זכויות אלה.

השותפים שילמו לבעלים עד כה סך של כ-47 מיליון ש"ח, והם צפויים לשלם (כשהחברה תשלם את חלקה בהתאם לאחוז ההחזקה שלה) לבעלים בתוך 10 ימים ממועד אישור שר הפנים את יתרת התמורה, בסך של כ-12 מיליון ש"ח, וכן לשאת בתשלום מלוא אגרות הבניה והיטלי הפיתוח.

יצוין כי סמוך למועד אישורה של התוכנית (אם וככל שתאושר) תפעל החברה לגבש קבוצת רוכשים אשר תרכוש מהצדדים את הזכויות במקרקעין ותפעל לבניית הפרויקט, אם כי יובהר כי אין הכרח כי החברה תממש את הפרויקט בדרך זאת ויתכן שתפעל בדרך של עסקה יזמית.

6.7.6.4 ארגון קבוצת רכישה ברחוב איינשטיין בתל אביב

החברה ורגינסי פועלות לארגן בימים אלה, פרויקטים באזור רח' איינשטיין בתל אביב. בפרויקט אחד (איינשטיין 36 א') הוגשה ע"י החברה סמוך למועד פרסום הדוח הצעה לרכישת יתרת הזכויות (כ-50%) שאינן מוחזקות על ידה. בשני פרויקטים נוספים במתחם זה צרפו החברה ורגינסי אחוזים משמעותיים של בעלי זכויות המחזיקים במקרקעי כל פרויקט לקבוצת רכישה המאורגנת ע"י החברה ורגינסי, והחברה ורגינסי צפויות להתמודד על רכישת יתרת הזכויות במקרקעין אלו על מנת להשלים את גיבוש הקבוצה. במתחמים אלו קיימות זכויות לשטחי מסחר בחלק התחתון של הפרויקטים ומעליהן זכויות לבנייני מגורים. החברה פועלת לצרף חלק מבעלי הקרקע הרלוונטית לקבוצת רכישה אותן מארגנת החברה ביחס לכל פרויקט וכן לשיווק זכויות לדירות לצדדים שלישיים בכל פרויקט, אשר תירכשנה מבעלי קרקע קיימים, כאשר החברה עצמה מתעתדת לרכוש את הזכויות לשטחי המסחר (כולן או חלקן, לפי הענין) בפרויקטים האמורים ולהימנות על חברי הקבוצה. יצוין כי השלמת הפרויקטים על ידי החברה או רגינסי, לפי העניין, מותנת בגיבוש קבוצת בפרויקטים וברכישת הקרקעות על ידי הקבוצת שתאורגנה על ידן, שצפויה להתבצע (ככל שתבצע) בהליך של פירוק שיתוף, כך שמטבע הדברים אין כל וודאות כי חברי הקבוצות המאורגנות על ידן אכן ירכשו את המקרקעין עליהם עתידים להיבנות הפרויקטים ואין כל וודאות כי פעולות אלו יבשילו לכדי גיבוש קבוצת רכישה על ידן.

6.7.6.5 פרויקט מגורים במתחם "המשולש הגדול" ברמת גן

ביום 6 במרץ 2016 התקשרה התחדשות עירונית, בהסכם אופציה סחירה (להלן: "הסכם האופציה") עם צד ג' (להלן: "הבעלים"), לרכישת כלל זכויות⁷⁴ הבעלים במקרקעין הידועים כמגרשים מס' 117, ו-117A ו-33.3% ממגרש 115A, לפי תוכניות בנין עיר מספר רג/1004/1 ו- רג/מק/1004/1א (להלן: "התכניות"), אשר מהוות חלק מחלקות מס' 5 ו-599 בגוש 6235 במשולש הגדול בקרית קריניצי רמת גן, ואשר שטחם הכולל הוא כ-3,228 מ"ר (להלן: "המקרקעין" או "הממכר"), לרבות זכויות בנייה. על-פי התכניות החלות ביחס עם המקרקעין, נכון למועד זה, ניתן להקים על המקרקעין 16 יחידות דיור. עם זאת, בכוונת התחדשות עירונית לפעול לשינוי התב"ע לצורך הגדלה משמעותית של זכויות הבנייה במקרקעין לכדי כ-80 יח"ד (כשאינן כל וודאות כי הדבר יעלה בידה). נכון למועד זה המקרקעין הינם פנויים.

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

להלן עיקרי הסכם האופציה:

להתחדשות עירונית ניתנה האופציה (להלן: "האופציה") לרכוש את הממכר בעצמה ו/או באמצעות צדדים שלישיים אליהם תסוחר האופציה (לרבות כל חלק הימנה). האופציה הינה לרכישת המקרקעין כשהוא נקי מכל זכות נוגדת ו/או זכות צד ג' מכל סוג, בכפוף לחוברת המכר⁷⁵ על נספחיה ולהסכם החכירה. האופציה ניתנת למימוש החל ממועד חתימת הסכם האופציה ועד ליום 15.12.2016 (להלן: "תקופת האופציה"). דמי האופציה הינם בסך של כ-1.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין;

ככל שתמומש האופציה, מימושה ייעשה על בסיס נוסח הסכם המכר שצורף כנספח להסכם האופציה, בתמורה לסך של כ-31 מיליון ש"ח בצירוף מע"מ, בקיזוז סכום דמי האופציה.

בנוסף, התקשרו התחדשות עירונית והבעלים בהסכם הלוואה (להלן: "הסכם הלוואה") במסגרתו תלווה התחדשות עירונית לבעלים סך של 4.5 מיליון ש"ח (להלן: "סכום הלוואה"). להלן עיקרי הסכם הלוואה: תקופת הלוואה הינה מיום 15.3.2016 ומועד סיומה ביום 15.3.2017 (להלן: "תקופת הלוואה"). סכום הלוואה יישא ריבית שנתית קבועה בשיעור של 3%, בצירוף מע"מ כדין. איחור של יותר מ-30 ימים בהחזר הלוואה יישא ריבית פיגורים הנהוגה בבנקים. כנגד מתן הלוואה המציא הבעלים להתחדשות עירונית ערבות אישית של מנהלה של הבעלים, שטר חוב והמחאה של הבעלים, והמחאת זכות הבעלים לקבלת התמורה מכוח הסכם המכר, עד לגובה היתרה הבלתי מסולקת של הלוואה להתחדשות עירונית.

6.8 תחום הנדל"ן היזמי בישראל

6.8.1 מידע כללי על תחום הפעילות

6.8.1.1 מבנה תחום הפעילות

ככלל, פעילות בתחום הנדל"ן היזמי בישראל כוללת מספר שלבים אשר כוללים איתור קרקעות/פרויקטים בתחום התמ"א ובדיקת כדאיות לרכישתן/להשקעה בהם בהתאם לזיהוי אזורי ביקוש; רכישת המקרקעין/התקשרות בהסכמי תמ"א עם הדיירים הנוכחיים והשבחת המקרקעין/הפרויקט בדרך של תכנון וקידום פעולות לאישור התכנון אצל הרשויות הרלוונטיות לשם קבלת ההיתרים והרישיונות הדרושים להקמת הפרויקטים במקרקעין; התקשרות עם ספקים ויועצים שונים לביצוע הפרויקט, ובכללם התקשרות עם קבלן בדרך כלל לקבלת שירותי Turn-key במסגרתם מבצע הקבלן את עבודתו כקבלן ראשי בפרויקט, בין לבדו ובין ביחד עם קבלני משנה הכפופים לו, משלב בניית השלד ועד לשלב עבודות הגמר; התקשרות עם גוף מממן למימון הרכישה וההקמה; ומימוש ומכירה של הפרויקט או שטחים בפרויקט.

תחום יזמות הנדל"ן בישראל מושפע בעיקר מהמצב המאקרו כלכלי העולמי ובישראל, מהמצב הביטחוני, ממדיניות הממשלה, מעלויות הביצוע הקבלני, מקצב אישור הליכי תכנון ורישוי של

⁷⁴ זכויות המוכרת במגרשים מס' 117, ו-117A ו-33.3% ממגרש 115A, לפי תוכניות בנין עיר מספר רג/1004/1 ו- רג/מק/1004/1א (חלק מחלקות מס' 5 ו-599 בגוש 6235), הינן זכויות חכירה בהתאם להסכם חכירה מיום 27.1.2016 שנחתם בין המוכרת לבין רשות מקרקעי ישראל, שתוקפו עד ליום 20.6.2113.

⁷⁵ זכויות המוכר במקרקעין, נרכשו על-ידי המוכר בהתאם לחוזה החכירה שנחתם בין המוכרת לבין רשות מקרקעי ישראל, לאחר זכייתה של המוכרת במכרז שפרסמה רשות מקרקעי ישראל (מכרז מספר תא/27/2015).

פרויקטים, מרמת הביקושים בתחום וממגוון פרמטרים כלכליים, לרבות שיעור הצמיחה במשק, הריבית, שערי החליפין, שכר העבודה ושיעורי האבטלה.

התחום מאופיין בקשת רחבה של גופים המתכננים, יוזמים, מאתרים ומקימים בניינים למגוון שימושים. חלק מהחברות בענף גם בונות את הפרויקטים וגם משווקות אותם, בעוד חלק מהחברות מתמחות רק באחד משני השלבים העיקריים כאמור. הענף מתאפיין במספר יזמים גדולים, המוציאים אל הפועל פרויקטים גדולים בפריסה ארצית וחשיפה פיננסית גבוהה, לצד יזמים/קבלנים קטנים יותר הפועלים בפריסה מקומית.

החשיפה הפיננסית הגבוהה נובעת בעיקרה משתי סיבות עיקריות:

א. מדובר בתחום שהינו עתיר הון- כלומר, ההשקעה הראשונית הנדרשת הינה בד"כ מהותית (יצוין כי תחום התמ"א מאופיין בכך שההשקעה הנדרשת הינה רק עם קבלת היתר בנייה ולא לפני כן).

ב. היות ומדובר בפרויקטים שהינם על פי רוב ארוכי טווח, הרי שבעת בניית הפרויקטים, קיים חוסר וודאות מובנה באשר להצלחת מכירת הפרויקט באופן שיכסה את כלל עלויות הבנייה הגדולות, עובדה שיוצרת חוסר וודאות וחשיפה פיננסית משמעותית.

לעיתים, בזמני שפל כלכליים, כדוגמת המשבר הכלכלי האחרון, בנקים מקשיחים את תנאי הענקת האשראי שלהם, כך שנדרש להציג הון עצמי גבוה ומכירות מתקדמות לשם גיוס מימון והוצאת הפרויקטים אל הפועל.

פעילות החברה בתחום החלה בשנת 2011. נכון למועד פרסום הדוח, נכסי הקבוצה בתחום הפעילות הינם בעיקר בתל אביב והמרכז ובתחום ההתחדשות העירונית בעיקר במרכז תל אביב ובצפונה (לפרטים אודותיהם ראה להלן). בנוסף, בתחום ההתחדשות העירונית פעילה החברה הן באמצעות שיתוף פעולה עם חברת קריגר והן ביזום פרויקטים עצמאיים. כמו כן, יצוין כי פעילות החברה בתחום התמ"א התרכזה עד כה בפרויקטים של חיזוק מבנים (תמ"א 1) ואולם החברה החלה לאחרונה לפעול גם בפרויקטים של הריסה ובניה (תמ"א 2) וכן התקשרה בהסכם לשיתוף פעולה בתחום הפינני בינוי (כמפורט בסעיף 6.8.2.2.4 להלן).

6.8.1.2 מגמות ושינויים בהיקף הפעילות

לפרטים ראה סעיף 6.6.1 לעיל.

יצוין כי בתחום ההתחדשות העירונית הרחיבה החברה בתקופת הדוח את פעילותה בתחום זה גם לפעילות במסגרת עצמאית שלא בשיתוף עם חברת קריגר וכן נמצאת בראשית פעילות בתחום הפינני בינוי.

6.8.1.3 מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

להלן יפורטו מגבלות על פי דין או הסדרים חוקיים הנוגעים לפעילות בתחום הנדלין היזמי של הקבוצה ואשר עשויים להשפיע עליה באופן מהותי (לפרטים נוספים אודות הרגולציה בתחום התמ"א, הנכלל בתחום זה, ראה סעיף 6.8.2.2 להלן):

א. הליכי תכנון ובניה - הקמת פרויקט על קרקע תלויה במצב התכנון והרישוי החל על אותה קרקע. התנאי הראשון לבניה הוא קיומה של תכנית בנין עיר ("תב"ע") תקפה שאושרה על ידי רשויות התכנון ואשר על פיה ניתן לבנות על הקרקע פרויקט ליעוד המתאים. בהתאם לתב"ע, היזם פועל מול רשויות התכנון בהכנת התכניות הדרושות לצורך הוצאת היתרי הבניה והכנת תכניות העבודה האדריכליות הדרושות לצורך ביצוע הבניה ולצורך הכנת מסמכי המכירה והשיווק, לרבות הכנת המפרט הטכני הדרוש על פי הוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 (להלן: "חוק המכר").

חוק התכנון והבניה, הינו החוק העיקרי המסדיר את פעולתם של מוסדות התכנון והבניה בישראל, הן ברמה האזורית והן ברמה הארצית, לרבות מוסדות וועדות הערר, הגדרות תוכניות המתאר, שימור אתרים, סלילת דרכים, כלל סדרי הרישוי וכיו"ב. בנייה ללא היתר בנייה או אגב סטייה ממנו מהווה עבירה פלילית בהתאם לסעיפים 203 – 255 לחוק התכנון והבניה.

הפעילות היזמית מחייבת קבלת אישורים והיתרים בהתאם להוראות חוק זה והתקנות שהוצאו מכוחו. תהליך קבלת האישורים וההיתרים מול הרשויות הרלוונטיות וועדות התכנון נמשך זמן רב, מצריך העסקת בעלי מקצוע שונים (אדריכלים ויועצים בתחום) ולעתים כרוך בהוצאות רבות. התחייבויות שונות בקשר עם קבלת אישורים והיתרים כאמור, עיכובים או דחיות עשויים לעכב את בניית הפרויקטים.

ב. בניית הפרויקטים – הבניה בישראל כפופה למאות תקני בנייה ותווי תקן בקשר עם אופן הבניה, איכות החומרים ובטיחותם. התקנים מפורסמים על ידי מכון התקנים הישראלי, וחלקם מוכרזים כמחייבים רשמית על ידי משרד התעשייה והמסחר ומכון התקנים הישראלי. על מנת לקבל היתר בניה נדרש המבקש להציג הסכמים עם מכוני בדיקה מורשים המפקחים על הבניה. בנוסף, חלות לגבי ביצוע הבניה, הוראות פקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש), תש"ל-1970, והתקנות אשר הותקנו לפיה.

- ג. קבלת אישורי רשויות ופיקוח מצד הרשויות השונות - היזם נדרש לקבל מהרשויות הרלוונטיות אישורים המהווים תנאי לאכלוס שטחים, לרבות אישור ועדה מקומית ואישור כיבוי אש ואישורים הנוגעים לאיכות הסביבה.
- ד. חוקי עזר לאגרות והיטלי פיתוח - חקיקת חוקי עזר עירוניים לגביית היטלי סלילה, ביוב, מים, ניקוז, שטחים ציבוריים וכיו"ב, משפיעה על תעריפי היטלי הפיתוח. להגדלת התעריפים כאמור השפעה שלילית על רווחיות הפרויקטים.
- ה. רישוי קבלנים - היזם נדרש להתקשר עם קבלני ביצוע אשר עומדים, על פי הצהרתם, בדרישות חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969 (להלן: "חוק רישום קבלנים"). חוק רישום קבלנים קובע כי רק קבלן אשר נרשם בפנקס הקבלנים רשאי לבצע עבודות הנדסה בנאיות. כן קובע החוק מהם התנאים לצורך רישום אדם כקבלן מורשה.
- ו. רישיונות עסק - הפעלת שטחים מסחריים וחניונים כפופה לקבלת רישיון עסק בהתאם לחוק רישוי עסקים, תשכ"ח-1968.
- ז. חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 - היזם כפוף להוראות לעניין חבות תשלום מס שבח במקרה של מכירת נכסים, ומס רכישה, במקרה של רכישת נכסים.
- ח. רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") - מרבית שטחי המקרקעין בישראל מצויים בבעלות מדינת ישראל, קק"ל או רשות הפיתוח, באופן שחלקם מוחכרים בחכירה ארוכת שנים. על קרקעות אלו חלים הסכמים עם רמ"י. חכירה של מקרקעי רמ"י כרוכה לרוב בתשלומים שוטפים או חד פעמיים, לרבות דמי חכירה ודמי היוון, דמי היתר ודמי הסכמה וכן בהתחייבות לפתח את אזור הפרויקט מכוח הסכם פיתוח שנחתם בין הצדדים.
- ט. חוק רשות מקרקעי ישראל, תש"ך - 1960 מסדיר את סמכויותיה ותפקידה של רשות מקרקעי ישראל לניהול קרקעות המדינה; שיווק הקרקעות; הקצאת הקרקעות למגוון מטרות שונות; שמירת זכויותיהם של בעלי מקרקעין וכיו"ב.
- י. התקשרות עם רוכשים - בהתקשרויותיה עם רוכשי יחידות תהיה הקבוצה כפופה להוראות חקיקה שונות בקשר עם התחייבויותיה לגבי אופי ואיכות הבניה והאחריות הניתנת לה ולליקויים אפשריים שהתגלו, הפירוט הנדרש בהסכמי הרכישה, והבטחת כספם של הרוכשים בהתאם לאחת הדרכים המנויות בחקיקה ובכלל אלה בחוק מכר (דירות), תשל"ג - 1973 וחוק מכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ד-1974.
- יא. חוקים עיקריים נוספים להם כפופה הפעילות היזמית:
 חוק המהנדסים והאדריכלים, התשי"ח-1958; חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969; חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972; פקודת מס הכנסה (נוסח חדש), תשכ"א-1961; פקודת הנזיקין (נוסח חדש), תשכ"ח-1968; חוקים שונים הנוגעים לאיכות הסביבה, בין היתר, החוק למניעת מפגעים, תשכ"א-1961 והחוק למניעת מפגעים סביבתיים (תביעות אזרחיות), התשנ"ב-1992; חוק העתיקות התשל"ח-1978.

6.8.1.4

גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות

להערכת החברה, גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות הינם כדלקמן: (1) איתנות פיננסית המאפשרת השקעת הון עצמי נדרש או לחלופין השגת מימון חיצוני לטובת הפרויקטים בהם מעורבת הקבוצה, לאור היקפם הכספי הגדול וכן מסייעת בקבלת תנאי אשראי נוחים; (2) יכולת איתור הזדמנויות עסקיות ונטילת יוזמה המתבטאת בפיתוח ובניה של פרויקטים; (3) ביסוס קשרים ענפים בשוק לאיתור עסקאות כדאיות; (4) איכות התכנון והבנייה של הפרויקט ויכולת התמודדות וניסיון בפרויקטים בעלי מורכבות תכנונית גבוהה; (5) צבירת מוניטין ומיצוב עסקי בשוק; (6) איתור הון אנושי איכותי ומקצועי המשפיע על יכולתה של הקבוצה לנתח ולתכנן באופן יעיל את הפרויקטים שלה, להתאימם לצרכי השיווק המשתנים ולשווקם ולמוכרם בתנאים רווחיים.

6.8.1.5

מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות

חסם הכניסה העיקרי כיום הינו הצורך בהון עצמי (למעט בפרויקטי התמ"א בו בדרך כלל בגלל היקפי הפרויקטים הצורך בהון עצמי קטן יותר), איתנות פיננסית ונגישות למקורות מימון חיצוניים המאפשרים פעילות בעלויות מימון נמוכות ובתנאים נוחים. כמו כן, הצורך במוניטין שנצבר ליזם, לידע מקצועי ולניסיון בתכנון, ניהול, ביצוע, פיקוח ושיווק בתחום הייזום ובהתנהלות מול רשויות התכנון מהווה מחסום כניסה לתחום פעילות הנדל"ן היזמי. מחסום היציאה העיקרי הינו יכולת המימוש והמכירה של פרויקטים גמורים או בשלבי הבניה, אשר נגזרת, בין היתר, ממיקומן של הקרקעות, מצבן התכנוני ותנאי הביקוש וההיצע השוררים בשוק. כמו כן, התחייבויות ארוכות טווח, הן חוזיות והן על פי דין (לרבות מכוח חוק המכר), כלפי רוכשים, בעלי הדירות הקיימות (בפרויקטי התמ"א) ורשויות וכן סילוק מוקדם של מסגרות מימון העלול להטיל קנסות שבירה מהותיים.

6.8.1.6

מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

תחום הנדל"ן היזמי בישראל מאופיין בתחרות רבה שכן תחום זה רווי בגופים רבים, הכוללים אנשים פרטיים, חברות נדל"ן ציבוריות, חברות נדל"ן פרטיות וקבוצות רכישה, העוסקים ביזום, איתור, תכנון והקמה של נכסי נדל"ן, בהיקפים שונים. התחרות קיימת בכל שלבי היזמות, הן בשלבים ההתחלתיים של איתור הקרקעות לבניה והן בשלבים המתקדמים של הקמת הפרויקטים ושיווקם ואשר באה לידי ביטוי במחיר, בתנאי המימון, באיכות הבניה וכיו"ב. היקף הפרויקטים בהם מעורבת נכון למועד זה החברה אינו מהותי ביחס להיקפי הפרויקטים בתחום. יצוין כי בשל המלאי המוגבל של קרקעות למגורים באזורי ביקוש, קיימת תחרות רבה בענף הבניה בין החברות השונות באיתור מקרקעין באזורי ביקוש ובזכייה במכרזי מקרקעין שונים, לצרכי בניה.

קיימת תחרות נוספת – בין פרויקטים (קיימים וחדשים) המצויים בסמיכות גיאוגרפית לפרויקטים המוקמים על ידי הקבוצה. כמו כן, עשויים חלק מהלקוחות הפוטנציאליים לבחון בין אפשרויות של רכישת דירה/משרד "יד שניה" ושיפוצה באופן פרטי חלף רכישת דירה חדשה.

היתרון היחסי של החברה למול מתחריה הינו המוניטין והניסיון הרב אותו צברו בתחום הנדל"ן החברה והאחים חגי', הבא לידי ביטוי ביכולתם להוביל עסקאות מורכבות (הכוללות, בין היתר, עסקאות קומבניצה, עסקאות שביחס אליהן קיימים עררים רבים, עסקאות בהן קיימים פולשים או דיירים בדמי מפתח במקרקעין, עסקאות פינוי בינוי, ניווד זכויות בניה וכיו"ב) וזאת, בין היתר, לאור יכולת השיווק והניסיון הרב בתכנון פרויקטים ולאור היכרותם הטובה את דיני התכנון ובניסיון רב בעבודה למול ועדות תכנון. כמו כן לחברה נגישות למאגר הלקוחות של קבוצת חגי', המונה כ-5,000 לקוחות.

6.8.1.7

אופי ההתקשרויות עם קבלנים מבצעים

את פעילותה היזמית מבצעת הקבוצה באמצעות קבלנים חיצוניים וספקי שירות נוספים, כאשר ההתקשרויות המהותיות ביותר בהן התקשרו חברות הקבוצה עד כה הינן ההתקשרויות בהסכמים פאושליים עם קבלן ראשי לבניית הפרויקטים הרלבנטיים.

6.8.1.8

מדיניות רכישת נכסים ומימון פרויקטים

מדיניות רכישת נכסים של החברה הינה איתור נכסים במיקומים מרכזיים ובערים המרכזיות, תוך מתן העדפה לנכסים עם פוטנציאל השבחה. מימון הפרויקטים מתבצע מהון עצמי וליווי בנקאי, כמקובל. לרוב, ההון העצמי הנדרש לצורך קבלת מימון בנקאי נע בין 20%-30% (היקף ההון העצמי תלוי בין היתר בהיקף השיווק של החברה קודם לקבלת המימון הבנקאי), והקבוצה נדרשת לשעבד את זכויותיה במקרקעין ובפרויקט לטובת הבנק המלווה.

הסכמי ליווי פוננסיים לפרויקטים של נדל"ן יזמי, כוללים בעיקר מסגרת ליווי לרכישת המקרקעין ו/או לליווי בניית הפרויקט ומתן ערבויות על פי חוק מכר לרוכשי דירות, והאשראי מועמד על ידי הבנק המלווה בשיטת "פרויקט סגור", באמצעות חשבון מיוחד לכל פרויקט אליו מועברים תקבולי הפרויקט וממנו משולמות ההוצאות בגינם (לאחר אישור מפקח מטעם הבנק המממן).

בתחום ההתחדשות העירונית נכון למועד זה מממנת התחדשות עירונית את הפרויקטים בתחום פעילותה על ידי הלוואות בעלים המתקבלות מהחברה ומתמורת ממכירת דירות בפרויקטים השונים בתחום זה. יצוין גם כי החברה תבחן בעתיד קבלת מימון לפרויקטי התחדשות עירונית מתאגידים בנקאיים.

6.8.2

תיאור הפרויקטים/הנכסים של הקבוצה בתחום הפעילות

6.8.2.1

המגדל הצפוני בפרויקט הארבעה ושטחי חניות ומחסנים בפרויקט הארבעה⁷⁶

6.8.2.1.1

רכישת הזכויות במקרקעי פרויקט הארבעה

א. ביום 3 במרץ 2011 מימשו קבוצת רכישה עליה נמנית החברה (אשר ארגנה את הקבוצה) וחגי' מגדלי הארבעה (להלן ביחד: "הרוכשות") אופציות, אשר חויבו למימוש כמקשה אחת, לרכישת מלוא זכויות החכירה (המהוונות במלואן לתקופה המסתיימת בחודש יוני 2058, עם הארכה אוטומטית של 49 שנים) של צדדים שלישיים (להלן: "המוכרות") במגרש מספר 9 עפ"י תב"ע תא/3000, בשטח כולל של כ-6,000 מ"ר, הידוע כגוש 7101 חלקה 19 והממוקם ברחוב הארבעה בתל אביב, פינת רחוב ארניה (להלן: "המגרש" או "המקרקעין") וכן לרכישת זכויות בניה נוספות, אשר נוידו אל המגרש האמור ממגרשים 8.1-8.3 לפי התב"ע (להלן: "זכויות

⁷⁶ כן כולל הנכס האמור שטחי מסחר בקומת הקרקע של המגדל הצפוני שכבר נמכרו על ידי חגי' מגדלי הארבעה בעסקת תשואה בהתאם להסכמי השכירות בהם התקשר חגי' הארבעה.

הבניה הנוספות"), בהתאם להסכמי מכר אשר צורפו כנספח להסכמי האופציה⁷⁷.
ב. בעקבות מימוש האופציה כאמור, חתמו הרוכשות על הסכמי מכר עם המוכרות, אשר הושלמו במלואם זה מכבר. התמורה הכוללת ששולמה למוכרות מכוח הסכמי המכר והתוספות להם, לרבות בגין הוצאות הפיתוח שהוצאו על ידי המוכרות בקשר עם המקרקעין ובגין עצם קבלת האופציה, הסתכמה לסך של 359,650 אלפי ש"ח, מתוכו סך של 205,210 אלפי ש"ח שולם על ידי החברה ועל ידי חגיגי מגדלי הארבעה. יובהר, כי נכון למועד זה, כל תנאי הסכמי המכר הושלמו וחגיגי מגדלי הארבעה וחברי הקבוצה פועלים לרישום הזכויות במקרקעין על שמם. כמו כן, נכון למועד זה קיימות 2 התחייבויות של המינהל לרישום משכנתא לטובת הבנק שהעמיד מימון, פרי פאסו, האחת לגבי חובות חברי הקבוצה (עליהם נמנית החברה) והשניה לגבי חובות חגיגי מגדלי הארבעה.

6.8.2.1.2 על המגרש נמצאים בשלבי בניה מתקדמים, בהתאם לתוכניות הבינוי שאושרו (ולאחר שבוצע הליך ניוד זכויות נוספות למגדלים, אשר הוביל להגדלת שטחים והוספת קומות למגדלי הארבעה, שלבנייתן התקבל היתר בחודש אוגוסט 2015), 2 מגדלי משרדים (צפוני- שאת בנייתו יוזמת חגיגי מגדלי הארבעה ואשר נכלל במסגרת תחום פעילות זה, ודרומי- שאת בנייתו יוזמת קבוצת רכישה שאורגנה על ידי החברה, כמפורט בסעיף 6.7.2.4.1.1. לעיל) בשטח (מעל לקרקע) של כ- 86,000 מ"ר כולל שטחי מסחר ושירות (אך לא כולל 6 קומות מרתף). נכון למועד זה התקבל היתר בניה לבניית 38 קומות במגדל הדרומי (מתוכן 36 קומות משרדים) ו-35 קומות במגדל הצפוני (מתוכן 33 קומות משרדים).

6.8.2.1.3 עד למועד זה, שיווקה חגיגי מגדלי הארבעה לצדדים שלישיים כ-32 קומות וכ-310 חניות (הכוללות חניות כפולות) במגדל הצפוני (יתר 123 החניות במגדל הצפוני מסווגות כדלקמן : 5 למלאי ויתר 118 החניות מסווגות כנדל"ן להשקעה) וכ-119 מ"ר מחסנים. כן התקשרה חגיגי מגדלי הארבעה בהסכם למכירת זכויותיה בשטחי המסחר בקומת הכניסה במגדל הצפוני, כך שנכון למועד זה מחזיקה חגיגי מגדלי הארבעה בזכויות לכקומת משרדים אחת, כ-118 חניות ציבוריות, המסווגות כנדל"ן להשקעה, זכויות לטרקלין העסקים שצפוי להיבנות במגדל הצפוני ומחסנים בהיקף של כ- 1,034 מ"ר.

יצוין כי שטחי המשרדים במגדל הצפוני, שטחי המסחר בקומת הקרקע והגלריה שלה (שנמכרו בעסקת תשואה), כ-590 חניות במגדל הדרומי והצפוני (מתוכן הוחכרו בהחכרת משנה עד למועד זה כ-560 חניות על ידי החברה וחגיגי מגדלי הארבעה) וכ-2,300 מחסנים נכללים בתחום הנדל"ן היזמי של החברה ואילו טרקלין העסקים בשני המגדלים וכ-270 חניות בשני המגדלים, מסווגים בתחום הנדל"ן להשקעה.

בשטח הפרוייקט מבוצעות, החל מיום 1 באוגוסט 2011 עבודות בניית המרתפים (שבנייתם נעשית במשותף בין קבוצת הרכישה לבין חגיגי מגדלי הארבעה, בהתאם להסכם שנחתם ביניהן, כאשר נכון למועד פרסום דו"ח זה התקבל טופס 4 למרתפים) ובניית המגדלים וזאת בהתאם להסכמים לביצוע עבודות קבלנות שנחתמו עם א. דורי בניה בע"מ (להלן: "דורי"). יצוין כי לאור מכירת השליטה בדורי ומצבה הפיננסי פעלה החברה להגיע להבנות עם בעל השליטה החדש בדורי. לאחרונה הגיעה החברה לנוסח מוסכם של הסכם עם דורי (המותנית באישור ההסכם של המגדל הדרומי עם דורי ע"י קבוצת הרכישה הבונה את המגדל הדרומי), לפיה מועד המסירה של המגדל הצפוני יהיה ביום 30 בנובמבר 2016 (ללא מבואת הכניסה למגדלים) ומועד המסירה של מבואת הכניסה (המשותף למגדל הדרומי) יהיה ביום 31 ביולי 2017. כמו כן, במסגרת ההסכמות הסכימו חגיגי הארבעה ודורי על תשלום נוסף של החברה בגין חלק מהדרישות הכספיות של דורי. תוספת עלות זאת, נכללה ע"י החברה כחלק מעלויות הפרוייקט במסגרת דוח הריווחיות שפורסמה ע"י החברה כחלק מהדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2015.

יצוין כי בחודש יולי 2015 התקבל היתר אכלוס (טופס 4) למרתפים והחל מחודש אוגוסט 2015 החלו החברה וחגיגי מגדלי הארבעה להשכיר את מחצית מהחניות שבפרוייקט בהתאם לאמור בסעיף 6.7.2.4.1.1 לעיל.

הרווח הגולמי הצפוי לחגיגי מגדלי הארבעה בהתאם לדוח אומדן רווחיות של המגדל הצפוני (מעודכן) מיום 31 בדצמבר 2015, המצורף לדוח זה, צפוי להסתכם לכ-134.5 מיליון ש"ח והרווח בגין הזכויות המסווגות כמלאי (לאחר הפחתת הרכיבים המסווגים כנדל"ן להשקעה והוספת עלויות מימון הון עצמי שהועמד לפרוייקט) צפוי להיות בסך של כ-92.5 מיליון ש"ח. יצוין כי מידע זה הינו מידע צופה פני עתיד ומותנה בכך שעלויות הקמת הפרוייקט לא תעלינה על העלויות המפורטות

⁷⁷ יצוין כי זכויות המוכרות במקרקעין כוללות את זכויות החכירה של המוכרות במקרקעין; זכויות והתחייבויות המוכרות עפ"י מכרז שפורסם ע"י מינהל מקרקעי ישראל (להלן: "המינהל") ביחס למקרקעין (להלן: "המכרז"); זכויות והתחייבויות המוכרות על פי מערכת ההסכמים שנחתמה עד לאותו מועד בקשר עם המקרקעין; ואת זכויות אחת המוכרות הרשומה בספרי המנהל כבעלים של מלוא זכויות החכירה במגרשים 8.1-8.3 עפ"י תב"ע תא/3000 הידוע כגוש 7101 חלקה 19 בזכויות לבניה של 6,295 מ"ר ברוטו עילי (עיקר ושירות) לצורך משרדים ותעסוקה, אשר נידו אל המקרקעין.

בדו"ח הרווחיות ((יצוין כי יתרת העלויות הצפויות של הפרויקט מתבססת בין השאר על ההסכמה הנוספת עם חברת דורי אשר כאמור מותנה גם באישור הסכם של דורי לגבי המגדל הדרומי ע"י חברי קבוצת הרכישה הבונים את המגדל הדרומי) וכן במכירת הזכויות שטרם נמכרו במחירי המכירה הצפויים ע"י החברה ובכלל זה לגבי ההכנסה הצפויה משטחי המסחר במגדל הצפוני שלגביהם נחתם הסכם מכירה שתמורתו מותנת בתשואה שיניב נכס זה.

יודגש כי נכון למועד הדוח, הכירה החברה ברווח גולמי בסך של כ-29 מיליון ש"ח בגין המגדל הצפוני. תמורת היחידות ששווקו עד כה על ידי חגי' מגדלי הארבעה מסתכמת לכ-590 מיליון ש"ח (מתוכם התקבל עד כה בחגי' מגדלי הארבעה סך של כ-346 מיליון ש"ח). סך תמורת היחידות כוללת כ-25 מיליון ש"ח אשר צפויים להתקבל בגין הסכם שנחתם למכירת שטחי המסחר בקומת הקרקע במגדל הצפוני, בעסקה שהתמורה שלה תחושב לפי היוון דמי השכירות הצפויים משטחי מסחר אלו (היות ושטחי המסחר האמורים טרם הושכרו, הרי שאין וודאות באשר לגובהו הסופי של הסך האמור). כן יצוין כי לאור התקדמות המכירות והליך הבניה בפרויקט, שיחרר הבנק המלווה את הפרוייקט לחברה עד כה סך כולל של כ-90 מיליון ש"ח מתוך ההון העצמי שהועמד על ידה בפרוייקט (40 מיליון ש"ח הועמדו מתוך יתרת המזומנים בחשבון הליווי ואילו יתרת הסכום הועמד כאשראי לחגי' מגדלי הארבעה). הסך האמור שימש את החברה לצורך פירעון של קרן וריבית אגרות החוב (סדרה ג') של החברה.

מידע צופה פני עתיד

6.8.2.1.4

יודגש, כי הערכות החברה דלעיל, לרבות הרווח הצפוי מפרויקט המגדל הצפוני, תחזיות ואומדנים ולוחות הזמנים שצינו לעיל הינם 'מידע צופה פני עתיד' (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), שהתממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה של החברה ו/או חגי' מגדלי הארבעה. המידע האמור מתבסס על תחזיות ואומדנים של החברה באשר למחירים בהם ניתן יהיה לשווק את יתרת זכויות חגי' מגדלי הארבעה במגדל הצפוני וביחס למחירים בהם ניתן יהיה להשכיר את שטחי המסחר בקומת הקרקע (המהווים בסיס לסכום התמורה בהסכם המכר של נכס זה) ; באי גידול בעלויות הצפויות בפרוייקט ובין השאר, מעבר לעלויות שנוספו בהסכם דורי שנחתם לאחרונה כמפורט לעיל; ובעמידה בלוחות הזמנים הצפויים בפרוייקט, כאשר יתכן כי אלה לא יתממשו באופן הנחזה על ידי החברה.

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

מכירת זכויות למשרדים ולחניות במגדל הצפוני

6.8.2.1.5

לפרטים אודות תנאים המהותיים של הסכמי המכר שנחתמו עד כה על ידי חגי' מגדלי הארבעה ראה סעיף 6.8.2.1.5 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2014, המצורף לדו"ח זה בדרך של הפניה.

הסכם למתן שירותי ניהול כקבלן משנה שנחתם בין חגי' מגדלי הארבעה לצד ג'

6.8.2.1.6

בהתאם להסכם הניהול עליו חתומה חגי' מגדלי הארבעה עם רוכשי היחידות במגדל הצפוני, התחייבה חגי' מגדלי הארבעה להעמיד (בעצמה ו/או באמצעות קבלני משנה) את שירותי הניהול והביצוע הבלעדיים של השירותים במגדל הצפוני, החל ממועד מסירת החזקה ביחידה הראשונה במגדל (להלן: "המועד הקובע") וכלה בתום 36 חודשים מהמועד הקובע. כן נקבע כי חגי' מגדלי הארבעה רשאית להפסיק את מתן השירותים ו/או חלק מהם במתן הודעה מראש של 90 יום לכל בעלי היחידות במגדל. תמורת שירותי הניהול עתידים דיירי המגדל הצפוני לשלם לחברת הניהול דמי ניהול בשיעור מקובל.

בהקשר זה יצוין כי ביום 4 בדצמבר 2011 חתמה חגי' מגדלי הארבעה על הסכם עם חברת השתתפויות בנכסים בישראל בע"מ (להלן: "השתתפויות"), הנמנית על רוכשי היחידות במגדל הצפוני, במסגרתו הוסכם כי השתתפויות תעניק, כקבלן משנה של חגי' מגדלי הארבעה ומבלי שיתקיימו בין הצדדים יחסי עובד-מעביד, שירותי ניהול למגדל הצפוני, בתמורה לעמלה שאינה מהותית לחברה.

6.8.2.1.7 לפרטים אודות הסכמי מימון בהם התקשרה חגי' מגדלי הארבעה עם הבנק המלווה בתקופת הדו"ח ראה סעיף 6.18.5 להלן.

6.8.2.2 פעילות התחדשות עירונית

בתחום ההתחדשות העירונית פועלת החברה בתחום תמ"א 1 (שהינו חיזוק וחיידוש מבנים קיימים וקבלת דירות לשיווק על ידי היזם) וכן החלה החברה בפעילות בתחום התמ"א 2 (שהינו פינוי והריסת המבנים הקיימים, כאשר הדיירים מקבלים דירות בניין החדש והיזם מקבל את יתרת הזכויות מכוח התמ"א).

6.8.2.2.1 תמ"א 38 - כללי

ביום 18 במאי 2005 נכנסה לתוקף תכנית מתאר ארצית 38 (לעיל ולהלן: "תמ"א 38") שנועדה לעודד חיזוקם של מבנים קיימים אשר נבנו קודם ליום 1 בינואר 1980 שלא בהתאם לתקן 413 וזאת על מנת לשפר את עמידותם בפני רעידות אדמה.

תמ"א 38 קובעת הוראות למתן היתרי בניה לצורך חיזוק המבנים בלבד, בין באמצעות חיזוק המבנה הקיים ובין באמצעות הריסתו ובנייתו מחדש תוך הוספת דירות לדירות הקיימות. על מנת לאפשר את החיזוק, מתירה תמ"א 38 תוספת זכויות בנייה אשר ברובן מוקנות ליזם כתמריץ אשר מממן את חיזוק המבנים וכן חריגה מקווי בניה ומגובה המותרים ע"פ התוכנית המאושרת החלה על המקום.

היזמים הפועלים בתחום זה מקבלים מהדיירים הקיימים את הזכויות ליחידות המגורים הנוספות במבנה מכוח תמ"א 38 ותב"עות נוספות ובתמורה נושאים היזמים בכלל עלויות הבנייה לדיירים וזאת בהתאם להסכמים השונים הנחתמים עם הדיירים הקיימים, שעקרונותיהם (בהתאם לסיווגם כתמ"א 1 או תמ"א 2) במרבית המקרים דומים.

הפרויקטים בתחום זה מחולקים ל-2 סוגים עיקריים:

תמ"א 1 :

במסגרת זו מחוזקים המבנים הקיימים כאשר למבנים הקיימים מתווספים 2 תוספות : (1) תוספות יחידות מגורים למבנה אותן מקבל היזם לצורך מכירתן ; (2) הרחבת יחידות הדיור הקיימות לדיירים הקיימים. בנוסף להרחבת היחידות כאמור, במסגרת התוכנית וההתקשרות עם הדיירים הקיימים במבנה, מבוצעות תוספות שונות כגון: הוספת מרפסות ו/או מעליות ו/או חניות ו/או מחסנים ו/או ממ"ד, שיפוץ לובי, שיפוץ כללי למעטפת הבניין, חיזוק יסודות, שדרוג הפיתוח הסביבתי וכיו"ב (להלן: "הבנייה לדיירים") בהתאם להסכמים השונים, ובכפוף לקבלת היתר בנייה.

תמ"א 2

במסגרת זו נהרס המבנה הקיים ובמקומו מוקם מבנה חדש בתוספת יחידות דיור אותן מקבל היזם, כאשר הדיירים הקיימים מקבלים את הזכויות שהיו להם קודם לכן בתוספת מסוימת לכל דירה, בהתאם להסכמים שנחתמים עימם, ובכפוף לקבלת היתר בנייה.

החל מיום כניסת תמ"א 38 לתוקף ועד למועד הדוח, בוצעו בתמ"א 38 שלושה תיקונים כאשר שניים מהם נועדו להרחיב את התמריצים המוענקים ליזמים על מנת להניע חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה כאמור:

ביום 10 במרץ 2010, נכנס לתוקפו תיקון מס' 2 לתמ"א 38, אשר מטרתו סגירתה של קומה מפולשת בנוסף לבניית קומה נוספת או אגף נוסף וכן מתן אפשרות להריסת בניין והקמת בניין חדש במקומו לפי זכויות בניה המוענקות מכוח תמ"א 38 ותכניות החלות במקום (להלן: "תיקון 38/2").

ביום 20 במאי 2012, אישרה ועדת השרים לענייני פנים ושירותים את תיקון מס' 3 לתמ"א 38 (תמ"א 38/3) (להלן: "תיקון 3"), אשר מטרתו הרחבת סל הפתרונות התכנוניים לעידוד חיזוק מבנים. כחלק מהפתרונות שאושרו, הוחלט על מתן תוספת זכויות בנייה בהיקף של 2.5 קומות ליזמים, המהווה תוספת של קומה אחת לקומות אותן ניתן היה לבנות על פי תמ"א 38 ערב תיקון 3. על אף האמור, יצוין, כי בנוגע לרוב הפרויקטים בתל אביב, תיקון 3 כפוף להוראות תוכנית הרובעים של עיריית תל אביב, אשר צפויה להיות מפורסמת למתן תוקף בחודשים הקרובים, ואשר לפיה באזורים מסוימים תותר בניית 2.5 קומות נוספות ואילו באחרים תותר בניית 1.5 קומות נוספות בלבד מעל הקומות הקיימות (באזורים נוספים כלל לא מותרת תוספת קומות אלא חיזוק הבניה בלבד).

ביום 25.11.2014 פורסם ברשומות תיקון 47 לחוק מע"מ במסגרתו תוכל החברה הבונה את הבנין מכח זכויות התמ"א, לדרוש את מלוא תשומות הבניה המשולמות על ידה, לרבות עלויות הבניה בגין חלק הדיירים הקיימים ולא רק לגבי הזכויות החדשות (כפי שהיה עד התיקון) וזאת בכפוף לתקרות הקבועות בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 ובכפוף לכך שהפטור ממס שבח בו

משתמש הדייר הקיים בגין מכירת זכויותיו בבנין, הינו הפטור במסגרת סעיפים 49לג ו-49לג1 לחוק מיסוי מקרקעין במסגרת ההוראות הכלליות בחוק מיסוי מקרקעין הדנים בהיבטי המס החלים בפרויקט תמ"א 38.

התקשרות בהסכם לשיתוף פעולה עם גורם הפועל בתחום

6.8.2.2.2

ביום 6 בדצמבר 2012 התקשרה קבוצת חגיג' התחדשות עירונית בע"מ, חברה בת בבעלות ובשליטה מלאות של החברה (להלן: "חברת הבת" או "התחדשות עירונית") בהסכם עם קריגר נדל"ן טי אל וי בע"מ (להלן: "קריגר נדל"ן"), ה"ה גל הרשקוביץ ואורן פילטר, שלמיטב ידיעת החברה הינם בעלי השליטה בה ועם חברות אחרות בשליטתם (להלן: "הרשקוביץ" ו-"פילטר", לפי העניין, וביחד ייקראו: "יחידי קריגר"; קריגר נדל"ן, יחידי קריגר והחברות האחרות בשליטתם ייקראו להלן: "קריגר"; החברה, חברת הבת וקריגר ייקראו להלן: "הצדדים"), העוסקים בפעילות תמ"א 38, שעניינה הסדרת שיתוף פעולה בין הצדדים בנוגע לפעילותם בתחום תמ"א 38 (להלן: "הסכם המסגרת" או "הסכם שיתוף הפעולה", לפי העניין).

לפרטים אודות תנאיו המהותיים של הסכם שיתוף הפעולה שנחתם בין התחדשות עירונית לבין קריגר לתקופה בת 7 שנים; תפקידי והתחייבויות הצדדים על פי ההסכם האמור, לרבות התחייבויות להעמיד מימון לחברות הפרויקטים שנבחרו; ודמי השיווק והניהול (לפי העניין) להם זכאים הצדדים להיות זכאים מכוח המיזם המשותף, ראה סעיף 6.8.2.2.1 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2014, המצורף לדו"ח זה בדרך של הפניה.

נכון למועד זה, נבחרו על ידי החברה במסגרת שיתוף הפעולה, מתוך כלל המבנים שאותו על ידי קריגר, כ-27 פרויקטים (להלן: "הפרויקטים הקיימים"). כמו כן, הוסכם במסגרת הסכם המסגרת על שיתוף פעולה בין חברת הבת לבין קריגר ביחס לכל מבנה ופרויקט נוסף, שיאותר מעת לעת על ידי קריגר, כמתאים לפעולות חיזוק וניצול זכויות בניה מכוח תמ"א 38.

מחלוקות שהתעוררו ביחס לאופן הפעולה המשותף

כפי שפירטה החברה בעבר, בתקופת הדוח התעוררו מחלוקות בין התחדשות עירונית ובין קריגר סביב התנהלות הצדדים במיזם המשותף, אותן העבירו הצדדים לפתרון על ידי בורר. בתקופת הדוח, הצדדים אף הגישו תביעות הדדיות לבורר.

התחדשות עירונית טוענת בכתבי הטענות מטעמה, בין היתר, כי קריגר הפרו הוראות מהותיות מההסכמים, וביניהן - כי קריגר גזלו מזכויות התחדשות עירונית מכח ההסכמים, לרבות בדרך של מכירת והעברת מניות וזכויות של התחדשות עירונית בפרויקטים שטרם נרשמו על שמה של התחדשות עירונית, בניגוד גמור להוראות ההסכמים; כי קריגר חתמו על ביצועם של פרויקטים בלי לעדכן את התחדשות עירונית, בניגוד להתחייבות קריגר לבלעדיות להתחדשות עירונית, תוך הסוואת זהות קריגר באותן עסקאות; כי קריגר הפרו הפרות חמורות של מצגים בסיסיים שנתנו קריגר בהסכמים (לרבות הסתרת הסכמים והתחייבויות מהותיים כדוגמת התקשרות קריגר עם חברת מליבו, כמפורט בסעיף 6.8.2.2.3.2 להלן); וכי קריגר פוגעים במעשיהם ומחדליהם בפרויקטים המשותפים.

התחדשות עירונית דורשת סעד של אכיפת הוראות ההסכמים, קבלת צווים לקבלת מידע נוסף מקריגר, לאור כך שהתברר להתחדשות עירונית כי קריגר הסתירה ממנה מידעים בקשר עם שיתוף הפעולה בניהם, ופיצוי בגין הנזקים ראשוניים (בסך של כ-75 מיליון ש"ח) שנגרמו להתחדשות עירונית בשל מעשי ומחדלי קריגר (תוך פירוט הסכומים והצגת תימוכין להם). בנוסף מבקשת התחדשות עירונית היתר לפיצול סעדים, על מנת לאפשר להתחדשות עירונית לבקש סעדים נוספים בהמשך, הן לאור דרישתה לגילוי מסמכים נוספים מקריגר והן לאור היתכנות התגבשותן של עילות נוספות כנגד קריגר בהמשך שיתוף הפעולה בניהם.

קריגר מצידם טוענים בכתבי הטענות מטעמם, בין היתר, כנגד התנהלות התחדשות עירונית בקיום ההסכמים ואף טוענים כי התחדשות עירונית הפרה אותם. קריגר דורשים סעד של ביטול ההסכמים וביטול הזכויות הנובעות להתחדשות עירונית מכוח ההסכמים, ולפיצוי בסך של כ-196 מיליון ש"ח, בגין נזקים שלכאורה נגרמו לקריגר בשל האמור לעיל, אשר מרביתם (כ-107 מיליון ש"ח) הינם נזקים בגין פגיעה לכאורה בשמם הטוב ובמוניטין שלהם (זאת ללא הצגת כל תימוכין או בסיס לסכום הנטען), וביניהם אובדן פרויקטים שקריגר הייתה יכולה לעשות (כאמור, ללא הצגת כל תימוכין), וחלקם בגין נזקים לכאורה אשר נגרמו להם בשל ביטול שישה פרויקטים שלטענתם היו אמורים להניב להם כ-65 מיליון ש"ח (אף שלהתחדשות עירונית לא היה קשר לביטולם), בגין הליכים משפטיים ובגין הוצאות.

התחדשות עירונית דוחה את הטענות הנטענות בכתבי הטענות של קריגר, ולגישתה אין כל בסיס עובדתי ו/או משפטי לטענות קריגר ולדרישותיהם, ולא מן הנמנע כי הנתען ונדרש בכתבי הטענות של קריגר מיועד ליצור לחץ כנגד טענות ודרישות התחדשות עירונית. נכון למועד פרסום הדוח הצדדים הגישו את כתבי הטענות שלהם וממתיינים לקיום חקירות.

הלוואות שהועמדו על ידי החברה והתחדשות עירונית

נכון למועד פרסום הדוח, העמידה חברת הבת לקריגר נדל"ן הלוואות, בסך כולל של כ-5.4 מיליוני ש"ח (להלן: "ההלוואות") וזאת כנגד בטחונות שהועמדו לה על ידי קריגר. בהתאם להסכמי ההלוואה, ההלוואות האמורות נושאות ריבית בשיעור 12%, צמוד למדד המחירים לצרכן. כמו כן, זכאית חברת הבת להורות לקריגר נדל"ן להסב הלוואות שהועמדו לה או חלקן כהלוואות לחברות הפרוייקטים, שכן ההלוואות האמורות נועדו להשיב לקריגר נדל"ן הוצאות שהוצאו עד למועד ההסבה עבור חברות הפרוייקטים. ההלוואות האמורות תיפרענה מיד עם היווצר מקור תזרימי בחברות הפרוייקטים וזאת בטרם כל החזר אחר למי מהצדדים.

בנוסף, נכון למועד זה, במספר מועט של פרויקטים, העמידה התחדשות עירונית (באמצעות הלוואות שהועמדו לה ע"י החברה) למספר חברות פרויקטים, הלוואות ספציפיות בסך של כ-10 מיליון ש"ח לטובת קידום הפרוייקטים (אותם בכוונת הצדדים לממן הן באמצעות הון עצמי שיעמידו השותפים בהתאם לקבוע בהסכם לשיתוף פעולה והן מתמורת מכירת הדירות). ההלוואות הועמדו בריבית של 12% עד 15% בתוספת הצמדה למדד. לטובת הלוואות אלו הועמדו בטחונות ע"י חברות הפרוייקט להם ניתנו הלוואות ספציפיות אלו וכן ע"י קריגר.

בחירת פרויקטים על ידי החברה

6.8.2.2.3

נכון למועד הדוח, אישרה חברת הבת 27 פרויקטים מתוך הפרוייקטים הקיימים אשר אותרו והוצגו בפניה על ידי קריגר נדל"ן, כאשר ב-18 חברות פרויקטים בוצעה הקצאת מניות לחברת הבת (ואולם ב-2 מתוכן לא נחתמו הסכמים עם הדיירים) ואילו ב-9 חברות פרויקטים לא בוצעו הקצאות מניות לחברת הבת ואולם הוחלו עקרונות שיתוף הפעולה בין הצדדים ביחס לחלקה של קריגר באותן חברות, וזאת למעט ביחס לפרוייקט בודד, הנכלל בנושאים המתבררים כיום בבירות בין הצדדים, בו בוצעה הקצאת מניות בחברת פרויקט לצד ג', בניגוד להסכמות הצדדים.

6.8.2.2.3.1

נכון למועד זה, ב-8 פרויקטים הוחתמו כלל (100%) הדיירים על הסכמים המאפשרים את ביצוע הפרוייקט (כולל בפרוייקטים אשר לא בוצעו הקצאות, ראה טבלה להלן), וב-17 פרויקטים הוחתמו דיירים בכמות ושיעור המאפשרים הגשת תביעה למפקחת על רישום המקרקעין לצורך קבלת אישורה לכפות את הפרוייקט על הדיירים שלא חתמו. כלל חברות הפרוייקט פועלות לקבלת היתרי בניה לפרוייקטים, כאשר 7 חברות פרויקט כבר קיבלו היתר בניה והחלו ו/או עתידות להתחיל בביצוע הפרוייקט. חברות פרויקט נוספות מצויות בשלבים שונים של קבלת היתר הבנייה.

6.8.2.2.3.2

להלן יובאו פרטיהם העיקריים של 16 הפרוייקטים בהם מעורבת החברה נכון למועד פרסום הדוח, אשר בוצעה בהם הקצאת מניות להתחדשות עירונית ונחתמו הסכמים עם הדיירים. יובהר כי נכון למועד זה אין וודאות לגבי מועד השלמתם של מרבית הפרוייקטים שיפורטו להלן (ככל שיושלמו):

שם הפרוייקט	בעלי המניות בחברת הפרוייקט ושיעור החזקתם בהון ובזכויות ההצבעה בחברת הפרוייקט	מיקום מקרקעי הפרוייקט שנבחר	סטטוס הסכמי של הפרוייקט ⁷⁸	סטטוס קבלת היתר בניה וביצוע
א ⁷⁸	התחדשות עירונית (50.2%); אורן פילטר בע"מ וגל הרשקוביץ בע"מ (24.9% כ"א)	צפון ת"א	הסכם חתום על ידי קריגר נדל"ן ⁸⁰ וכ-87% מדיירי הבניין. חברת הפרוייקט פועלת להחתמת יתר הדיירים על ההסכם.	טרם התקבל היתר בניה. פועלים להארכת החלטת ועדה מקומית שפקעה זה מכבר.
ב ⁷⁹	התחדשות עירונית (50.2%); אורן פילטר בע"מ וגל הרשקוביץ בע"מ (24.9% כ"א)	צפון ת"א	הסכם חתום על ידי קריגר נדל"ן ⁷⁹ ו-100% מדיירי הבניין.	התקבל היתר בניה. בניית הפרוייקט בעיצומה.
ג	התחדשות עירונית (50.2%); אורן פילטר בע"מ וגל הרשקוביץ בע"מ (24.9% כ"א)	מרכז ת"א	הסכם חתום על ידי חברת הפרוייקט וכ-83% מדיירי הבניין. התקבל מכתב מבא כוח הדיירים המודיע על ביטול ההסכם. הדיון בביטול הופנה להליך בורות.	טרם התקבל היתר בניה. התקבלה החלטת ועדה מקומית על היתר בתנאים

⁷⁸ על מנת לבצע תמ"א 38 בבניין קיים נדרשת, בהתאם לאמור בחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, הסכמה של בעלי הדירות שבמועד הגשת התביעה היו בבעלותם שני שלישים מהדירות בבית המשותף ושני שלישים מהרכוש המשותף היו צמודים לדירותיהם (67%) לעניין תמ"א 1 ומי שבבעלותם ארבע חמישיות מהדירות בבית המשותף וארבע חמישיות מהרכוש המשותף היו צמודות לדירותיהם (80%) לעניין תמ"א 2 מכמות הדיירים הקיימים (ללא קשר לשטח דירותיהם). ככל שקיימת הסכמה בשיעור מינימאלי כאמור וככל שניתנה החלטת ועדה מקומית לתכנון ובניה בתנאים, ניתן לפנות למפקחת על הבתים המשותפים בבקשה לאכוף את ביצוע עסקת התמ"א 38 על הדיירים הסרבנים.

⁷⁹ בפרוייקטים אלו חתומה חברת קריגר נדל"ן על הסכם לביצוע תמ"א מול דיירי הבניינים. משכך, ביחס לפרוייקטים אלו, ערכו הצדדים הסכם לפיו ככל שלא יסבו הזכויות והחובות הנובעים מהסכמי התמ"א שנחתמו מקריגר נדל"ן לחברות הפרוייקטים, מתחייבת קריגר נדל"ן לעמוד בעקרונות הסכם המסגרת לגבי פרויקטים אלו.

⁸⁰ נכון למועד הדוח, חברת הבת פועלת להסבת הסכם התמ"א 38 לחברת הפרוייקט, כאשר קריגר נדל"ן תהא ערבה כלפי הדיירים הקיימים למילוי מלוא התחייבויות חברת הפרוייקט כלפיהם.

ד ⁷⁰	התחדשות עירונית (50.2%); אורן פילטר בע"מ (49.8%)	צפון ת"א	הסכם חתום על ידי קריגר נדל"ן ו- 100% מדיירי הבניין (ההסכם הוסב לחברת הפרויקט).	התקבל היתר בניה והחברה פועלת להתקשרות בהסכם קבלן.
ה	התחדשות עירונית (50.2%); גל הרשקוביץ בע"מ (49.8%)	צפון ת"א	הסכם חתום על ידי חברת הפרויקט ו- 100% מדיירי הבניין (לרבות מכוח החלטת בהמ"ש).	התקבל היתר בניה.
ו	התחדשות עירונית (49.7%) אורן פילטר בע"מ וגל הרשקוביץ בע"מ (כ-25.13% כ"א)	צפון ת"א	הסכם חתום על ידי חברת הפרויקט ו- 100% מדיירי הבניין.	התקבל היתר בניה.
ז	התחדשות עירונית (49.7%) אורן פילטר בע"מ וגל הרשקוביץ בע"מ (כ-25.13% כ"א)	צפון ת"א	הסכם חתום על ידי חברת הפרויקט וכ- 95% מדיירי הבניין. הוגשה תביעה למפקחת על רישום המקרקעין נגד הדיירים הסרבנים במסגרתה התקבלה התביעה. לאחרונה הוגש ערעור.	טרם התקבל היתר בניה. התקבלה החלטת ועדה בתנאים.
ח	התחדשות עירונית (49.7%); אורן פילטר בע"מ וגל הרשקוביץ בע"מ (25.13% כ"א)	צפון ת"א	הסכם חתום על ידי חברת הפרויקט וכ- 71% מדיירי הבניין. חברת הפרויקט פועלת להחתמת יתר הדיירים על ההסכם.	טרם התקבל היתר בניה. הוגשה בקשה להיתר לועדה המקומית
ט	התחדשות עירונית (49.7%); אורן פילטר בע"מ וגל הרשקוביץ בע"מ (25.13% כ"א)	צפון ת"א	הסכם חתום על ידי חברת הפרויקט ו- 100% מדיירי הבניין	טרם התקבל היתר בניה. התקבלה החלטת ועדה מקומית בתנאים.
י	התחדשות עירונית (49.7%); אורן פילטר בע"מ וגל הרשקוביץ בע"מ (25.13% כ"א)	מרכז ת"א	ההסכם חתום על ידי חברת הפרויקט ו- 46% מדיירי הפרויקט.	טרם התקבל היתר בניה. בהליכי רישוי ותכנון לקראת הגשת היתר לועדה המקומית
י"א	התחדשות עירונית (50.2%); אורן פילטר בע"מ וגל הרשקוביץ בע"מ (24.9% כ"א)	צפון ת"א	ההסכם חתום על ידי חברת הפרויקט וכ-75% מדיירי הפרויקט. חברת הפרויקט פועלת להחתמת יתר הדיירים על ההסכם.	טרם התקבל היתר בניה. בהליכי רישוי ותכנון לקראת הגשת היתר לועדה המקומית
י"ב	התחדשות עירונית (50.2%); אורן פילטר בע"מ וגל הרשקוביץ בע"מ (24.9% כ"א)	מרכז ת"א	ההסכם חתום על ידי חברת הפרויקט וכ-81% מדיירי הפרויקט. התקבלה הודעת ביטול מבא כוח הדיירים, החברה דוחה הודעה זאת.	טרם התקבל היתר בניה. הוגשה בקשה להיתר בניה לועדה המקומית
י"ג	התחדשות עירונית (50%); אורן פילטר בע"מ, גל הרשקוביץ בע"מ (17% כ"א) ונתן בר (1.6%).	צפון ת"א	ההסכם חתום על ידי חברת הפרויקט ו- 100% מדיירי הפרויקט. התקבלה הודעת ביטול מבא כוח הדיירים, החברה דוחה הודעה זאת.	טרם התקבל היתר בניה. בהליכי רישוי ותכנון לקראת הגשת היתר לועדה המקומית
י"ד	התחדשות עירונית (49.7%), אורן פילטר בע"מ וגל הרשקוביץ בע"מ (כ-25.13% כ"א)	מרכז ת"א	ההסכם חתום על ידי חברת הפרויקט וכ-76% מדיירי הפרויקט. חברת הפרויקט פועלת להחתמת יתר הדיירים על ההסכם.	טרם התקבל היתר בניה. בהליכי רישוי ותכנון לקראת הגשת היתר לועדה המקומית.
ט"ו	התחדשות עירונית (49.7%), אורן פילטר בע"מ וגל הרשקוביץ בע"מ (כ-25.13% כ"א)	צפון ת"א	ההסכם חתום על ידי חברת הפרויקט וכ-91% מדיירי הפרויקט. חברת הפרויקט פועלת להחתמת יתר הדיירים על ההסכם.	בהליכי רישוי ותכנון לקראת הגשת היתר לועדה המקומית
ט"ז	התחדשות עירונית (49.7%), אורן פילטר בע"מ וגל הרשקוביץ בע"מ (כ-25.13% כ"א)	צפון ת"א	ההסכם חתום על ידי כ-66% מדיירי הבניין.	החלו הליכי תכנון.

בנוסף ל-16 חברות הפרויקט שתוארו לעיל, ב-9 חברות פרויקטים נוספות שנבחרו על ידי חברת הבת, בהן מחזיקה קריגר מניות בשיעורים משתנים, לא בוצעה הקצאת מניות לחברת הבת, וזאת בשל מגבלות הקשורות ביחסי קריגר עם בעלי המניות האחרים בחברות הפרויקטים האמורות. בחברות אלו, למעט כמפורט לעיל, מוחלים עקרונות הסכם המסגרת שהוסכמו בין חברת הבת וקריגר, ביחס לחלקה של קריגר באותן חברות, בשינויים המחויבים וככל הניתן. יובהר, כי חלקה של קריגר ב-9 החברות האמורות, במונחי זכויות לדירות שתיבנינה בעתיד, אינו מהותי (ולחברת הבת 50% מזכויות אלו בלבד).

לפרטים בדבר תביעה שהוגשה כנגד קריגר, החברה, התחדשות עירונית וחברות פרויקטים של התחדשות עירונית, שעניינה בדרישה של צד שלישי (מליבו) שהתקשר בעבר בהסכם עם קריגר לקבל

את תמורת ההסכם שנחתם ע"י הצדדים בגין כלל פרויקטי התמ"א, ראה באור 30 ד'. לדוחות הכספיים המבוקרים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2015, המצורפים לד"ח זה. כן יצוין כי ביום 28 במרץ 2016 הומצאה לחברה החלטה, אשר ניתנה במעמד צד אחד על ידי בית המשפט המחוזי בתל-אביב, לאישור בקשה למתן צווים זמניים במעמד צד אחד (להלן: "הבקשה") עד לדיון בפני הצדדים, אשר קבוע לחודש אפריל 2016, אשר הוגשה כנגד קריגר נדל"ן ובעלי השליטה בה, וכן כנגד חברות הפרויקט על ידי צדדים שלישיים (להלן: "התובעים"), אשר טוענים כי היו בעלי מניות בשיעור של 50 אחוז בעבר בקריגר נדל"ן, אשר נלקחו מהם, לטענתם, במרמה, תוך זיוף שטרי העברת מניותיהם והעברתם לבעלי השליטה בקריגר נדל"ן דהיום. החלטת בית המשפט כוללת צו האוסר על חברות הפרויקט לעשות כל שימוש או דיספוזיציה בנכסי חברות הפרויקט, והינה כאמור בתוקף עד למועד הדיון בפני הצדדים אשר יתקיים במהלך חודש אפריל 2016.

6.8.2.2.3.3 נתונים מצרפיים אודות חברות הפרויקטים שנבחרו (לרבות חברות בהן לא בוצעה הקצאה לחברת הבת), בהתאם למידע הקיים בידי החברה לרבות מידע שנמסר לחברה על ידי קריגר

151	כמות הדירות שניתן להקים ולשווק במסגרת הפרויקטים שנבחרו עד כה
68	חלק החברה בכמות הדירות שניתן להקים ולשווק במסגרת הפרויקטים שנבחרו עד כה
510 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ ⁸¹	אומדן עלויות צפויות בכלל הפרויקטים (כולל עלויות שהוצאו עד כה) שנבחרו עד כה
219 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ	חלק החברה באומדן העלויות הצפויות (לא כולל עלויות שהוצאו עד כה) בכלל הפרויקטים שנבחרו עד כה
282 מיליון ש"ח	חלק החברה באומדן ההכנסות הצפויות בכלל הפרויקטים שנבחרו עד כה
כ-53 מיליון ש"ח (19%)	רווחיות גולמית צפויה בכלל הפרויקטים שנבחרו עד כה (חלק החברה) במיליוני ש"ח ובאחוזים
כ-46 מיליון ש"ח (16%)	רווחיות תפעולית צפויה בכלל הפרויקטים שנבחרו עד כה (חלק החברה) במיליוני ש"ח ובאחוזים
כ-18 מיליון ש"ח	ההוצאות שהוצאו על ידי חברות הפרויקטים שנבחרו עד כה ו/או עבורן נכון ליום 31 בדצמבר 2015
-	הכנסות שהוכרו בדוחות הכספיים בגין פעילות התמ"א נכון ליום 31 בדצמבר 2015
כ-18 מיליון ש"ח	עלויות שהוכרו בדוחות הכספיים בגין פעילות התמ"א עד ליום 31 בדצמבר 2015

הערכות החברה בדבר כמות הדירות שניתן להקים ולשווק במסגרת הפרויקטים שנבחרו עד כה וכן ביחס לאומדן ההכנסות, העלויות והרווחיות הצפויים מהפרויקטים האמורים הינם מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), המבוסס בין היתר על הוראות תמ"א 38 תיקון 3, כהגדרתו לעיל, על הערכות החברה לגבי מחירי המכירה של יחידות דיור אלו ועל הערכות החברה בדבר העלויות הצפויות בפרויקטים אלו וכן בהתבסס על כך שכלל הפרויקטים הללו ישארו בבעלות משותפת של החברה וקריגר בהתייחס לבוררות המתקיימת בימים אלו בין החברה לקריגר. המידע האמור אינו מהווה עובדה מוכחת והוא מבוסס רק על נקודת ראותה של הנהלת החברה, המתבססת על ניתוח המידע הידוע להנהלת החברה במועד זה. מידע צופה פני עתיד מטבעו כפוף לסיכונים אי התממשות משמעותיים, ומידע כאמור הינו בלתי וודאי, בלתי ניתן להערכה מראש ואף אינו מצוי בשליטת החברה בלבד.

בענין זה יודגש כי: (1) היות ואין כל וודאות אילו פרויקטים מתוך הפרויקטים שנבחרו על ידי חברת הבת וההסכמים שנחתמו מול בעלי הדירות בקשר עימם אכן ייכנסו לתוקף ויתממשו בסופו של דבר בפועל; וכן – (2) אין וודאות בדבר תוצאות הבוררות שבין החברה לבין קריגר, **אזי בהערכת מספר הדירות שניתן יהיה להקים במסגרת הפרויקטים שנבחרו וכן ביתר האומדנים שצוינו (הכנסות, עלויות ורווחיות) יכול ויחולו בסופו של דבר שינויים, לרבות שינויים שאינם מהותיים מאוד (גידול או קיטון).**

⁸¹ בחלוקה כדלקמן: אגרות, מיסים והיטלים כ-62 מיליון ש"ח, עלויות בניה כ-402 מיליון ש"ח, עלויות דיירים בבניינים הקיימים כ-21 מיליון ש"ח, הנהלה וכלליות בסך של כ-5 מיליון ש"ח ועלויות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד- כ-20 מיליון ש"ח.

בנוסף, יודגש, כי ההערכות דלעיל, ביחס להכנסות הכוללות, העלויות והרווחיות הצפויה מבוססות על כך שהדירות בפרויקטים תימכרנה במחירים הצפויים לכך על ידי החברה, המתבססים על מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה בכלל ובתחום הנדל"ן בישראל בפרט); שכלל הרוכשים יעמדו בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים שייחתמו; שעלויות הפרויקטים לא תחרוגנה מהסך המוערך על ידי החברה; שיתקבלו כל האישורים וההיתרים הנדרשים לבנייתם ובמועד בו החברה צופה לקבלם וכיו"ב - ואין וודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל. גורמים אלה עשויים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל.

כמו כן, המידע האמור כפוף מטבעו לסיכונים אי התממשות מהותיים נוספים, בין היתר בשל העובדה שנכון למועד זה טרם התקשרו מרבית חברות הפרויקטים שנבחרו עם הספקים וקבלני המשנה העיקריים הנדרשים לביצוע הפרויקטים וכן טרם נבחנו כלל ההיבטים ההנדסיים של המבנים הרלבנטיים והעלויות שתלווינה להסדרת אותם היבטים, כך שסך ההשקעות והרווחיות הצפויה (גם בהינתן תרחיש לפיו ההכנסות בפועל לא תהיינה שונות מהותית מהנתון הובא לעיל) יכול ויהיו שונים באופן מהותי מאוד מהאומדנים שתוארו לעיל. בנוסף, שינוי נסיבות או היווצרות תנאים מיוחדים בנסיבות הענין, כגון במקרים של החמרת דרישות חיזוק המבנים על פי התוכנית, או התארכות משך הבניה לרבות בשל אי זמינות כוח אדם או התייקרות עלות העסקת כוח אדם ו/או חומרי הגלם ויתר התקורות בענף הבניה, באופן המייקר את עלות הבניה, או הרעה בתנאי המימון במשק, עשויים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל ביחס לעלויות הצפויות והרווחיות הצפויה ויתר על כן – אף את התממשות הפרויקטים.

לפיכך, אין כל וודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

עוד יצוין, כי חברות הפרוייקט, פועלות לקבלת ההיתרים הדרושים לתוספת זכויות הבנייה מכוח תיקון 3 (אשר נכון למועד הדוח אין וודאות כי יתקבלו), כאשר יודגש כי קבלת תוספת זכויות כאמור מותנית, בין השאר, בעמידת הפרוייקטים שנבחרו וייבחרו בתנאי ומגבלות תכנית הרובעים ומדיניות עיריית תל אביב.

6.8.2.2.3.5 הסכמים מול דיירים, ספקים וקבלנים

הסכמים מול דיירים קיימים

נכון למועד הדוח, חברות הפרוייקטים ו/או קריגר נדל"ן, לפי העניין (להלן בסעיף זה יקראו קריגר נדל"ן או חברות הפרוייקטים: "**חברות הפרוייקט**") התקשרו ב-24 פרויקטים, שאושרו על ידי חברת הבת, בהסכמים מול חלק מהדיירים של המבנים בהם ניתן לבצע תמ"א 38 (להלן: "**הסכמי תמ"א 38**"), שעיקריהם כדלקמן (יודגש, כי הסכמי תמ"א 38 שנחתמו אינם זהים בתוכנם ובתנאיהם ולפיכך, על אף האמור לעיל ולהלן, ההסכמות שתוארנה להלן אינן נכללות בכלל הסכמי תמ"א 38 שנחתמו ביחס לפרוייקטים שנבחרו ובמקרים מסוימים אף קיימות תניות סותרות לתניות שתפורטנה להלן, אולם יש בתיאור שיובא להלן כדי לשקף את מהות הסכמי תמ"א 38 שנחתמו עד כה בפרוייקטים שנבחרו):

עיקרי העסקה

בתמורה למילוי התחייבויות חברת הפרוייקט כלפי הדיירים על פי ההסכם (בהתאם להוראות תמ"א 38), יעבירו הדיירים לחברת הפרוייקט את זכויות הבנייה הקיימות בפרוייקט (מכח הוראות תמ"א 38 ומכוח תוכניות בניין עיר החלות על החלקה עליה בנוי הבניין⁸²), לבניית קומה/ות נוספות בבניין עם חדרי יציאה על גג הבניין, וכן מעלית, חניות ו/או מחסנים בבניין, ככל הניתן. חברת הפרוייקט תישא בכל תשלום שינבע מהוראות הסכם תמ"א 38, למעט הוצאות ו/או תשלומים בגין נזקים שנגרמו ממעשה ו/או מחדל של מי מהדיירים. התחייבות חברת הפרוייקט לשאת בעלויות התוכנית, כוללת בין היתר התחייבות לשאת בכל תשלומי הבניה שיידרשו; תשלומי חובה למיניהם; עלויות מפקח בניה מטעם הדיירים (שימונה על ידי הדיירים) ומנהל בניה, בסכומים שנקבעו; והשתתפות בשכר הטרחה של בא כוח הדיירים. ככל שדייר ישלם תשלום החל על חברת הפרוייקט, תשפה אותו חברת הפרוייקט בגין כך תוך המועד שנקבע, כאשר כל תקופת איחור תחויב בריבית חריגה והפרשי הצמדה כפי שנקבע בהסכמים.

תנאים מתלים ומפסיקים

מבין 24 הסכמי תמ"א 38 שנחתמו עד למועד הדוח, 7 הסכמים נכנסו לתוקפם ואילו היתר טרם נכנסו לתוקפם היות וטרם התקיימו התנאים המתלים שנקבעו להם. בין התנאים המתלים

⁸² כאשר זכויות שאינן מכוח תמ"א 38 תהיינה שייכות בעתיד לכלל דיירי הבניין.

והמפסיקים שנקבעו בהסכמי תמ"א 38, כולם או חלקם, לפי העניין, נמנים בין היתר התנאים הבאים:

- א. חתימת שיעור מינימאלי של דיירים מתוך כלל דיירי הנוכחיים של הבניין, כפי שהוסכם במסגרת ההסכם⁸³ או לחלופין קבלת החלטה חלוטה של המפקחת על הבתים המשותפים לפיה היא מאשרת את הוראות הסכם תמ"א 38 ואוכפת את ביצועו על הדיירים הסרבנים.
- ב. הגשת התוכניות הנדרשות לצורך ביצוע הפרויקט והגשת בקשה לקבלת היתרי בניה וכל יתר ההיתרים הנדרשים לפרויקטים בתוך פרקי הזמן שנקבעו, וקבלת היתר בניה במועדים הנקובים ובלבד שהיתר בניה שיתקבל (ככל שיתקבל) כאמור לא יגרע משטח תוספת הבניה לדיירים בשיעור גבוה מזה שהוסכם בין חברות הפרויקטים לדיירים, כאשר גם במקרים כאמור עומדת לחברת הפרויקט במרבית המקרים הזכות לפצות את הדיירים⁸⁴.
- ג. קבלת מכתבי החרגה מהבנקים למשכנתאות ו/או אישור כל צד שלישי שלטובתו רשומה הערת אזהרה על דירת הבעלים וזאת בתוך פרק הזמן הנקוב בהסכמים.
- ד. התנאי המפסיק נוגע לאי התקיימות אחד מהתנאים המתלים המנויים בהסכמים. ככל ולא יתקיים אחד מהתנאים המתלים בתוך פרק הזמן שנקבע בהסכמי תמ"א 38, ייחשב הסכם התמ"א כהסכם בטל ומבוטל אלא אם כן החברה הודיעה בכתב לדיירים על הסיבה לעיכוב והנציגות אישרה הארכת המועד.

כמו כן לדיירי הבניינים עומדת הזכות על פי הסכמי תמ"א 38 שנחתמו, לבטל את ההסכמים וזאת בין היתר בנסיבות של קבלת צו פירוק ו/או כינוס נכסים ו/או הקפאת הליכים כנגד חברת הפרויקט, שלא בוטלו תוך הזמן שנקצב לכך בהסכמים; במקרה של אי חידוש העבודות על ידי חברת הפרויקט, מקום בו הופסקו, תוך פרק הזמן שנקבע לכך בהסכמי תמ"א 38; במקרה של הפרה יסודית (כהגדרתה בהסכמי תמ"א 38) של ההסכם על ידי חברת הפרויקט, שלא תוקנה תוך פרק הזמן שנקצב לכך בהסכמים; ובמקרה של גריעה מהותית משטח תוספת הבניה לדיירים בשיעור הגבוה מזה שהוסכם בין החברה לדיירים. כמו כן, בחלק מהסכמי תמ"א 38 קיים תנאי מפסיק, לפיו ככל שיחול שינוי בפטור ממס שבה, חברת הפרויקט רשאית לבטל את ההסכם כאמור.

תנאים למכירת דירות חדשות

חלק מהסכמי תמ"א 38 מסדירים את התנאים המתייחסים למכירת הדירות החדשות בפרויקט. בהסכמים אלו נקבע כי במקרה בו יילקח ליווי בנקאי למימון הפרויקט, לחברת הפרויקט יהיה שיקול דעת מלא באשר למועד מכירת הדירות החדשות (למעט הדירה האחרונה, שתימכר רק לאחר שתושלמנה העבודות בפרויקט ובכפוף להמצאת כל אישורי המיסים הנדרשים על ידי חברת הפרויקט), וזאת כנגד המצאת ערבויות לרוכשי הדירות החדשות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974. כמו כן נקבעו בהסכמים מנגנונים שונים שיאפשרו לחברות הפרויקט ולרוכשי הדירות החדשות לקבל מימון בנקאי לטובת הפרויקט, לרבות התחייבות הדיירים להחרגת הזכויות הנמכרות מהמשכנתאות הקיימות על דירותיהם וכן מתן אפשרות לחברות הפרויקט לרשום הערות אזהרה ושעבודים על היחידה הרישומית החדשה - בכפוף לתנאים ולמועדים שנקבעו לעניין זה בהסכמי תמ"א 38. מאידך, מקום בו לא יועמד ליווי בנקאי לפרויקט, מכירת הדירות החדשות תבוצע בהתאם לקצב התקדמות העבודות בפרויקט (כשבהסכמים נקבעו מנגנונים שמטרתם להבטיח שתמורת מכירת הדירות תשמש בתחילה להשלמת הפרויקט), בהתאם למנגנונים שנקבעו לעניין זה בהסכמי תמ"א 38.

בנוסף לאמור לעיל, יצוין כי מכירת הדירות ורישום הערת אזהרה לטובת הרוכשים החדשים הינם כפופים להתקיימות תנאים כדלקמן: (א) קבלת ההיתרים הנדרשים לפרויקטים; (ב) מסירת הערבויות הנדרשות על פי הסכמי תמ"א 38 לדיירים הקיימים, בלוחות הזמנים שנקבעו לכך, לרבות ערבויות ביצוע שתומצאנה עד למועד תחילת העבודות, בשיעור שנקבע מתוך עלות העבודות ושסכומן יפחת עם התקדמות העבודות (הערבויות האמורות תשמשנה עם גמר העבודות לצורך הבטחת התחייבויות חברת הפרויקט למשך תקופת הבדק שנקבעה בין הצדדים) וערבויות שנועדו להבטיח את תשלומי המיסים והיטלים אחרים בגין הפרויקט; (ג) מסירת אישורי הביטוחים שנקבעו לידי נציגות הדיירים.

⁸³ יצוין, כי במרבית הסכמי תמ"א 1-38 נקבעה הוראה לפיה דרושה הסכמתם של 75% מהדיירים הקיימים, חרף הדרישה לרוב של לפחות 67% מהדיירים הקיימים, בהתאם להוראות חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.

⁸⁴ לענין זה יצוין כי פיצוי (לרבות בדרך של שיפור מפרט העבודות) בגין גריעת השטח כאמור יינתן בהתאם למנגנוני ומדרגות הפיצוי השונים שנקבעו לעניין בהסכמים, כאשר במקרה של פיצוי כספי המס בגין פיצוי כאמור יחול על חברת הפרויקט או על הדיירים, לפי העניין וכתלות בתנאי ההסכמים שנחתמו. מאידך, היה ויהיה מדובר בסטייה מהותית מהשטחים/הכמויות שהובטחו לדיירים (כפי שהוגדרו בהסכמי תמ"א 38), תוקנה לדיירים הזכות לבטל את ההסכם תמ"א 38.

התחייבות למועדי ביצוע

הסכמי תמ"א 38 כוללים התחייבות של חברת הפרויקט למועד תחילת וסיום העבודות (הן ביחס לעבודות החיזוק והשיפוץ והן ביחס לבניית הדירות החדשות) ושל קבלת טופס 4 לפרויקט וזאת תוך פרקי הזמן שנקבעו לענין זה בהסכמים, כאשר ככל שהחברה המבצעת (חברת הפרויקט או קריגר נדל"ן, לפי העניין) לא תעמוד במועדים שנקבעו לכך בהסכמים, תשלם החברה המבצעת לדיריים הקיימים פיצוי בגין איחור במסירה בסכומים לא מהותיים שנקבעו בכל הסכם.

תנאים נוספים

חברות הפרויקט נושאות באחריות המלאה כלפי דייריים לביצוע ולטיב העבודות על ידן (לרבות בתקופת הבדק ובמקרים מסוימים, בכפוף לקבוע בהסכמי תמ"א 38, אף לאחר תקופת הבדק, ובתקופת האחריות הקבועות בחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973), אף אם העסיקו קבלני משנה, לרבות תביעות בכל הקשור להסכם או מכוח פעולתם של הקבלנים והיועצים ששכרו. בנוסף, התחייבו חברות הפרויקט לביצוע תיקוני עבודות (ובכלל זה ביחס למוצרים שיוקנו בפרויקט, בכפוף לקבוע בהסכמים) במועדים שנקבעו לכך בהסכמי תמ"א 38. כמו כן, חברת הפרויקט תישא באחריות בגין כל נזק גוף ו/או רכוש אשר יתהווה תוך כדי ביצוע העבודות ו/או כתוצאה מהן לבניין, לדיירים או לכל צד ג', בגין מעשה או מחדל של חברת הפרויקט. בנוסף, חברות הפרויקט תפצינה את הדיירים בגין כל הוצאה שתיגרם להם בגין עניינים שבאחריותה של חברת הפרויקט כאמור לעיל ו/או בגין הפרת הסכם תמ"א 38, כולל הוצאות משפטיות והכל בהתאם ובכפוף לקבוע בהסכמי תמ"א 38. בנוסף, הסכמי תמ"א 38 כוללים סעיף פיצויים מוסכמים בגין ההפרות שהוגדרו כהפרות יסודיות בהסכמים, בסכומים לא מהותיים ומבלי לגרוע מהאמור לעיל.

כן כוללים הסכמי תמ"א 38 הסכמות מהותיות נוספות המקובלות בהסכמים מסוג זה ובהן: התחייבויות שונות של חברות הפרויקט לתיקון ליקויים ופגמים בתקופת האחריות והבדק בהתאם לחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 וחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים בפני רעידות אדמה) (הוראת שעה), תשס"ז-2007; סדר העבודה בפרויקטים (כשלענין זה נקבע בחלק מהסכמי תמ"א 38 שנחתמו כי עבודות הבניה של היחידות החדשות תחלנה רק לאחר השלמת ביצוע עבודות החיזוק והשיפוץ בדירות הקיימות); פיצוי דיירים בחלק מההסכמים מקום בו ייקבע על ידי שמאי מוסמך כי שווי העבודות שבוצעו עבורם נמוך מהזכויות שהתקבלו מכח תמ"א 38 וזאת בכפוף לאמור בהסכמים; התחייבות חברות הפרויקט לרישום הבית המשותף בתנאים ומועדים שנקבעו לענין זה בהסכמים; התחייבות למתן דיוור חלופי לחלק מהדיירים בנסיבות בהן זה נדרש; התחייבות ספציפיות שונות לחלק מדיירי הבניינים לרבות התחייבות לפצות אותם בגין נזקים שנגרמו להם עקב בניית הפרויקט וכיו"ב.

6.8.2.2.3.6 הסכמים מול יועצים, נותני שירותים וקבלני משנה

חברת הפרויקט ו/או קריגר נדל"ן מתקשרת במהלך העסקים הרגיל עם ספקים, יועצים ונותני שירותים שונים, כגון: קבלנים, מפקחים, אדריכלים, קונסטרוקטורים, מהנדסים יועצי חשמל ותקשורת, יועצי איכות סביבה ובניה ירוקה, יועץ אקוסטיקה, הג"א, יועצי מיזוג אוויר, מערכות תברואה, תיאום הנדסי וכיו"ב, לצורך קידום הפרויקטים שבהם התקבל ו/או עתיד להתקבל היתר בניה, ההסכמים האמורים הינם וצפויים להיות, לפי העניין, בתנאי שוק. נכון למועד זה, התקשרו 3 חברות פרויקט (כאשר ב-2 מהם אין להתחדשות עירונית מניות) בהסכמי קבלן, הנושאים תנאים מקובלים והינם הסכמים פאושליים לבניה עד מפתח.

6.8.2.2.3.7 שיווק

נכון למועד זה, החלו חלק מחברות הפרויקטים בשיווק יחידות ונחתמו מספר הסכמי הצטרפות ומכר, בהיקף לא מהותי לחברה.

6.8.2.2.4 פעילות עצמאית בתחום

בנוסף לפעילות המשותפת עם קריגר, וכמפורט לעיל, החלה התחדשות עירונית בפעילות עצמאית בפרויקטים נוספים בתחום התמ"א 38/2, אשר לעצם התממשותם נזקקת החברה להחתמת 80% מדיירי הבניין הרלבנטי (בניגוד ל-67% במקרה של תמ"א 1). במסגרת כך, יוזמות חברות פרויקט בבעלות מלאה של התחדשות עירונית את הפרויקטים הבאים:

שונות	סטטוס תכנוני	צפי העלויות עם הדיירים שטרם חתמו	העלויות השונות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם פינוי ובכלל זה שכירות חלופית והריסה	היקף עלויות צפוי	היקף הכנסות צפוי	שיעור הדיירים שחתמו על הסכם עד למועד פרסום דו"ח זה	מספר וסוג הפרויקט
החברה פועלת להחתמת כלל הדיירים על הסכם.	החברה הגישה בקשה להיתר, אשר נדחתה על ידי הועדה המקומית והוגש ערר על החלטת הועדה- אשר טרם נקבע מועד לדיון בו.	173 אלפי ש"ח	1,267 אלפי ש"ח	34 מיליון ש"ח	46 מיליון ש"ח	כ-88%	הסכם תמ"א 38/2 בתל אביב
	החברה הגישה בקשה להיתר בניה לועדה המקומית לתכנון ובניה. טרם התקבלה החלטת הועדה.	62 אלפי ש"ח	3,010 אלפי ש"ח	32 מיליון ש"ח	42 מיליון ש"ח	כ-98%	הסכם תמ"א 38/2 בתל אביב
הפרויקט עשוי להיות במתווה של קבוצת רכישה	טרם נפתחה בקשה להיתר.	202 אלפי ש"ח	806 אלפי ש"ח	18 מיליון ש"ח	24 מיליון ש"ח	כ-80%	הסכם תמ"א 38/2 ברמת גן

כמו כן התחדשות עירונית מצויה במו"מ לכריתת הסכמים נוספים לביצוע פרויקטים מסוג תמ"א 38/2 ובשלב זה חתמה על 3 הסכמי בלעדיות לתקופת מו"מ (No Shop).

יובהר כי עקרונות הסכמי תמ"א 2 בהם מתקשרת החברה עם הדיירים דומים במהותם לעקרונות הסכמי התמ"א 1 (אשר תוארו לעיל), ואולם הסכמי תמ"א 2 כוללים גם התחייבות למתן ערבות חוק מכר לבעלי הדירות הקיימות בפרויקט בתקופת הבניה בה הם מפנים את הדירות שלהם; והתחייבות לתשלום דמי שכירות והוצאות נלוות לבעלי הדירות הקיימות החל ממועד פינוי הדירות הקיימות ועד למועד מסירת הדירות החדשות, לרבות המצאת ערבות להבטחת נושא זה. כן יצוין כי בדומה לתמ"א/1, גם בתמ"א/2 בעלי דירות זכאים במסגרת הפרויקט להרחבה של עד 25 מ"ר מעבר לזכויותיהם בבניין הקיים.

יודגש כי הערכות החברה דלעיל, בדבר ההכנסות והעלויות הצפויות מפרויקטי תמ"א 38/2 שצוינו הינם 'מידע צופה פני עתיד' (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), שהתממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה של החברה ו/או חגיגי התחדשות עירונית. המידע האמור מתבסס על תחזיות ואומדנים של החברה באשר למחירים בהם ניתן יהיה לשווק את מלאי דירות החברה ובמועדים אותם צופה החברה; בהתממשות הערכת החברה ביחס לעלויות הצפויות בפרויקט (וזאת היות וטרם נחתמו הסכמי קבלן ביחס אליהם); בקבלת מימון בנקאי לפרויקטים אלו; באי שינוי הרגולציה הקיימת לגבי היקף הזכויות הניתנות מכח התמ"א; ובעמידת הקבלנים והיועצים של החברה במועדי הביצוע הצפויים ע"י החברה. בנוסף, הנתונים האמורים כפופים כמובן לעצם ביצוע הפרויקט שמתנה בהשלמת החתמת מלא הדיירים או בקבלת אישור המפקח על המקרקעין הנדרש לצורך ביצוע הפרויקט ולקבלת היתרי הבניה הנדרשים על פי דין.

6.8.2.2.5 פינוי בינוי

ביום 14 בדצמבר 2015, אישר דירקטוריון החברה, את התקשרות התחדשות עירונית, חברת הבת של החברה, בהסכם לשיתוף פעולה (להלן: "ההסכם") עם צד ג' (להלן: "השותף"), בפרויקטים בתחום הפינוי-בינוי בשכונת גיורא באור יהודה (להלן: "פרויקט גיורא"), בשכונת עמישב בפתח-תקוה (להלן: "פרויקט עמישב"), ובשכונת רמת-אליהו בראשון-לציון (להלן: "פרויקט רמת-אליהו", וביחד "הפרויקטים").

מהבדיקות הראשוניות שערכה החברה עד כה עולה כי פרויקט גיורא כולל כאלף יחידות דיור קיימות, ולהערכת החברה קיימת אפשרות לבניית כשלושת אלפים יחידות נוספות בו, וכי פרויקט עמישב כולל כמאתיים יחידות דיור קיימות, ולהערכת החברה קיימת אפשרות לבניית כשמונה מאות יחידות דיור נוספות בו. פרויקט רמת-אליהו, הכולל כשבעה מאות יחידות דיור קיימות, הינו בבדיקות ראשוניות של התחדשות עירונית ובהתאם לכך, ההסכם כולל מנגנון המאפשר להתחדשות עירונית לבחור אם לכלול את הפרויקט במסגרת שיתוף הפעולה בין הצדדים.

יצוין כי נכון למועד זה טרם הושלמו מספר החתימות המינימליות המאפשרות את קיום הפרויקטים ובהתאם להסכם פועל השותף להשלמת החתימות הנדרשות לקיום הפרויקטים. בנוסף, יפעלו התחדשות עירונית והשותף מול הרשויות הרלוונטיות לקידום התב"ע הנדרשת על מנת להוציא את הפרויקטים לפועל.

בהתאם להסכמות שהושגו בין הצדדים, כל פרויקט יבוצע, ככל שיבוצע, באמצעות חברה משותפת (להלן: "חברת הפרויקט") שהתחדשות עירונית תחזיק 80% ממניותיה והשותף יחזיק 20% ממניותיה. ניהול כל חברת פרויקט יעשה באופן בלעדי ע"י התחדשות עירונית. לשותף יהיו זכויות מיעוט כמקובל בסוג התקשרויות מסוג זה. השותף לא יהא רשאי לשעבד את החזקותיו בחברות הפרויקט ולהתחדשות עירונית תהא זכות סירוב ראשונה ביחס להעברת מניותיו של השותף בחברות הפרויקט וזכות מכירה כפויה במכירת כלל המניות בכל חברת פרויקט. מנגד, לשותף תהא זכות הצטרפות במכירת החזקות התחדשות עירונית בחברות הפרויקט. ההסכם כולל הצהרות של השותף והתחייבות לשיפוי, כמקובל בהסכמים מסוג זה.

כל צד יעמיד מימון לכל פרויקט בהתאם לחלקו במניות חברת הפרויקט, באמצעות העמדת הלוואות בעלים, ובהתאם לנדרש העמדת ערבויות וכו'. למרות האמור לעיל, עד לאישור תוכנית מפורטת לפרויקט שמכוחה ניתן להוציא היתרי בנייה ללא כל תוכנית נוספת, תעמיד התחדשות עירונית בלבד את המימון הדרוש לחברת הפרויקט לצורך קידום התכנון של הפרויקט בלבד כהלוואות בעלים. מנגד, ההתנהלות השוטפת מול בעלי הדירות הקיימות, לרבות החתמתם על ההסכמים הנדרשים, תיעשה על ידי השותף ועל חשבונו, בהתאם למסמכים אשר יאושרו על ידי התחדשות עירונית. ההסכם כולל מנגנונים מקובלים ביחס להפרת התחייבותו של מי מהצדדים להעמיד את המימון החל עליו. השותף יהיה זכאי לקבל החזר הוצאות על הוצאותיו בפרויקטים, לרבות בגין ההוצאות שהוצאו על ידו עד כה, בסכומים שאינם מהותיים לחברה, בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם, לרבות מנגנון השבה במקרה בו החברה תחליט שאינה מעוניינת בפרויקט.

התחדשות עירונית אחראית לקידום התכנון בפרויקט, ניהולו וביצועו ולטיפול מול הרשויות ומול הבנקים, כאשר העלויות החיצוניות הקשורות בכך ישולמו על ידי חברות הפרויקט. בנוסף התחדשות עירונית תעסוק בשיווק הפרויקט, תמורת דמי שיווק של 1.5% ממחיר כל יחידה חדשה שתשווק במסגרת הפרויקטים בתוספת מע"מ. בנוסף, התחדשות עירונית תהא זכאית לדמי ניהול בסך של 5% מהכנסות כל פרויקט.

כן יצוין כי השותף מסר להתחדשות עירונית כי הוא ניהל מו"מ עם צד ג' (להלן: "צד ג'"), להתקשרות בהסכם לשיתוף פעולה ביחס לפרויקט עמישב ואף חתם עם אותו צד ג' על מסמך עקרונות לא מחייב ביחס לאותו פרויקט המוגבל בזמן, טרם התחלת המו"מ בין השותף להתחדשות עירונית. עם זאת, השותף מסר לחברה כי לאור פערים שהתגלו בין השותף לצד ג', מו"מ זה לא השתכלל לכדי הסכם סופי מחייב. לענין זה יצוין כי צד ג' הגיש לבית המשפט המחוזי בתל-אביב, כנגד השותף וכנגד התחדשות עירונית, בקשה להורות לשותף לסיים עמו את המו"מ לכריתת ההסכם בניהם ולאסור על השותף לעשות כל פעולה או להתקשר בכל התקשרות בקשר עם פרויקט זה, בית המשפט דחה את בקשתו לקבלת צווי מניעה והליכי קדם משפט יתקיימו בזמן הקרוב. לאור החלטת בית המשפט נראה כי לחברה לא צפויה כל חשיפה משמעותית בגין הליך זה

פינוי בינוי- כללי

פרויקט פינוי בינוי הינו פרויקט במסגרתו מוכרז שטח קרקע עליו קיימים מבני מגורים ישנים (בדרך כלל באזורים סוציו אקונומיים נמוכים), אשר נהרסים ותחתם נבנים בנייני מגורים חדשים. הסמכות להכריז על מתחם כמתחם פינוי בינוי נתונה בידי הממשלה.

במסגרת הפרויקט, הדיירים הקיימים מפנים את דירותיהם למשך כל תקופת הפרויקט (להבדיל מאשר במקרה של תמ"א מסוג חיזוק ושיפוץ), בתמורה לקבלת דירה חדשה ומורחבת בבניין חדש, למעט בפרויקטים של בינוי-פינוי (כלומר שבניית הפרויקט מתבצעת טרם פינוי הדיירים והם עוברים לדירות החדשות עם השלמתן). הדיירים המתפנים זכאים לקבל דמי שכירות בגין הדירות החלופיות ששכרו למשך כל תקופת הפרויקט.

על פי חוק פינוי ובינוי (פיצויים), תשס"ו-2006, במקרים שבהם 80% מבעלי הדירות (להבדיל מ-66% במקרה של תמ"א מסוג חיזוק ושיפוץ) חתמו על הסכם פינוי בינוי, ניתן לחייב דיירים סרבנים לחתום על הסכם פינוי בינוי.

בין תמ"א/2 לפינוי בינוי

בעוד שתחום הפינוי בינוי מסודר בחקיקה, תמ"א 38 מוסדר בתכנית מתאר ארצית.

על מנת לבצע פרויקט פינוי בינוי, יש צורך בלפחות 24 יחידות דיור, ולעומת זאת על מנת לבצע פרויקט תמ"א 38/2 יש צורך שהיתר הבניה מכוחו נבנה הבניין הוצא לפני 01.01.1980.

הבדל נוסף הוא בהליכי התכנון של שני הפרויקטים: על מנת לבצע פרויקט פינוי בינוי יש צורך בהוצאת תב"ע חדשה- הליך הנמשך מספר שנים. לעומת זאת, פרויקט תמ"א 38 הינו פרויקט מכוח תכנית ארצית ועל כן כל שדרוש על מנת להוציא לפועל הוא לבקש היתר בניה, הליך הנמשך בדרך כלל בין 12-24 חודשים. ההבדלים הקיימים בקשר לתקופת הליכי התכנון משליכים גם על משך הזמן המשוער לביצוע כל אחד מהפרויקטים. לרוב הזמן המשוער של פרויקט פינוי בינוי ארוך בצורה ניכרת מפרויקט תמ"א 38.

הבדל נוסף הינו בתמורה הניתנת לבעלי הדירות. בעלי דירות בפרויקט תמ"א 38 יקבלו דירות חדשות הגדולות ב-25 מ"ר לכל היותר (בכפוף לקבלת היתר בניה כמובן) ואלו בעלי דירות בפרויקט פינוי בינוי יכולים לקבל דירה בגודל זהה או גדולה יותר- אולם אין מגבלה של שטח שעל יזם לעמוד בו בפרויקט זה.

לבסוף יצויין כי פרויקטי תמ"א מבוצעים בדרך כלל בהיקף של עשרות יחידות עד מאור בודדות ואילו פרויקטי פינוי בינוי מבוצעים בהיקף של מאות ואף אלפי יחידות.

בכל הנוגע להיבטים הדומים בשני סוגי הפרויקטים, הרי שבשניהם זכאים בעלי הדירות לשכר דירה במשך כל תקופת ביצוע הפרויקט- וכן להוצאות נלוות. כמו כן בשני הפרויקטים מקבלים בעלי הדירות ערבויות חוק מכר בעת מסירת דירותיהם לזים והיזם מתחייב למועדי ביצוע (הכפופים למועדי קבלת היתר בניה וכו').

6.8.2.3 החזקת זכויות בקרקע לבניה בטבריה על ידי רג'נסי

נכון למועד הדו"ח, רג'נסי הינה הבעלים של יתרת זכויות הבניה הקיימות בקרקע בגוש 15042 חלקה 9 ברחוב אחד העם בטבריה, לבניית 29 יחידות דיור (לא כולל אפשרות להגדלת הפרויקט בעד 16 דירות נוספות בהתאם לחוק שבס, כשאין וודאות שהוועדה המוסמכת תאפשר הגדלה זאת ו/או כי יש לה כדאיות כלכלית) בשטח של 2,630 מ"ר (שטח עיקרי שנותר לניצול- 3,675 מ"ר) (להלן: "יתרת הזכויות בפרויקט בטבריה"). נכון למועד פרסום דוח זה, רג'נסי טרם החליטה כיצד בכונתה לפעול בנוגע ליתרת זכויותיה בקרקע בטבריה. יתרת המלאי בגין נכס זה בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2015, הינה בסך של 2,485 אלפי ש"ח.

6.8.2.4 רכישת זכויות במגרש המהווה חלק מתוכנית סמל צפון

ביום 6 במרץ 2014, התקשרה קבוצת חגי' סומייל 122 בע"מ, חברה בת בבעלות ובשליטה מלאות של החברה (להלן: "סומייל 122"), בהסכם עם צדדים שלישיים, לרכישת חלק מחלקה 17 בגוש 6213 (33/367 חלקים), המהווה חלק ממגרש 122 לפי תכנית תא/מק/2988 (סמל צפון), אשר טרם פורסמה למתן תוקף. הזכויות הנרכשות מעניקות זכות לכ-3 יחידות תב"ע במגרש ע"פ לוח ההקצאות של התב"ע, מתוך 174 יחיד למגורים שניתן לבנות במגרש 122 על פי תכנית 2988. על הממכר מצוי בית מגורים המוחזק כיום ע"י קרובת משפחה של המוכרים, על פי הסכם שכירות בלתי מוגנת ללא תשלום משנת 1992, אשר למיטב ידיעת החברה אינו בתוקף כיום. במועד מסירת הממכר, הומחו לסומייל 122 כל זכויות התביעה והדרישה לפיצויים מהשוכרת והוגש כתב תביעה לפינוי. בתמורה לזכויות הנרכשות, שילמה סומייל 122 סך של כ-3 מיליון ש"ח. בנוסף לתמורה האמורה, תישא סומייל 122 בהיטלי ההשבחה והפיתוח שיחולו בגין הממכר.

כמו כן, רכשה חגי' סומייל, בתמורה לסך של כ-3.5 מיליון ש"ח, 3.51 יחידות תב"ע נוספות שמימושם צפוי להיות במגרש 122 וזאת מכוח מימוש אופציה שניתנה לה במסגרת הסכם הרכישה של מקרקעי פרויקט סומייל.

בנוסף, הגישה חגי' סומייל בחודש ינואר 2015 המרצת פתיחה לסעד הצהרתי בבית המשפט המחוזי בתל אביב (להלן: "התובענה") כנגד מספר צדדים שלישיים אשר היו ו/או הינם בעלי זכויות במתחם (להלן: "הנתבעים"), שעניינה דרישתה של החברה לקבל סעד הצהרתי כי היא זכאית להירשם כבעלים בשטח של כ-86 מ"ר בחלקה 26 במגרש 122 אשר לגישת החברה נכללו בזכויות שנרכשו על ידה מהמוכרים על פי הסכם המכר השני בפרויקט סומייל, ולחילופין סעד של אכיפה בקירוב כי היא

זכאית להרשם כבעלת 3 יח"ד במגרש 122 או 123 במתחם.

יצוין כי מגרש 122 שוכן סמוך למגרש בו עתיד לקום פרויקט סומייל שתואר בסעיף 6.7.2.4.1.2 לעיל. נכון למועד זה, בכוונת קבוצת חגיגי סומייל 122 בע"מ לפעול לגיבוש פרויקט מגורים במתחם, בין בדרך של רכישת יתרת הזכויות בקרקע בהסכמה עם בעלי יתרת הזכויות במקרקעין ובין בדרך של הליך פירוק שיתוף.

6.8.3 פרטים נוספים אודות נכסי הנדל"ן היזמי

6.8.3.1 תיאור מצרפי

6.8.3.1.1 מידע כללי על תחום הפעילות
לפרטים ראה סעיף 6.8.1 לעיל.

6.8.3.1.2 תמצית התוצאות

לשנה שנסתיימה ביום			פרמטר
31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	
באלפי ש"ח			
--	--	164,719	הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)
(2,429)	(1,594)	29,252	רווחי (הפסדי) תחום הפעילות (מאוחד)
(2,429)	(1,594)	29,252	רווחי (הפסדי) תחום הפעילות (חלק התאגיד)
513,065	513,924	331,506	סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד)

6.8.3.1.3 נתוני מאקרו של אזור הפעילות (ישראל)
לפרטים ראה סעיף 6.6.2 לעיל.

6.8.3.1.4 פרויקטי נדל"ן יזמי בהקמה (פרויקט הארבעה וכן פרויקט תמ"א בתל אביב)

נתונים כספיים באלפי ש"ח			
2013	2014	2015	
67	67	71	מספר יח"ד כולל בפרויקט בהקמה
342,744	295,200	181,264	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקט בהקמה (במונחי עלות)
93,405	100,786	98,733	רווח גולמי צפוי כולל מפרויקט בהקמה
8	17	14	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה השוטפת
28	20	5	מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקט בהקמה
3	3	2	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך הדיווח

יודגש, כי הערכות דלעיל, ביחס לרווח הגולמי הצפוי הינם 'מידע צופה פני עתיד' (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), שהתממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה של החברה ומבוססים על כך שיתרת המלאי בפרויקטים (לרבות בפרויקט התמ"א) תימכר במחירים הצפויים לכך על ידי החברה; שכלל הרוכשים יעמדו בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים שנחתמו וייחתמו; שעלויות הפרויקטים לא תחרוגנה מהסך המוערך על ידי החברה; ושהפרויקטים יבוצע בלוח הזמנים החזוי. להערכת החברה, הגורמים העיקריים העשויים לגרום שהנתונים המובאים לעיל לא יתממשו ו/או יהיו שונים מהמתואר לעיל הינם כי בניית הפרויקטים לא תתאפשר או תתעכב מסיבות שונות כגון היקלעות הקבלני המבצעים לקשיים כלכליים כך שלא יעמדו בהתחייבויותיהם בשלמותן ובמועדן; יחול שינוי מהותי בעלויות הפרויקטיים כפי שהוערכו ע"י החברה; יחול שינוי לרעה בשוק המשרדים והדירות בת"א, באופן שישפיע על מחירי השיווק של יתרת הזכויות שנותרו וקצב מכירתן ועל המחירים בהם ניתן יהיה להשכיר את שטחי המסחר בקומת הקרקע במגדל הצפוני; לא יתקיים שיתוף פעולה מלא בין חברי הקבוצה הבונה את המגדל הדרומי לחגיגי מגדלי הארבעה במהלך הפרויקט וחברי הקבוצה לא יעמדו במלוא התחייבויותיהם על פי הסכם השיתוף שנחתם ביניהם ועל פי הסכם המימון עליו חתמו; ושחגיגי מגדלי הארבעה לא תעמוד בהסכם המימון בו התקשרה לבניית הפרויקט.

6.8.3.1.5 צבר הכנסות ומקדמות- בגין פרוייקט הארבעה

מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים		הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים			
(באלפי ש"ח)					
38,325	45,577	רבעון 1	2016		
14,384	17,106	רבעון 2			
42,820	50,923	רבעון 3			
122,837	146,081	רבעון 4			
0	0	שנת 2017			
0	0	שנת 2018			
0	0	שנת 2019			
0	0	שנת 2020 ואילך			
218,366	259,687	סה"כ			

יודגש כי ההכרה בהכנסות בהתאם לאמור בטבלה שלעיל וכן נתוני המקדמות אותן צפויה החברה לקבל אינם בשליטת החברה והם כפופים לעמידת רוכשי היחידות השונות בהתחייבויותיהם החוזיות וכן במועד ההכרה בהכנסות בו תכיר החברה בהתאם לתקן 15 המותנה במועד מכירות היחידות ובשיעור הביצוע של כל פרויקט בכל נקודת חתך.

6.8.3.1.6 ספקים וקבלני משנה

הספק העיקרי של החברה (במאוחד) בתחום הנדל"ן היזמי הינו דורי, הקבלן המבצע בפרויקט הארבעה. יובהר כי לחברה לא קיימת תלות בספק או בקבלן מסוים בתחום הפעילות.

נושאים נוספים	תלות מיוחדת בספק	משקל הספק מכלל רכישות הקבוצה			היקף הרכישות מהספק בתקופות הדיווח			האם צד קשור [כן/לא]	זיהוי הספק/קבלן המשנה
		2013	2014	2015	2013	2014	2015		
לפרטים אודות תנאי ההתקשרות עימו ראה סעיף 6.16.2 להלן	אין	68.98%	94.78%	78.54%	46,472	58,550	62,446	לא	א.דורי בניה בע"מ

פרויקטים בהקמה

להלן פרטים אודות הפרויקטים של החברה שהינם בשלבי הקמה שונים נכון ליום 31 בדצמבר 2015 ו/או במועד הסמוך למועד פרסום הדו"ח (נתונים כספיים באלפי ש"ח):

פרויקטים בהקמה ליום 31 בדצמבר 2015 – נתונים כלליים אודות הפרויקטים																		
שם	מיקום	מועד קבלת היתר הבניה	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום בנייה משוער	חלק האפקטיבי בפרויקט (%)	סה"כ יח"כ	סה"כ מ"ר ממוצע ליח"ד (כולל מרפסות)	שיעור השלמה כספי/הנדסי ליום 31.12.15	סה"כ יח"ד שנחתמו לגביהם הסכמי מכירה מחייבים			סה"כ יח"ד שטרם נמכרו ליום 31.12.15	סה"כ הכנסות צפויות באלפי ש"ח	סה"כ עלויות צפויות באלפי ש"ח	שיעור הון עצמי שהושקע בפרויקט	סה"כ רווח גולמי באלפי ש"ח	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)	יתרת עודפים צפויה בפרויקט לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט באלפי ש"ח
									סמוך למועד הדוח	ליום 31.12.15	ליום 31.12.14							
ב'י	צפון ת"א	01/15	7/15	1/17	50%	4	141	18%	2	2	-	2	16,463	14,248	23%	2,215	13%	2,215

שם	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.15			יתרת עלויות צפויה בפרויקט שטרם הושקעו ליום 31.12.15	מחיר מכירה ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה) (ללא מע"מ)			הכנסות מחוזים חתומים נכון ליום 31.12.15			מלאי שטרם נחתמו לגבי חוזים מחייבים ליום 31.12.15			סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי		
	קרקע, היטלים ופיתוח	בנייה	אחרות		מיום 1.1.16 עד למועד פרסום הדו"ח	בשנת 31.12.15	בשנת 31.12.14	הכנסות שהוכרו		הכנסות מחוזים שטרם הוכרו		מחיר ממוצע למ"ר כולל מרפסת לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור	מחיר ממוצע למ"ר כולל מרפסת לפיו חושב צפי מהמלאי הבלתי מכור (א)		סה"כ הוכרו (א)+(ב)+(ג)	
								סקומים לקבל לפי חוזים (ב)	מקדמות שנתקבלו (א)	עלות בספרים של המלאי הבלתי מכור	צפי הכנסות הבלתי מכור (א)					
ב'י	699	1,474	247	10,934	-	23.5	-	-	345	4,579	-	11,538	26	16,462	2,215	13%

פרטים נוספים: התאגיד אינו משמש כקבלן ראשי, לחברה יש התקשרות עם קבלן ראשי תחת הסכם פאוואשלי, הקבלן נושא באחריות בדק וחווה הקבלן צמוד למדד תשומות הבנייה.

* לחברה זכויות בפרוייקט נוסף בהקמה בו לחברה אין אחזקות ישירות ואשר מנוהל על ידי הנהלת חברת הפרויקט.

פרויקטים בתכנון

להלן פרטים אודות הפרויקטים בתכנון של החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2015 ו/או בסמוך למועד פרסום הדו"ח (נתונים כספיים באלפי ש"ח):

פרויקטים בתכנון נכון ליום 31 בדצמבר 2015 – נתונים כללים אודות הפרויקטים											
שם	מיקום	מועד קבלת היתר הבניה	עלות נוכחית בספרים באלפי ש"ח	מועד תחילת בנייה מתוכנן	מועד סיום בנייה משוער	האם הושג מימון/ ליווי בנקאי	חלק הקבוצה האפקטיבי בפרויקט	יח"ד בפרויקט			
								מצב תכנוני נוכחי		מצב תכנוני מתוכנן	
								יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד
ה'	צפון ת"א	03/15	1,022	05/16	11/17	-	50%	4	200	8	156
ד'	צפון ת"א	6/15	858	06/16	12/17	-	50%	4	210	4	210
ו'	צפון ת"א	6/15	920	08/16	10/18	-	50%	4	174	8	135
ז'	צפון ת"א	12/13	354	03/16	5/17	-	50%	2	116	3	130

פרויקטים בתכנון נכון ליום 31 בדצמבר 2015 – נתונים על הכנסות, עלויות והמחירים בפרויקטים באלפי ש"ח												
שם	עלויות שהושקעו בפועל עד ליום 31.12.15	עלויות מימוש שהווננו לפרויקט	תכנון ואחרות	סה"כ יתרת עלויות שטרם הושקעו	מחיר הממוצע למ"ר כולל מרפסת בחוזים מוקדמים שנחתמו בפרויקט (כלל תקופה) (ללא מע"מ) לשנה שסתיימה ביום 31.12.15	מספר חוזים מוקדמים חתומים	חוזים חתומים (ככל שנחתמו חוזה מכירה מחייבים) סמוך למועד התשקיף		מלאי שטרם נחתמו לגבי חוזה מכירה מחייבים		סה"כ רווח גולמי הוכר שטרם הוכר	שיעור רווח צפוי (%)
							מקדמות שנתקבלו (א)	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים (ב)	מחיר ממוצע למ"ר כולל מרפסת לפיו חושב צפי של המלאי הבלתי מכור (ג)	מחיר ממוצע למ"ר כולל מרפסת לפיו חושב צפי מהמלאי הבלתי מכור (ג)		
ה'	988	-	988	18,342	-	-	-	30,306	23.5	30,306	7,690	25%
ד'	188	-	188	21,656	-	-	-	25,214	28	25,214	2,511	10%
ו'	231	-	231	19,901	27.6	1	2,464	26,917	27.8	29,566	8,330	28%
ז'	5,200	-	5,200	10,990	-	-	-	12,434	27.3	12,434	1,444	12%

* לחברה זכויות בפרויקט נוסף בתכנון בו לחברה אין אחזקות ישירות ואשר מנוהל על ידי הנהלת חברת הפרויקט

יודגש, כי הערכות החברה דלעיל, לרבות הנתונים שהובאו בטבלאות שלעיל הכוללים, בין היתר, צבר הזמנות ומקדמות (כמפורט בסעיף 6.8.3.1.5 לעיל) והפרטים המפורטים בסעיף זה לעיל הכוללים, בין היתר, מועדי תחילת בניית הפרויקטים (בפרויקטים בתכנון), מועדי סיום בנייה, סך ההכנסות והעלויות הצפויות בפרויקטים, הרווח הגולמי הצפוי בפרויקטים, יתרת עודפים צפויה בפרויקטים המפורטים לעיל (להלן ביחד: "הפרויקטים"), הינם 'מידע צופה פני עתיד' (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968), המתבסס, בין היתר, על ניסיונה של החברה. פרמטרים אלה תלויים במידה רבה בעמידת החברה בתנאי הסכמי המימון שנחתם בקשר עם פרויקט הארבעה ובאי התקיימות העילות לפירעון מידי הקבועות בהם; בהתקשרות בהסכמי מימון לפרויקטים שלא התקשרו בהם בהסכמי מימון או בהעמדת מימון לפרויקטים אלו ממכירות שבוצעו או יבוצעו; בעלויות שנחזו לכך על ידי החברה, המתבססות על תנאי השוק העכשוויים; בגורמים חיצוניים, כגון קבלת ההיתרים הנדרשים לצורך ביצועם של הפרויקט (הן בעצם קבלתם והן בעצם קבלתם במועד שנחזו לכך על ידי החברה), בעמידת החברה בדרישות הרשויות השונות ומתן ההיתרים הרלבנטיים על ידם; בעלויות הקמה ומימון בפועל במועד התהוותן (אשר עשוי לחול בהם שינוי למול העלויות שנחזו על ידי החברה, לרבות שינוי מהותי) ובשמירת רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר

לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה) - ואין וודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל. גורמים אלה עשויים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל. להערכת החברה, נכון למועד זה, הגורמים העיקריים העשוי להביא לכך שהמידע צופה פני עתיד לא יתממש הינו כי בניית הפרויקטים לא תתאפשר או תתעכב מסיבות שונות כגון אי עמידת החברה בדרישות הרשויות לקבלת ההיתרים ו/או אי קבלת היתרים מתאימים לפרויקטים או קבלתם במועד המאוחר מזה שנחזה על ידי החברה; אי עמידת החברה בהסכם המימון שנחתם בקשר עם פרויקטהארבעה או התקיימות איזו מהעילות לפירעון מיידי הקבועות בהם שתוביל, ככל שתוביל, לבקשה לפרוע את האשראי שהועמד באופן מיידי; אי התקשרות החברה בהסכמי מימון בפרויקטים שביצועם טרם החל; סטייה מהיקף הפרויקט הצפוי העלולה לנבוע מהתייקרויות עלויות הבניה, ממיסים ו/או היטלים שיוטלו על רכישת הקרקע ופיתוחה וכדומה; הרעה בסביבה הכלכלית אשר תשפיע לרעה על סביבת המחירים בה פועלת החברה באופן שיביא לקיטון ברווח הגולמי ו/או התפעולי שצוין על ידי החברה לעיל. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

ניתוחי רגישות לפרויקטים שאינם מהותיים מאוד

ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחיר המכירה										
השפעת ירידה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		השפעת ירידה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר		השפעת עליה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		השפעת עליה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		
שיעור % - ב	הרווח הגולמי	שיעור % - ב	הרווח הגולמי	שיעור % - ב	הרווח הגולמי	שיעור % - ב	הרווח הגולמי	שיעור % - ב	הרווח הגולמי	
4.5%	766	9%	1,490	13%	2,216	18%	2,958	22%	3,666	ב'
										פרויקטים בהקמה
	766		1,490		2,216		2,958		3,666	
18%	5,392	23%	6,860	28%	8,330	33%	9,800	38%	11,268	ו'
										פרויקטים בתכנון (שנמכרו בהם יח"ד או שהוחל בשיווק משמעותי שלהם)
	5,392		6,860		8,330		9,800		11,268	

ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים בתשומות הבנייה										
השפעת ירידה של 10% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		השפעת ירידה של 5% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר		השפעת עליה של 5% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		השפעת עליה של 10% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		
שיעור % - ב	הרווח הגולמי	שיעור % - ב	הרווח הגולמי	שיעור % - ב	הרווח הגולמי	שיעור % - ב	הרווח הגולמי	שיעור % - ב	הרווח הגולמי	
17%	2,916	15%	2,566	13%	2,216	11%	1,866	9%	1,516	ב'
										פרויקטים בהקמה
	2,916		2,566		2,216		1,866		1,516	
32%	6,970	30%	7,650	28%	8,330	26%	7,650	24%	6,770	ו'
										פרויקטים בתכנון (שנמכרו בהם יח"ד או שהוחל בשיווק משמעותי שלהם)
	6,970		7,650		8,330		7,650		6,770	

6.8.3.3 גילוי לגבי כלל הפרויקטים המהותיים מאוד

6.8.3.3.1 פרויקט בביצוע- פרויקט הארבעה

א. הצגת הפרויקט

פירוט ליום 31.12.2015	נתונים לפי 100%, חלק החברה האפקטיבי בנכסים שיפורטו להלן- 100%
פרויקט הארבעה- 33 קומות משרדים במגדל הצפוני, שטחי המסחר במגדל הצפוני, כ-313 חניות במגדל הצפוני וכ- 1,153 מ"ר מחסנים (להלן: "מלאי הצפוני") ו-276 חניות ו-1,153 מ"ר מחסנים במגדל הדרומי (להלן: "מלאי הדרומי").	שם הפרויקט ותיאור הנכסים הנכללים:
גוש 7101 חלקה 19 המצוי בפינת רחוב הארבעה וארניה בתל-אביב.	מיקום הפרויקט:
לפרטים ראה סעיף 6.8.2.1 לעיל.	תיאור קצר של הפרויקט:
100%	חלק החברה האפקטיבי בנכסים שתוארו:
מלאי הצפוני מוחזק על ידי חגי' מגדלי הארבעה, חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה של קבוצת חגי' אחזקות הארבעה בע"מ, שהינה חברה פרטית בבעלות ושליטה מלאה של החברה; מלאי הדרומי מוחזק על ידי החברה עצמה.	מבנה האחזקה בנכסי הפרויקט:
---	ציון שמות השותפים לפרויקט (במקרה בו השותפים מהווים צד קשור או מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס):
איחוד מלא	שיטת הצגה בדוחות הכספיים:
3.7.2011	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
3,000 מ"ר (כל אחד מהמגדלים)	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
סוף רבעון רביעי של שנת 2016 (למעט ביחס למבואת הכניסה- יולי 2017) מחצית ראשונה של שנת 2011	מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן):
רבעון רביעי של שנת 2016	מועד התחלת שיווק בפרויקט:
ראה סעיף 6.16.2 להלן	מועד סיום שיווק צפוי:
1.8.2011 (חפירה ודיפון)	הסכמים עם קבלני ביצוע
	מועד התחלת עבודות הקמה בפועל:
זכות להירשם כחוכרים במקרקעין לתקופה המסתיימת בחודש יוני 2058, עם הארכה אוטומטית של 49 שנים.	זכויות משפטיות בקרקע:
לפרטים ראה סעיף 6.8.2.1 לעיל וסעיף 6.16.2 ובאור 17 א (2) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2015 המצורפים לדוח זה	הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט:
למעט חשיפות מכוח הסכם המימון בו התקשרו החברה וחגי' מגדלי הארבעה, וחשיפה לעמידת הקבלן המבצע בהתחייבויותיו לגבי העלויות ולגבי לוחות הזמנים להשלמת הפרויקט, אין חשיפות מהותיות נוספות.	חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט:
לא	האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופת הדו"ח?
תשתיות עירוניות	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:
--	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):

ב. מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט הארבעה (החלק המיוחס לנדל"ן יזמי), ליום 31.12.2015, הנתונים הינם לפי 100%, חלק החברה בפרויקט 100%			
מצב תכנוני נוכחי (בהתאם להיתר בניה קיים)			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
	33 קומות	כ-40,000	קומות משרדים
	כ-313 חניות בצפוני וכ-276 חניות בדרומי	589 חניות	חניות
שטחי מסחר וגלריה בקומת הכניסה		כ-830	שטחי מסחר
		כ-2,300	מחסנים

ג. עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט

שנת (*)2013	שנת (*)2014	שנת 2015 (במאחד)				כל התקופה	נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי בפרויקט – 100%
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
(נתונים כספיים באלפי ש"ח)							
עלויות שהושקעו:							
206,184	207,561	207,586	207,660	207,613	207,616	207,616	סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (כולל מס רכישה)
7,840	9,640	11,500	11,767	14,371	13,900	13,900	סה"כ עלויות מצטברות בגין יועצים, פיתוח, מסים, אגרות
71,975	96,042	113,439	127,551	154,801	166,035	166,035	סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה
42,561	53,828	55,608	56,676	60,419	64,256	64,256	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון בנקאי (שהוונט)
328,560	367,071	388,133	405,654	437,207	451,807	451,807	סה"כ עלות מצטברת
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה:							
--	--	-	-	-	-	-	סה"כ עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
2,054	19,161	24,951	24,683	22,079	22,550	22,550	סה"כ עלויות בגין יועצים, פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
145,153	119,773	139,005	124,893	97,643	86,409	86,409	סה"כ עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
22,688	16,246	18,539	15,471	13,727	9,890	9,890	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
169,895	155,180	182,494	165,047	133,450	118,850	118,850	סה"כ עלות שנתורה להשלמה
83%	96%	97%	97%	85% ⁸⁵	98%	98%	שיעור השלמה הנדסי (כאחוז מבניית המרתפים)
15%	42.4%	56.1%	62%	59.3%	66.1%	66.1%	שיעור השלמה הנדסי (כאחוז מבניית המגדל)
36%	40%	41.1%	45%	54%	57%	57%	שיעור השלמה כספי (מכלל הפרויקט) (לא כולל קרקע)
רבעון שני של שנת 2016	רבעון שני של שנת 2016	רבעון שני של שנת 2016	רבעון שלישי של שנת 2016	סוף רבעון רביעי של שנת 2016	סוף רבעון רביעי של שנת 2016	סוף רבעון רביעי של שנת 2016	מועד השלמת בניה צפוי

(*) יצויין כי בדוחות החברה שפורסמו בעבר (עד לדוחות ליום 31 בדצמבר 2014) ובכלל זה בתשקיף החברה שפורסם ביום 30 במאי 2014, נתוני העלויות נלקחו בחשבון הוצאות הצפויות של הפרויקט, למעט הוצאות פרסום, שיווק, תקורה ומימון. הוצאות המימון שמהוונות למלאי צפויות להיות חלק מעלות המכר.

יודגש, כי ההערכות דלעיל, ביחס לעלויות שטרם הושקעו ולמועד ההשלמה הצפוי הינם 'מידע צופה פני עתידי' (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), שהתממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה של החברה. המידע האמור מתבסס על ההסכמים הקיימים; תחזיות ואומדנים של החברה באשר ללוחות הזמנים של הפרויקט, אשר מתבססים על עמידת כלל הגורמים המעורבים בפרויקט (לרבות קבלנים) בהתחייבויות שנלקחו על ידם, במלואן ובמועדן; על ההנחה כי עלויות הפרויקט שטרם הוצאו עד כה יהיו בהתאם להנחות בדוח רווחיות פרויקט המגדל הצפוני, שצורף לדוח זה. שינוי באיזה מהמשתנים שתוארו עשוי להביא לשינוי בגובה העלויות שתוארו ו/או לדחיית מועד ההשלמה.

⁸⁵ החל מרבעון 3 לשנת 2015 אחוז ההשלמה הנדסי כולל גם את הקומות שהתווספו לפרויקט הארבעה.

ד. שיווק הפרוייקט

שנת 2013	שנת 2014	שנת 2015 (במאוחד)					כל התקופה	נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי בפרוייקט - (100%)
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	רבעון 5		
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:								
4.5 - כ	4.3 - כ	1.36	0.19	-	1.1	2.65	קומות משרדים	
3,052	5,159	1,627	228	-	1,321	3,176	שטחי משרדים (מ"ר)	
31	63	25	25	11	5	66	חניות	
-	-	-	-	304	17	321	מחסנים	
800-כ	4-כ						שטחי מסחר (מ"ר)	
מחיר ממוצע למ"ר/לחניה בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (בש"ח):								
13,219	14,205	14,036	15,280	-	14,492	14,036	שטחי משרדים	
174,286	196,000	200,000	215,600	320,000	280,000	231,970	חניות רגילות	
292,500	289,625	300,000	300,000	-	390,000	247,500	חניות כפולות	
-	-	-	-	8,173	8,175	8,175	מסחנים	
	יחושב לפי תשואת שכירות						שטחי מסחר	
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:								
29,961	35,120	36,747	36,975	36,975	38,296	38,296	שטחי משרדים (מ"ר)	
431	494	519	544	555	560	560	חניות	
-	-	-	-	304	321	321	מחסנים	
800-כ	800-כ	800-כ	800-כ	800-כ	800-כ	800-כ	שטחי מסחר (מ"ר)	
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (בש"ח):								
12,486	12,948	13,007	13,021	13,021	13,040	13,040	שטחי משרדים	
109,937	124,871	128,415	128,415	129,056	130,420	130,420	חניות	
-	-	-	-	8,173	8,175	8,175	מחסנים	
	יחושב לפי תשואת שכירות	יחושב לפי תשואת שכירות	יחושב לפי תשואת שכירות	יחושב לפי תשואת שכירות	יחושב לפי תשואת שכירות	יחושב לפי תשואת שכירות	שטחי מסחר	
שיעור השיווק של הפרוייקט:								
611,225	631,472	631,472	643,885	644,695	654,637	654,637	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרוייקט (באלפי ש"ח)	
471,775	557,465	585,498	597,011	601,410	623,953	623,953	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
76%	89%	93%	93%	93%	97%	97%	שיעור שיווק שטחי משרדים (%)	
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:								
10,819	4,528	2,901	2,673	2,673	1,352	1,352	שטחי משרדים (מ"ר)	
110	115	100	75	64	59	59	חניות	
-	-	-	2,306	2,002	1,985	1,985	מחסנים	
78,498	44,547	29,226	26,890	28,981	14,878	14,878	סה"כ עלות מצטברת מיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****	
ל.ר.	ל.ר.	1	0	1	2	ל.ר.	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח / מ"ר	
ל.ר.	ל.ר.	15,280	0	14,500	14,650	ל.ר.	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (בש"ח)	

יובהר כי הנתונים המובאים לעיל ביחס להכנסות הצפויות הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, אשר כפופים לאמור בסעיף 6.8.3.3.1 לעיל.

ה. הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט

עד ליום האחרון של 2015	סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל
338,443	379,377	
266,769	222,781	
4,136	7,191	
-	-	
-	-	
609,348	609,348	

ו. רווחיות גולמית

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (במאוחד)			
(נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי בפרויקט – 100%)			
שנת 2013	שנת 2014	שנת 2015	
591,700	623,447	654,337	סה"כ הכנסות צפויות בגין הפרויקט (באלפי ש"ח)
498,295	522,661	558,079	סה"כ עלויות צפויות (באלפי ש"ח)
93,405	100,786	96,558	סה"כ רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט (באלפי ש"ח)
-	-	23,124	מתוכו, סה"כ רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה (במצטבר) (באלפי ש"ח)
93,405	100,786	73,434	מתוכו, סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה (במצטבר) (באלפי ש"ח)
15.78%	15.78%	14.75%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
12,486	13,255	13,040	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי למלאי שטרם נמכר (לפי שימושים) (בש"ח)
138,275	143,787	130,420	משרדים
-	-	8,175	חניות
			מחסנים

יובהר כי הנתונים המובאים לעיל ביחס להכנסות והעלויות הצפויות וביחס לרווח הגולמי ושיעורו הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, אשר כפופים לאמור בסעיף 6.8.3.3.1 ג' לעיל.

ז. ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)					
הרווח הגולמי בהנחת ירידה של 10%	הרווח הגולמי בהנחת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	הרווח הגולמי בהנחת עליה של 5%	הרווח הגולמי בהנחת עליה של 10%	
57,316	59,086	60,854	62,622	64,397	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
85,595	73,411	60,658	48,302	35,747	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

ח. מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט		
13,301	מוצג כהלוואות לזמן קצר :	31.12.2015
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך :	
-	מוצג כהלוואות לזמן קצר :	31.12.2014
6,435	מוצג כהלוואות לזמן ארוך :	
בנק מזרחי טפחות בע"מ		מוסד מלווה :
יולי 2011 (תוספות אחרונות ברבעון ראשון 2016)		תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה :
700 מיליון ש"ח		סה"כ מסגרת (במטבע המסחרי) :
291 מיליון ש"ח		מתוכה, יתרה שטרם נוצלה :
פריים +1.5%		מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית [ניתן לציין טווח] :
קרי : 31/12/2016 ריבית : רבעוני		מועדי פירעון קרן וריבית :
לפרטים ראה סעיף 6.18.5 להלן		תניות פיננסיות מרכזיות :
לפרטים ראה סעיף 6.18.5 להלן		תניות מרכזיות אחרות [לרבות : קצב מכירות וכדומה] :
-		ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח :
לא		האם מסוג non-recourse [כן/לא] :
		תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים :
כמפורט בס"ק ט' להלן		בטחונות :

ט. שעבודים ומגבלות משפטיות

סוג	פירוט	הסכום המובטח ע"י השעבוד (מאוחד) (ליום 31 בדצמבר 2015) (באלפי ש"ח)
שעבודים	שעבוד ראשון בדרגה על (1) מקרקעי המגדל הצפוני של פרויקט הארבעה וכן על זכויות החברה במקרקעי המגדל הדרומי; (2) פיקדון שהועמד לטובת בניית החניית שיתרתו נכון ליום 31.12.15 הינה בסך של כ- 1 מיליון ש"ח. השעבודים האמורים רשומים לטובת הבנק שהעמיד אשראי לחגי' מגדלי הארבעה, לרבות לטובת המגדל הצפוני והדרומי. ⁸⁶	מסגרת ערבויות של 700 מיליון ש"ח ומסגרת הלוואות של עד 50 מיליון ש"ח ובתנאי שסך האובליגו לא יעלה על 700 מיליון ש"ח, בנוסף מסגרת נוספת של 50 מיליון ש"ח. לפירוט נוסף ראה ביאור 15 לדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2015 המצורפים לדוח זה.
שעבוד שוטף	שעבוד שוטף על זכויות החברה בקשר עם מקרקעי המגדל הצפוני של פרויקט הארבעה, לרבות זכויות בניה שהועברו אל מגרש 9 וזכויות החברה במקרקעי המגדל הדרומי בפרויקט. השעבוד רשום לטובת הבנק שהעמיד אשראי לחגי' מגדלי הארבעה, לרבות לטובת המגדל הצפוני והדרומי.	
אחר	בנוסף לשעבודים שצוינו לעיל, נכון למועד זה רשום שעבוד קבוע בדרגה ראשונה על החזקותיה של החברה בקבוצת חגי' אחזקות הארבעה בע"מ, המחזיקה בבעלות ובשליטה המלאות בחגי' מגדלי הארבעה, הבונה את המגדל הצפוני בפרויקט הארבעה. לענין הגבלות החלות על העברת כספים מחגי' אחזקות הארבעה לחברה ראה סעיף 5.5.1 לדו"ח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2015 המצורף לדו"ח זה.	כ-69 מיליון ש"ח - חוב החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד')

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יצוין כי השעבודים שנרשמו בפרויקט לטובת הבנק המממן כוללים שעבודים על כלל זכויות הקבוצה בפרויקט הארבעה; שעבודים על חשבונות שנפתחו בבנק לשם הקמתו; שעבודים על זכויות החברה מכוח הסכם המכר ומכח הסכם שנחתם עם

⁸⁶ כמו כן, משועבד פיקדון של התקבולים שהתקבלו מרוכשי המגדל הצפוני שיתרתו ליום 31.12.2015 הינה בסך של כ-37 מיליון ש"ח. נכון למועד פרוסום דוח זה יתרת הפיקדון המשועבד הינה בסך של כ-26 מיליון ש"ח.

קבלן הפרויקט; ושעבודים על זכויות החברה מכוח ההסכמים שנחתמו עם היועצים והמתכננים של הפרויקט.

בנוסף לשעבודים הנ"ל, נרשמו על ידי החברה שעבודים לטובת התאגיד הבנקאי כתוצאה מעסקאות המכר שבוצעו על ידה ביחס לחלק מזכויותיה במגדל הדרומי (לאחר מימוש האופציה) וזאת לטובת חובות הרוכשים באותן עסקאות כלפי התאגיד הבנקאי וכן רשומים שעבודים לטובת רוכשי הזכויות עצמם. השעבודים הנ"ל נרשמו היות ובשלב זה לא ניתן להעביר את הזכויות במקרקעין על שם הרוכשים. יודגש כי לחברה אין כל חבות בקשר עם ההלוואות שנטלו הרוכשים מהתאגיד הבנקאי.

כן רשומות במקרקעין הערות אזהרה מכוח תקנה 27 לתקנות רישום וניהול מקרקעין שענינן הבטחת תנאים כמקובל להיתר בניה.

בנוסף קיימים שעבודים על זכויות החברה מכוח הסכמי רכישת ניווד הזכויות.

י. התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה

לפרטים ראה חלק ז' בדוח לדירקטוריון המצורף לדוח זה.

יודגש, כי הערכות החברה דלעיל, לרבות הנתונים שהובאו בטבלאות שלעיל הכוללים, בין היתר, בין היתר, מועדי סיום בנייה, סך ההכנסות והעלויות הצפויות בפרויקט, הרווח הגולמי הצפוי בפרויקט, יתרת עודפים צפויה בפרויקט, היום 'מידע צופה פני עתיד' (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968), המתבסס על ניסיונה של החברה. פרמטרים אלה תלויים במידה רבה בעמידת החברה בתנאי הסכמי המימון שנחתמו בקשר עם הפרויקט ובאי התקיימות העילות לפירעון מיידי הקבועות בהם; בעלויות הקמה ומימון בפועל במועד התהוותן (אשר עשוי לחול בהם שינוי למול העלויות שנחזו על ידי החברה, לרבות שינוי מהותי) ובשמירת רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה) - ואין וודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל. גורמים אלה עשויים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל. להערכת החברה, נכון למועד זה, הגורמים העיקריים העשוי להביא לכך שהמידע צופה פני עתיד לא יתממש הינו כי בניית הפרויקט תתעכב מסיבות שונות כגון אי עמידת החברה בהסכם המימון שנחתם בקשר עם הפרויקט או התקיימות איזו מהעילות לפירעון מיידי הקבועות בו שתוביל, ככל שתוביל, לבקשה לפרוע את ההלוואה שהועמדה באופן מיידי או עיכובים של הקבלן המבצע; סטייה מהיקף הפרויקט הצפוי העלולה לנבוע מהתייקרויות עלויות הבניה ו/או ממיסים; הרעה בסביבה הכלכלית אשר תשפיע לרעה על סביבת המחירים בה פועלת החברה באופן שיביא לקיטון ברווח הגולמי ו/או התפעולי שצוין על ידי החברה לעיל. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

6.9 תחום הנדל"ן להשקעה

6.9.1 מידע כללי על תחום הפעילות

6.9.1.1 מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו

התחום מאופיין בביזור משמעותי של גופים עסקיים (גדולים וקטנים) הפועלים בתחום הנדל"ן בישראל ככלל ובתחום הנדל"ן המניב למטרות עסקיות בפרט. תחום הנדל"ן המניב בישראל הינו בעיקרו למטרות עסקיות: תעשייה, מסחר, משרדים וחניונים. תחום פעילות זה מושפע באופן מהותי בצד הביקושים מנפח הפעילות העסקית בישראל, אשר נגזרת מפרמטרים רבים, כגון: שיעורי הצמיחה הריאלית במשק, רמת אי הוודאות בשל מצב בטחוני ו/או כלכלי, מדיניות ורגולציה בתחום הפיסקאלי והמוניטארי ומתנאי האשראי העסקי וחלופות השקעה פיננסיות, ובצד ההיצעים, ממדיניות והתנהלות רשויות סטטוטוריות באשר לתכנון וייעוד קרקעות לצרכי נדל"ן מניב, מקצב הליכי רישוי הקמת מבני נדל"ן, מרגולציה בתחום מימון הבניה, מתנאי המימון לבניה וממיסוי המקרקעין.

תחום זה בפעילות הקבוצה כולל נכון למועד הדוח 2 נכסים כדלקמן:

א. החזקות החברה וחגי' מגדלי הארבעה בזכויות לשטחי המסחר בטרקליני העסקים במגדל הדרומי והצפוני, בהתאמה, של פרויקט הארבעה (בשטח כולל של כ-2,400 מ"ר וכ-166 מ"ר מרפסות) (להלן ביחד: "שטחי המסחר בפרויקט הארבעה"). כן מחזיקות השתיים במסגרת תחום זה בכ-270 חניות (מתוך סה"כ 855 חניות בפרויקט הארבעה, כשיתרת החניות נכללות בתחום היזמי) (להלן: "החניות להשכרה בפרויקט הארבעה"). יצוין כי החברה וחגי' מגדלי הארבעה תוכלנה להתחיל להשכיר את שטחי המסחר (טרקלין העסקים) בפרויקט הארבעה רק עם תום בניית הפרויקט. עם זאת, את מחצית החניות בפרויקט הארבעה (הכוללות את החניות להשכרה בפרויקט הארבעה וכן את החניות הנכללות בתחום היזמי⁸⁷), משכירות השתיים כבר החל מחודש אוגוסט 2015 (לאחר שהתקבל טופס 4 למרתפי הפרויקט), כשדמי השכירות החודשיים הממוצעים הסתכמו עד כה (לרבות מחניות המשויכות לתחום הנדל"ן היזמי) לסך של 189 אלף ש"ח.

עד למועד זה, התקשרה החברה בהסכמים למתן זכות שימוש לטווח ארוך ביחס לכ-15 חניות (מתוך כ-266 חניות שאמורות להיכלל כאמור בתחום זה), כשבכוונת החברה לפעול לכך שיתר החניות או מרביתן תושכרנה בשכירות חודשית או תשמשנה כחניון לפעילות שוטפת על בסיס יומי/שעתי. במסגרת ההסכמים שצינו לעיל נקבע כי המשתמשים יהיו רשאים להעביר את זכויותיהם ביחידה שיוחדה להם על פי ההסכמים עימם, לצד שלישי ואולם יוותרו בכל מקרה אחראים על פי ההסכם כלפי החברה. זכות השימוש בחניות הינה לתקופה של כ-20 שנה (החל ממועד קבלת טופס 4 למגדל וקבלת החזקה ביחידה בידי המשתמש) בכפוף לאמור בהסכמים. ההכנסות השנתיות הצפויות מההסכמים שנחתמו עד למועד זה אינן מהותיות לחברה.

יצוין כי הזכויות המשפטיות בנכס הינן זכויות חכירה לתקופה המסתיימת בחודש יוני 2058, עם הארכה אוטומטית של 49 שנים נוספות.

לפרטים אודות הסכמי המימון והסכם הקבלן שנחתמו בקשר עם מגדלי הארבעה ראו סעיפים 6.16.2, ו-6.18.5. כן יצוין כי החזקות החברה בחגי' אחזקות הארבעה, המחזיקה במלוא הונה של חגי' מגדלי הארבעה, משועבדות לטובת הבטחת התחייבויות החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של החברה.

ב. זכויות לבניה של שטחי מסחר ברחוב איינשטיין בתל אביב:

נכון למועד הדוח, התקשרה החברה, עבור קבוצת חגי' ייעוץ וניהול פרויקטים בע"מ (להלן: "חגי' ייעוץ וניהול"), שהינה חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאות (100%) של החברה, ב-11 הסכמים עם צדדים שלישיים, לרכישת זכויות במקרקעין הידועים כחלקה 48 גוש 6884, לרבות רכישת חלק יחסי בשפ"פ מבני 4 (חלק מחלקה 6884/19) (להלן:

⁸⁷ כמפורט לעיל, ביחס לחניות שכבר שוקו על ידי החברה וחגי' מגדלי הארבעה לרוכשי משרדים בפרויקט, הרי שבהתאם להסכמים שנחתמו לגביהן, בתקופה שבין מועד קבלת טופס 4 למרתפי הפרויקט (שכבר התקבל) לבין מועד קבלת טופס 4 למגדלים בפרויקט (הוא מועד מסירת החזקה בחניות האמורות לרוכשיהן), החברה וחגי' מגדלי הארבעה רשאיות להשכירן בתקופה זו (כמו גם את יתר החניות הנכללות בפרויקט הארבעה) וליהנות מתמורת פעילות זו. פעילות ההשכרה האמורה החלה בחודש אוגוסט 2015.

"השפ"פ"), המצויים ברחוב איינשטיין בגוש הגדול בתל-אביב ואשר שטחם הכולל הינו כ-4,000 מ"ר (להלן: "המקרקעין" ו-"הממכר", לפי העניין). הזכויות במקרקעין שנרכשו עד כה (סך כולל של 1,046 מ"ר), מהוות כ-42% מהמקרקעין ותמורת רכישתן הסתכמה לסך כולל של כ-20.4 מליון ש"ח, בתוספת מע"מ. ביום 17 במרץ, 2016 הגישה החברה הצעה לרכישת כ-50% מיתרת בזכויות במגרש כחלק מהליך פירוק שיתוף המתנהל בבית המשפט השלום בתל-אביב, והיא ממתנה כעת לקבלת תוצאות ההליך מהכונס שמונה על ידי בית המשפט לצורך הליך פירוק השיתוף. טרם הגשת ההצעה במכרז, התקשרה החברה עם גוף המחזיק בכ-10% מהזכויות במגרש בהסכם שיתוף, כך, שאם החברה תזכה במכרז זה היא תהיה הבעלים (ביחד עם המחזיק איתו התקשרה) במלוא הזכויות במגרש. ככול וגורם אחר יזכה במכרז, הוא ירכוש את כלל הזכויות במגרש, לרבות הזכויות של החברה. עוד יצוין כי בהתאם לזכויות הבניה הקיימות, ניתן להקים על המקרקעין מרכז מסחרי בהיקף כולל של כ-2,450 מ"ר עיקרי. יובהר, כי נכון למועד הדוח, אין כל אפשרות להעריך מתי ניתן יהיה לבנות פרויקט על החלקה שהממכר מהווה חלק ממנה, וכי לצורך הבניה יש צורך בתיאום ושיתוף פעולה גם עם בעלי זכויות בחלקה סמוכה.

6.9.1.2 מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

הפעילות בתחום מושפעת מחקיקה ואילוצים מיוחדים כדלקמן:

א. בניית הנכסים הינה כפופה לכלל המגבלות שצוינו בסעיף 6.8.1.3 לעיל, לרבות חקיקה בתחום התכנון והבניה, העוסקת ברגולציה של התכנון והבניה בישראל, לרבות ייעוד קרקעות, קביעת זכויות בניה ותנאים למתן היתרי בניה והעלויות הכרוכות בכך, לרבות אגרות והיטלים.

ב. על פעילות הקבוצה בהשכרת נכסים חל חוק השכירות והשאיילה, תשל"א-1971, שחלק מהוראותיו ניתנות להתניה.

ג. חקיקה בתחום מיסוי מקרקעין העוסקת, בין היתר, במיסוי התקשרויות בחוזי שכירות ארוכי טווח ובמיסוי רכישה ומימוש נכסי נדל"ן.

6.9.1.3 התפתחויות בשווקים של תחום הפעילות לפרטים ראה סעיף 6.6.1 לעיל.

6.9.1.4 גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות

להערכת החברה, גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות הינם כדלקמן:

א. ניסיון וידע נצבר באיתור ורכישת זכויות במקרקעין המיועדים לנדל"ן להשקעה במיקומים אטרקטיביים, באופן שיאפשר השכרתם בתפוסה גבוהה ובתמורה גבוהה למ"ר.

ב. תימחור אחראי של עלויות הקמת מבנים להשכרה על המקרקעין של נכסי נדל"ן להשקעה ויכולת התקשרות עם קבלני ביצוע מוכחים לצורך הקמתם באופן שיאפשרו מזעור עלויות הקמה ותקופתה.

ג. איתנות פיננסית שתאפשר השקעת ההון העצמי וקבלת תנאי מימון נוחים לביצוע הפרויקט, באופן שמבנה החוב ועלותו יבטיחו רווחיות נאותה למשכיר.

ד. השכרת נכסים בחוזים ארוכי טווח לשוכרים בעלי איתנות פיננסית מספיקה וכן הקפדה על קבלת ביטחונות מספקים מהשוכרים ועל הפעלת אמצעי גבייה אפקטיביים.

6.9.1.5 מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות

מחסומי הכניסה העיקריים בתחום הפעילות הינם הון עצמי משמעותי לרכישת ו/או להקמת נכסים מניבים ואיתנות פיננסית, המאפשרים השגת מימון לפעילות בתחום בעלויות מימון נמוכות יחסית. כמו כן, קיימת חשיבות רבה לידע, לניסיון בתחום ולמוניטין חיובי בענף, כמו גם נגישות להזדמנויות עסקיות. יחד עם זאת, להערכת החברה, חסמי הכניסה לתחום פעילות הנכסים המניבים בישראל לטווח ארוך הינם נמוכים באופן יחסי, ולפיכך כל גורם המעוניין לפעול בתחום זה יכול לעשות כן בקלות יחסית, עובדה החושפת את הקבוצה למתחרים רבים.

באשר למחסומי היציאה הקיימים בתחום, הרי שמכירת נכסי הנדל"ן בתמורה נאותה כפופה לתנאי היצע וביקוש הקיימים בשוק בכל עת ועת. חסם יציאה עיקרי נוסף הינו תקופת הביצוע של הפרויקט ו/או התחייבויות חוזיות כלפי בעלי זכויות בפרויקט, רשויות ושוכרים.

6.9.1.6

תחליפים לנכסים בתחום הפעילות

תחליפים לשטחי המסחר והחניות בהם תחזיק החברה עשויים להיות שטחים בעלי מאפיינים והיתרי שימושים דומים הנמצאים בקרבה פיסית או במקומות מרוחקים יותר אך עם נגישות גבוהה אליהם. כמו כן תחליפים אחרים מבוססים על שטחי מסחר וחניות המיועדים למכירה. להערכת החברה קיומו של שוק שטחים מסחריים וחניות המיועד למכירה כמעט ואינו צפוי להשפיע על פעילותה של הקבוצה שכן מאפייני הביקוש לכל אחד מסוגי השטחים (השכרה ומכירה) שונים במהותם. כמו כן, למיטב ידיעת החברה, לטרקלין העסקים אשר צפוי להיבנות במגדלי הארבעה אין תחליף דומה באזור פרויקט הארבעה.

6.9.1.7

מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

התחרות בישראל בתחום הנדל"ן המניב הינה רחבה ביותר ואופייה משתנה בין אזור גיאוגרפי אחד לאחר כתלות בשחקנים הפועלים באותו אזור. למיטב ידיעת החברה, פועלים בתחום הפעילות מספר רב של גורמים, הכוללים בעיקר חברות נדל"ן ציבוריות וחברות נדל"ן פרטיות ועיקר התחרות נסובה סביב מחירי השכירויות. נכון למועד זה, חלקה של החברה בתחום הינו זניח.

בנוסף, האמור בסעיף 6.8.1.6 לעיל, חל גם לענין תחום זה, בשינויים המחויבים. מבין הגורמים החיוביים שעשויים להשפיע על מעמדה התחרותי של הקבוצה ניתן למנות את מיקומם האטרקטיבי של הנכסים ויחודם.

6.9.1.8

מדיניות רכישת ומכירת נכסים

עד כה לא רכשה הקבוצה נכסים מניבים קיימים, אלא רכשה זכויות לשטחים (שטרם נבנו) במסגרת הפרויקטים אותם היא מארגנת/יוזמת. כמו כן, בוחנת החברה וכן תבחן בעתיד באופן שוטף את מכירת זכויותיה בנכסים האמורים לצדדים שלישיים.

6.9.1.9

השלכות מס ייחודיות במסגרת תחום הנדל"ן המניב בישראל

למיטב ידיעת החברה, ההוראה היחודית הרלבנטית בתחום זה (ומבלי להתייחס לחבויות מס רגילות כגון מס חברות, מע"מ, מס רכישה וכו') הינה ההוראה לפיה הפחת השנתי המותר בניכוי על עלויות בניה של מבנים מסחרים הינו 4%.

6.9.2

תמצית תוצאות תחום הפעילות

להלן תובא תמצית התוצאות הכספיות של תחום הפעילות לתקופה בת 3 שנים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015:

לשנה שנסתיימה ביום			פרמטר
31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	
באלפי ש"ח			
----	----	----	סך הכנסות הפעילות (חלק החברה) *
8,960	(1,594)	10,758	רווחים/(הפסדים) משערורים (מאוחד)
8,960	(1,594)	11,052	רווחי (הפסדי) הפעילות (מאוחד)
-	-	283	סך הכל NOI (מאוחד)
-	-	283	סך הכל NOI (חלק התאגיד)

* לאור כך שהחברה סיווגה את נכסי הד מאסטר כתחום פעילות נפרד, הופחתו ממספרי ההשוואה נתוני הד מאסטר שנכללו בתחום הנדל"ן להשקעה בשנים קודמות.

6.9.3

תמצית פרמטרים כלכליים במדינת הפעילות (ישראל)

לפרטים ראה סעיף 6.6.2 לעיל.

6.9.4 גילוי נוסף לעניין נכסי נדל"ן להשקעה

6.9.4.1 נדל"ן להשקעה מניב - החניון במגדלי הארבעה (לא מהותי):

נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה			פריט מידע										תקופת הדיווח	שם הנכס ומאפייניו			
			מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	דמי שכירות ממוצעים לדירה (בש"ח)	שיעור התפוסה לסוף השנה (%)	רווחי שערך (מאוחד) (באלפי ש"ח)	יחס חוב לשווי הנכס (LTV)	שיעור על תשואה העלות (%)	שיעור התשואה המותאם (%)	שיעור התשואה (%)	NOI בפועל בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)					הכנסות בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)
הנחות נוספות בבסיס ההערכה	גישת החשואה והיוון ההכנסות	יוסף זרניצקי, בוגר הטכניון בפקולטה להנדסת בניין. שמאי מקרקעין החל משנת 1970. כיהן בעבר כיו"ר אגודת שמאי המקרקעין. משרדו עורך חוות דעת לנכסים בהיקפי שווי דומים ובהיקפי שווי גבוהים יותר עבור חברות ציבוריות.	ל.ר הפעלת הנכס החלה במהלך הרבעון השלישי של השנה.	ל.ר הפעלת הנכס החלה במהלך הרבעון השלישי של השנה.	(1,002)	ל.ר הפעלת הנכס החלה במהלך הרבעון השלישי של השנה.	ל.ר הפעלת הנכס החלה במהלך הרבעון השלישי של השנה.	ל.ר הפעלת הנכס החלה במהלך הרבעון השלישי של השנה.	ל.ר הפעלת הנכס החלה במהלך הרבעון השלישי של השנה.	283	756	37,260	37,260	שנת 2015	תל אביב	אזור	ציון המסחרי
			ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח
השטחים שנלקחו בחשבון: כ-297 חניות. מחיר למקום חניה שנלקח בחישוב: 110,000 ש"ח למקום חניה ציבורי ו-225,000/175,000 ש"ח למקום חניה רגיל/ כפול בניכוי עלויות בניה לגמר (5%). טווח מחירים למ"ר של נכסים ברי השוואה: חניות בטווח של 85,000 ש"ח עד 120,000 ש"ח לחניה במיקומים נחותים. מקום חניה בפרויקט שבנדון הוערך על ידי השמאי בסך של 110,000 ש"ח למקום חניה ציבורי, 175,000 ש"ח	שווי למקום חניה כגמור בניכוי עלויות בניה לגמר ורווח יזמי (5%)	ל.ר הנכס היה בבניה	ל.ר הנכס היה בבניה	ל.ר הנכס היה בבניה	3,420	ל.ר הנכס היה בבניה	ל.ר הנכס היה בבניה	ל.ר הנכס היה בבניה	ל.ר הנכס היה בבניה	ל.ר הנכס היה בבניה	ל.ר הנכס היה בבניה	34,920	34,920	שנת 2014	חניה	עלות מקורית / עלות הקמה (באלפי ש"ח)	נא לא לראות
			ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח

נתונים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה			שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבי סלון שנה (%)	שיעור השלמה בתום שנה כספי (%)	נתונים כספיים			עלות מצטברת בתום שנה, כולל קרקע, בנייה ושונות (מאוחד) (באלפי ש"ח)	תקופת הדיווח	שם נכס נדל"ן להשקעה ומאפייניו			
					נתונים בדבר שווי הוגן ושערוכים								
הנחות נוספות בבסיס הערכה	מודל הערכה	שם מעריך השווי וניסיון	שיעור השלמה בתום שנה כספי (%)	רווחי שערך שנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	ערך בספרים בתום שנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שווי הוגן בתום שנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	נתונים כספיים						
אומדן השווי נבחן גם אל מול עסקאות מכר שבוצעו לשטחי המסחר בפרויקט. בנוסף, הובאו בחשבון עלויות בניה ונלוות ששולמו עד למועד הקובע (בהתאם לדיווח החברות), בתוספת רווח יזמי חלקי על השקעות אלו.	גישת ההשוואה בהתייחס למרכיב הקרקע כשווי הזכויות נגזר מאומדן שווי מ"ר מבונה בשימוש משרדים בקומות דומות במגדל תוך הפעלת מקדם לאור אופיה המסחרי של הקומה.	יוסף זרניצקי, בוגר הטכניון בפקולטה להנדסת בניין. שמאי מקרקעין החל משנת 1970. כיהן בעבר כיו"ר אגודת שמאי המקרקעין. משרדו עורך חוות דעת לנכסים בהיקפי שווי דומים ובהיקפי שווי גבוהים יותר עבור חברות ציבוריות.	56%	2,205	28,150	28,150	30,104	2015	שנת	גוש 7101 חלקה 19 המצוי בפינת רחוב הארבעה וארניה, תל אביב תל אביב ש"ח	ציון מיקום הנכס		
			לא נחתמו הסכמים	בשלב בניית השלד	4,994	25,883	25,883	25,883	2014	שנת	ש"ח	ציון מטבע פעילות	
												מועד רכישת הנכס/ הקרקע עליה נבנה הנכס	03.07.2011
												חלק התאגיד בפועל (%)	100% (החזקה באמצעות החברה ובאמצעות חגי' מגדלי הארבעה, המחזיקות, כל אחת מהן, בכ-50% מהזכויות).
												שיטת הצגה בדו"ח המאוחד	שווי הוגן
												מועד סיום בניה משוער	רבעון רביעי 2016
												שטחי נכס מיועדים, לפי שימושים	מסחר, משרדים ומרפסות: כ-2,400 מ"ר (עיקרי וישירות) בשני הטרקלינים (בגובה 2 קומות כ"א)
									סך כל השקעה צפויה (כולל קרקע, בנייה ושונות)	כ-25 מליון ש"ח			

שטחי המסחר בטרקליני העסקים במגדלי הארבעה

מועד סיום הבניה המשוער וסך כל ההשקעה הצפויה בפרויקט, מהווים מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), שהתממשותו אינה וודאית ואינה בשליטת החברה ו/או חגי' מגדלי הארבעה. המידע האמור מתבסס, מלבד על ההסכמים הקיימים, על תחזיות ואומדנים באשר ללוחות הזמנים והיקפי הבניה בפרויקט וייתכן כי אלה לא יתממשו ו/או יהיו שונים מהמתואר לעיל. לפרטים אודות הגורמים העיקריים העשויים לגרום לכך שהנתונים המובאים לעיל לא יתממשו ו/או יהיו שונים מהמתואר לעיל ראה סעיף 6.8.3.1 ג' לעיל.

6.9.4.3 קרקע להשקעה – זכויות לבניה של שטחי מסחר ברחוב איינשטיין בתל אביב (לא מהותית):

נתונים קשורים למצבה התכנוני של הקרקע, נכון למועד הדוח			נתונים כספיים			תקופת הדיווח	שם עתודת הקרקע ומאפייניה						
תיאור מצב טכנוני שבהליכי אישור		תיאור מצב טכנוני נוכחי	נתונים אודות הערכת השווי והנחות שבבסיסה		נתונים בדבר שווי הוגן ושערוכים								
תיאור התקדמות הליך האישורים	זכויות בניה מתוכננות	ייעוד מתוכנן	זכויות בניה נוכחיות במ"ר	ייעוד נוכחי	נחות נוספות בבסיס הערכה	מודל הערכה	שם מעריך השווי וניסיון	ערך בספרים בתום שנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שווי הוגן בתום שנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	2015	2014	2013	
אין תהליך תכנון כיום	אין תהליך מתוכנן כיום	אין תהליך תכנון כיום	כ-1,046 מ"ר עיקרי ביעוד למסחר, המהוות 42.68% מהזכויות בקרקע.	מסחר	אין נערך סקר מקיף של עסקאות השוואה, הדומים במאפייניהם לנכס הנדון, ובגישת החילוץ הנכסים הבנויים - לאחר הפחתת מרכיב המע"מ, היזמות ומרכיב עלות הבנייה, התקבל שווי של קרקע למ"ר מבונה, אשר בו הוכפל השטח המשמש את הייעוד הרלוונטי בפרויקט	גישת ההשוואה המבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס בהתבסס על נתוני שוק ועסקאות בנכסים דומים במיקומו וברמת סיכון דומה	דוד סגל רשום בפנקס שמאי המקרקעין משנת 1993 (רשיון מס' 355). בוגר החוג ללימודי תעודה בשמאות מקרקעין וניהול נכסים, אוניברסיטת אביב (1990). בוגר הפקולטה למדעי החברה, אוניברסיטת תל אביב (1985). חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל. בעל חברה פרטית לשמאות מקרקעין	300	18,800	18,800	2015	2014	2013
							2,891	18,300	18,300	2014	2013		
							--	16,124	16,124	2013	2013		
<p>ציון שם עתודת הקרקע: רחוב איינשטיין תל אביב</p> <p>אזור: תל אביב</p> <p>ציון המטבע המסחרי: ש"ח</p> <p>ציון מיקום הקרקע: חלקה 48 גוש 6884</p> <p>מועד רכישת הקרקע: 2013⁸⁸</p> <p>חלק התאגיד (בפועל) (%): כ-42%</p> <p>שיטת הצגה בדו"ח המאוחד: שווי הוגן</p> <p>שטח הקרקע (מ"ר): כ-4,070 מ"ר</p> <p>עלות מקורית (באלפי ש"ח): 23,361</p>													

⁸⁸ לפרטים נוספים ראה סעיף 6.9.1.1 לעיל.

נתונים הקשורים למצבה התכנוני של הקרקע, נכון למועד הדוח					נתונים כספיים						תקופת הדיווח	שם עתודת הקרקע ומאפייניה			
תיאור מצב תכנוני שבהליכי אישור			תיאור מצב תכנוני נוכחי		נתונים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה			נתונים בדבר שווי הוגן ושערוכים							
תיאור התקדמות הליך האישורים	זכויות בניה מתוכננות	ייעוד מתוכנן	זכויות בניה נוכחיות במ"ר	ייעוד נוכחי	הנחות נוספות בבסיס הערכה	מודל הערכה	שם מעריך השווי וניסיון	רווחי שערך שנה (מאוחד) באלפי ש"ח	ערך בספרים בתום שנה (מאוחד) באלפי ש"ח	שווי הוגן בתום שנה (מאוחד) באלפי ש"ח					
							ג.								

6.10 תחום השקעה אחר

6.10.1 תחום השקעה בהד מאסטר

כמפורט לעיל, רגינסי מחזיקה במניות המהוות 50% מהונה של הד מאסטר, המחזיקה בזכויות למספר נכסים במתחם שד"ל, שהעיקרי שבהם הינן זכויות לבניית מגדל במתחם שד"ל (שבחלקן מחזיקה רגינסי בעצמה), כאשר בהתאם לתב"ע הקיימת (אותה פועלת החברה לשנות) עתיד לכלול המגדל האמור (להלן: "מגדל שד"ל") שטחי מגורים ואכסון מלונאי או משרדים ושטח נוסף קטן יחסית למסחר. החברה פועלת לשנות את הזכויות במגדל כך שיכללו זכויות למגורים ומלונאות בלבד ולהגדיל את היקפם בהיקף משמעותי.

יצוין כי היות והד מאסטר תפעל כיוזמת בפרויקט שד"ל, הרי שיחולו ביחס לפעילותה זו, בשינויים המחויבים, האמור בסעיף 6.8.1.1 לעיל (מבנה תחום הפעילות), סעיף 6.8.1.2 לעיל (מגמות ושינויים בהיקף הפעילות), סעיף 6.8.1.3 לעיל (מגבלות, חקיקה, תקינה ואילווצים מיוחדים החלים בפעילות היוזמת), סעיף 6.8.1.4 לעיל (גורמי הצלחה קריטיים), סעיף 6.8.1.5 לעיל (מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים), וסעיף 6.8.1.6 לעיל (מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו, כאשר לענין זה יוסף כי בסמיכות לפרויקט שד"ל מצויים מספר בניני מגורים יוקרתיים אשר יהוו תחרות לשטחי המגורים שיכללו בפרויקט שד"ל ואשר עלולים להוביל לקיטון בביקושים לפרויקט שד"ל ולירידת מחירי המכירה ואו ההשכרה של השטחים בפרויקט).

להלן יובאו פרטים אודות הד מאסטר, פעילותה, נכסיה והתחייבויותיה:

השקעה בהד מאסטר ופרטי הפרויקט במתחם שד"ל

6.10.1.1 הסכם רכישת 50% מההחזקות בהד מאסטר

ביום 29 בפברואר 2012 השלימה רגינסי רכישת 50% מהונה של הד מאסטר מדיגל השקעות והחזקות בע"מ, בתמורה לסך של 18 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ ומס רכישה). יתרת הונה של הד מאסטר מוחזקת על ידי צמרת צהלה בע"מ (אשר תקרא להלן: "השותף")⁸⁹. באותו מועד נכנסה רגינסי בנעלי דיגל לעניין ערבות, אותה העמידה דיגל ביחד ולחוד עם צמרת צהלה בע"מ, להבטחת מלוא התחייבויותיה של הד מאסטר כלפי תאגיד בנקאי. נכון למועד זה, הוגבלה הערבות שהועמדה על ידי רגינסי והשותף לסך של עד 30 מיליון ש"ח.

6.10.1.2 הסכם בעלי מניות הד מאסטר

ביום 29 בדצמבר 2011, התקשרו רגינסי והשותף (להלן ביחד בסעיף זה: "הצדדים") בהסכם המסדיר את מערכת היחסים ביניהם כבעלי מניות בהד מאסטר (להלן: "הסכם בעלי המניות"). לפרטים אודות עיקריו (ובכלל זה פרטים אודות דמי ניהול בסך של 6 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, אותם התחייבה הד מאסטר לשלם לשותף ואשר עד כה שולם לשותף סך של 4.6 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, מתוכם) ולפרטים אודות הלוואות שהועמדו על ידי רגינסי להד מאסטר ראה סעיף 6.10.1.2 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2014, המובא בדו"ח זה בדרך של הפניה. בשנת הדוח העמידו בעלי המניות של הד מאסטר הלוואות בעלים בסכום כולל של 5,300 מיליון ש"ח, בחלקים שווים, בתנאים המפורטים בסעיף 6.10.1.2 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2014.

6.10.1.3 תיאור הד מאסטר ופרויקט שד"ל-כללי

הד מאסטר הינה חברה פרטית שהתאגדה ביום 17 ביולי 1995, אשר עוסקת בהוצאתו לפועל של מגדל במתחם שד"ל.

נכון למועד הדו"ח, מחזיקה הד מאסטר, בזכויות למגדל ובמספר נכסים במתחם שד"ל בתל אביב (אשר את חלקם היא משכירה), שביחס אליהם וביחס למספר חלקות סמוכות להם (אשר מצויות בבעלות צדדים שלישיים) פורסמה ביום 1 בדצמבר 2011 למתן תוקף תוכנית

⁸⁹ למיטב ידיעת החברה, צמרת צהלה בע"מ נמצאת בשליטת בני הזוג סבריינה ורפי קלינה.

בנין עיר תא/3451 (שד"ל-יבנה) (להלן: "התוכנית"⁹⁰). התוכנית, המבצעת איחוד וחלוקה בחלקות הנכללות בתוכנית ומעניקה לכל בעלי הזכויות בחלקות (ובכללם הד מאסטר) זכויות בניה של עד 14,154 מ"ר (כולל זכויות קיימות) במתחם, מאפשרת גם הקמתו של מגדל חדש בן 29 קומות, בייעוד עירוני מעורב הכולל בין היתר מגורים (28%) משרדים, אכסון מלונאי ומסחר (72%), בשטח שבין הרחובות רוטשילד, שד"ל, יהודה הלוי ויבנה בתל אביב (לעיל ולהלן: "המגדל" או "מגדל שד"ל"), בשטח ברוטו של כ-12,000 מ"ר [מתוכם כ-3,365 מ"ר ברוטו למגורים (כ-2,390 מ"ר עיקרי) וכ-8,710 מ"ר ברוטו למשרדים, אכסון מלונאי ומסחר]. חלקה של רגינסי (בין במישרין ובין בעקיפין, באמצעות החזקותיה בהד מאסטר) בזכויות הבניה במגדל, עומד על סך של כ-841 מ"ר ברוטו למגורים (כ-25% משטחי המגורים המתוכננים) וסך של כ-3,916 מ"ר ברוטו למשרדים, אכסון מלונאי ומסחר (כ-45% מהשטחים המתוכננים לייעודים אלו)⁹¹.

כמו כן, מאפשרת התוכנית הקמתו של חניון תת קרקעי, בן עד 9 קומות ובשטח כולל של כ-18,250 מ"ר, כשהד מאסטר צפויה להחזיק בכ-85% מהזכויות בו (וזאת בנוסף לחניון הקיים במתחם, בהיקף של כ-3,000 מ"ר, שמלוא הזכויות בו מוחזקות על ידי הד מאסטר). נכון למועד פרסום הדו"ח, התקבל לפרויקט היתר חפירה, דיפון ותליית המבנים לשימור והחלו העבודות הללו בפרויקט. רגינסי והד מאסטר פועלות לקבלת ההיתרים הנדרשים לבניית מרתפי ושטחי מגדל שד"ל ובנוסף, פועלת הד מאסטר להוספת תב"ע חדשה להגדלת קומות והיקף הזכויות במגדל ולהסדרת החלוקה בין רכיב המגורים לרכיב המסחרי/מלונאי על מנת להגדיל ולהסדיר את היקף ואופי הפרויקט, כך שיכלול שטחי מגורים ומלונאות בלבד. למיטב ידיעת החברה, בישיבה של הועדה המקומית לתכנון ובנייה של עיריית תל-אביב, עלתה הצעה לאישור תב"ע חדשה אשר תגדיל את מספר הקומות במגדל ל-40 קומות, ותגדיל את היקף זכויות הבניה העיליות הכוללות במגדל לכ-35,000 מ"ר בחלוקה של כ-40% מגורים וכ-60% מלונאות (לרבות שטח מסחר לא מהותי). למיטב ידיעת החברה, עבר הנושא לדיון בועדה המחוזית לתכנון ובנייה והינו כפוף לאישורה.

6.10.1.4 נכון למועד הדו"ח, נכסיה המהותיים של הד מאסטר הינם כדלקמן:

שונות	תיאור הנכס	פרטי הנכס	
בנוסף לזכויות הד מאסטר במגדל שד"ל, מחזיקה רגינסי עצמה אף היא בזכויות במגדל, כפי שיפורט בסעיף 6.10.1.10 להלן.	ראה סעיף 6.10.1.3 לעיל.	זכויות בנייה במגדל שד"ל.	א.
	תת חלקה 1 רשומה כחניון תת קרקעי בן 3 קומות, הכולל כ-80 חניות בשטח רשום של כ-3,000 מ"ר (ואשר שוכן מתחת לבניין משרדים בן 6 קומות שאינו בבעלותה של הד מאסטר), אשר מושכר נכון למועד הדו"ח על ידי הד מאסטר לצד שלישי המפעיל את החניון, כאשר הד מאסטר צפויה להמשיך ולהחזיק בחניון (אשר יחובר לחניון התת קרקעי של המגדל) גם בהינתן בנית המגדל. נכון למועד הדו"ח, על פי הסכם השכירות והתוספות לו שנחתמו בין הצדדים, הסכם השכירות הינו בתוקף עד ליום 31.12.2016 והשוכר משלם להד מאסטר דמי שכירות בסך של כ-0.5 מיליון ש"ח בשנה. לתת חלקה 2, המשמשת כמחסן תת קרקעי (אותו משכירה הד מאסטר נכון למועד הדו"ח), מוצמדים שטחים בחצר	מלוא הזכויות בתתי חלקות 1 ו-2 בחלקה 5 בגוש 7456.	ב.

⁹⁰ יובהר כי התוכנית כפופה להוראות חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, המסדיר את הקצאת המגרשים במסגרת תוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, תוך שמירה על הערך היחסי שלהם והיחס הפנימי שבינם לבין עצמם. בנוסף, מימוש התוכנית כפוף לזכויות של בעלי חלקות סמוכות, בין היתר, מכוח הוראות הדין, ולקבלת היתרי בניה מרשויות התכנון.
⁹¹ יצוין כי חלקה של הד מאסטר בלבד בזכויות במגדל שד"ל מסתכם ל-1,352 מ"ר ברוטו למגורים ו-6,963 מ"ר ברוטו למשרדים, אכסון מלונאי ומסחר.

	הבנין ובגג הבנין וכן מוצמדות לה, על פי תקנון הבית המשותף החל על חלקה 5, מלוא זכויות הבניה הבלתי מנוצלות בחלקה 5, לרבות זכויות בניה עתידיות שיתקבלו בחלקה 5 (שניצולן ייעשה בכפוף לתקנון הבית המשותף ובכפוף לכך שלא תיגרם פגיעה בשטחי בעלי הנכסים האחרים ובשימוש סביר בהם). בתחום שטח חלקה 5 כלול גם חלק מתא שטח 292 עליו עתיד להיבנות מגדל שד"ל, יחד עם חלקה 7 (עליה קיים בניין לשימור, כמפורט להלן, אשר יוותר גם לאחר הקמת המגדל).		
ג.	מלוא הזכויות בחלקה 7 שבגוש 7456.	שטח חלקה 7 הינו 562 מ"ר ועליה בנוי בנין לשימור בן 3 קומות ברחוב שד"ל 8 בתל אביב (להלן: "הבנין לשימור"), בשטח כולל של 651 מ"ר ברוטו (מתוכם 550 מ"ר עיקרי) בייעוד מסחר ומשרדים, אשר כולל 7 משרדים להשכרה, שאינם מושכרים נכון למועד זה.	הד מאסטר צפויה להמשיך ולהחזיק בבנין לשימור גם בהיתן בנית מגדל שד"ל. נכון למועד זה נהרס החלק האחורי של הבנין לשימור, לצורך בנית המגדל.
ד.	מלוא הזכויות בחלקה 8 שבגוש 7456.	שטח חלקה 8 הינו 363 מ"ר (מגרש 295) ועליה בנוי מבנה חד קומתי המיועד לשימור ברחוב יבנה 33 בתל אביב, בשטח כולל של 148 מ"ר עיקרי, בייעוד למסחר, משרדים, בתי קפה ושימושים ציבוריים.	בהתאם לטבלאות ההקצאה והאיזון הנלוות לתב"ע, זכויות הד מאסטר במקרקעין הנ"ל מקנות לה, מלבד זכויות במבנה החד קומתי, זכויות להקמת בנין על חלקה 10 המצויה במתחם, כמפורט להלן.
ה.	מלוא הזכויות בחלקה 10 שבגוש 7456.	שטח חלקה 10 הינו 427 מ"ר (מגרש 293) ועליו ניתן לבנות בניין בגובה של עד 5 קומות בתוספת קומת גג בשטח כולל של כ- 1,565 מ"ר ברוטו (כ-365 מ"ר מיועדים למגורים וכ-1,200 מ"ר מיועדים לשטחי מסחר ותעסוקה). נכון למועד זה, נהרס הבניין שהיה בנוי על החלקה ופוננו הדיירים שהתגוררו במתחם לאחר פשרה שהושגה עמם.	בעקבות עסקת ישורון ורכישת הזכויות בחלקה 10, גדלו הזכויות המוקנות להד מאסטר במגדל שד"ל. לעניין הזכויות הקיימות להד מאסטר במגדל לאחר השלמת עסקת ישורון ראה סעיף 6.10.1.3 לעיל.
דמי השכירות הכוללים הנובעים להד מאסטר מנכסיה שפורטו לעיל (החניון והמחסן) מסתכמים נכון למועד הדו"ח לסך כולל של כ-500 אלפי ש"ח בשנה.			

6.10.1.5 עסקת ישורון

ביום 17 באוקטובר 2012, השלימה הד מאסטר עסקה, במסגרתה רכשה את מלוא זכויות משפחת ישורון (לעיל ולהלן: **"עסקת ישורון"**), במקרקעין המצויים בחלקה 10 שבגוש 7456 ברחוב שד"ל 10 בתל אביב⁹², וזאת בתמורה לסך של 12.5 מיליון ש"ח, כשסך של 6.5 מיליון ש"ח שולם למשפחת ישורון ביום 31 בדצמבר 2011 (מועד חתימת העסקה) באמצעות הלוואות שהועמדו בחלקים שווים על ידי רג'נסי והשותף בהד מאסטר וסך של 6 מיליון ש"ח שולם ביום 17 באוקטובר 2012 (מועד השלמת העסקה) באמצעות מימון בנקאי שהועמד להד מאסטר.

נכון למועד זה, טרם שולמו על ידי הד מאסטר היטלי ההשבחה והפיתוח בגין מקרקעי פרויקט שד"ל (בגין הזכויות הקיימות), המוערכים נכון למועד זה על ידי רג'נסי (חלק רג'נסי) בסך של כ-9 מיליון ש"ח.

על בעלותם של כל בעלי הזכויות במקרקעין שנרכשו נרשמה הערת אזהרה לטובת הד מאסטר (הבעלות צפויה להירשם לאחר קבלת אישורי המיסים הנדרשים שיתקבלו לאחר תשלום מלוא המיסים) וכן נרשמה משכנתא על הנכס הנרכש לטובת הבנק שהעמיד את המימון הנדרש לעסקה להד מאסטר.

⁹² צוין כי הזכויות האמורות כוללות גם את זכויות הבעלים הרשומים של המקרקעין האמורים כפי שתהיינה ניתנות למימוש במגרש מספר 292 על פי התכנית; את זכויותיהם והתחייבויותיהם על פי מערך הסכמים בקשר עם מתחם שד"ל-יבנה; וכן זכויותיהם והתחייבויותיהם על פי הסכמי השכירות בבניין.

6.10.1.6 הסכם פיתוח; כתב שיפוי
נכון למועד הדו"ח, הד מאסטר חתומה על כתב התחייבות כלפי עיריית תל אביב יפו והועדה המקומית וכן על הסכם פיתוח עם עיריית תל אביב יפו⁹³, לפיהם התחייבה הד מאסטר, כיזמית התוכנית, היות והתוכנית מגדילה את אחוזי הבניה המותרים במתחם שד"ל מעל ל-300% וגורמת לשינויים משמעותיים בסביבת הפרויקט (המחייבים שיפור התשתית העירונית בתחום התוכנית), להשתתף במימון משימות הפיתוח ושיפור התשתית העירונית כפי שיידרשו בסביבת הפרויקט עקב אישור התוכנית וזאת בנוסף לנשיאה בכל התשלומים האחרים שהיא מחויבת בהם ממילא על פי כל דין. חלקה של הד מאסטר בסכום המימון של משימות הפיתוח תלוי בזכויות הבניה שינוצלו בפועל, כאשר נכון למועד זה, החברה מעריכה כי סכום ההשתתפות המקסימאלי לו תידרש הד מאסטר הינו כ-820 אלפי ש"ח, צמוד למדד (וזאת בהינתן התוכניות הקיימות בלבד, אשר יכול ויחול בהן שינוי).

כן יצוין כי כתנאי לתוכנית, חתמה הד מאסטר, כיזם התוכנית, על כתב שיפוי לוועדה המקומית ותוספת לו, לפיהם התחייבה הד מאסטר לשלם פיצויים שייפסקו, ככל שייפסקו, מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965. השיפוי הינו בגין נזק שינבע מהחלק היחסי בתוכנית של חלקות 5,7,8,9 ו-10 בגוש 7456. בנוסף, על פי הסכם הפיתוח שצוין לעיל, התחייבה העירייה להשיב להד מאסטר כל סכום שישולם על ידה מכוח כתב השיפוי בגין חלקה 8, ככל ששולם, וזאת תוך זמן סביר ובהתקיים התנאים עליהם הוסכם.

6.10.1.7 הסכם לשיתוף פעולה עם בעלי זכויות במתחם שד"ל

נכון למועד זה, קשורה הד מאסטר בהסכם לשיתוף פעולה תכנוני עם הבעלים של חלקה 9, הצפוי להחזיק (בין במישרין ובין באמצעות חברה בשליטתו) בכ-15% מהזכויות במגדל. ההסכם מסדיר בן היתר את נשיאת הצדדים לו בהוצאות התכנון של הפרויקט; זכויות בשטחי חניה; נשיאה בהיטלי השבחה; נשיאה בעלויות השימור בגין המבנים שיוותרו על החלקות; ונשיאה במטלות ציבוריות הנובעות מהוראות התוכנית.

6.10.1.8 מימון

לפרטים אודות ההלוואה אותה נטלה הד מאסטר מתאגיד בנקאי אשר מתחדשת מעת לעת והשעבודים שנרשמו לטובתו על נכסי הד מאסטר ראה סעיף 6.10.1.11 להלן.

6.10.1.9 החלטה של בית המשפט לעניינים מנהליים

בהחלטה שניתנה ביום 17 בדצמבר 2012, במסגרת עתירה מנהלית שהוגשה בית המשפט לעניינים מנהליים בת"א כנגד מסמכי התכנית, תוקנה טבלת ההקצאות המצורפת לתכנית, כך שלבעל הזכויות בחלקה 8 במתחם, הוקצו זכויות ל-950 מ"ר עיקרי למגורים בקומות 26 ו-27 במגדל שד"ל (מתוך זכויותיה של הד מאסטר) וכן 12 חניות וחלק יחסי במחסנים שימוקמו במרתפי הפרויקט (לפי השטח העיקרי המוקצה לו חלקי השטח העיקרי במתחם כולו) ואילו הד מאסטר קיבלה את מלוא הזכויות במגרשים 293 ו-295 על פי התכנית (לפרטים ראה סעיף 6.10.1.4(ד) ו-(ה) לעיל).

כן יצוין, כי ביום 29 באוגוסט 2013 התקשרה הד מאסטר בהסכם שיתוף פעולה עם הגורם המוזכר בסעיף 6.10.1.7 לעיל (בעל הזכויות בחלקה 8 במתחם) שכאמור צפוי להחזיק אף הוא בזכויות במגדל שד"ל. לפי הסכם זה, לגורם האמור תינתן הזכות לרכוש את יתרת השטח או חלקו (יחידות שלמות בלבד) בקומות 26 ו-27 במחירי השיווק של הפרויקט בהפחתה מסוימת, בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם.

6.10.1.10 הסכם לרכישה משותפת של זכויות במגדל שד"ל

לפרטים אודות ההסכם במסגרתו רכשו רגינסי וגורם נוסף⁹⁴, בחלקים שווים ביניהם, את זכויותיה של צד ג' במקרקעין הידועים כמגרש 292 אשר נמצא ברח' שד"ל 8-6 בתל אביב (להלן: "הממכר"), המקנות, בהתאם לתוכנית ולוח ההקצאות הנלוות אליה, כ-10% מהזכויות המוקצות במגדל שד"ל, וזאת לאחר שניתן לכך אישור בית המשפט לענייני משפחה ברמת גן, ראה סעיף 6.10.1.10 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2014, המצורף

⁹³ יצוין כי ההסכם לא נחתם ע"י העירייה, אולם, למיטב ידיעת החברה, במקרים כגון אלה, העירייה מסתפקת בחתימת הצד המתחייב על ההסכם.

⁹⁴ שבעל השליטה בו מחזיק בכ-10% מהזכויות במגדל שד"ל.

לדו"ח זה בדרך של הפניה. כן עוגנו בהסכם הסכמות בענין ביצוע עבודות השימור בבנין לשימור הקיים במתחם שמחצית מהזכויות בו מוחזקות על ידי המוכרת, שהבטחת השלמתם הינה תנאי למתן היתר בניה למגדל שד"ל. נכון למועד הדו"ח הזכויות טרם נרשמו ע"ש רגינסי והיא בעלת הערת אזהרה על הממכר.

פרטים נוספים אודות זכויות החברה והד מאסטר במתחם שד"ל

6.10.1.11 מידע נוסף אודות זכויותיהן של הד מאסטר והחברה במגדל שד"ל המסווגות כמלאי בדוחותיה הכספיים של הד מאסטר והחברה, בהתאמה

להלן מידע נוסף אודות חלקה של החברה (במאוחד) בזכויות שבמתחם שד"ל, הכוללות הן את חלק רגינסי בזכויות מתחם שד"ל והן את חלקה של רגינסי בזכויות הד מאסטר במתחם שד"ל, אשר מסווגות כמלאי בדוחותיהן הכספיים של החברה (במאוחד) והד מאסטר, לפי הענין, ליום 31 בדצמבר 2015.

יצוין כי חלקה הכולל של החברה (במאוחד) בזכויות הנ"ל מהווה כ-25% מהשטחים שהינם ביעוד למגורים במגדל שד"ל; 5% מהשטחים שהינם ביעוד מסחר משרדים ואחסון מלונאי; כ-14% מכמות החניות הקיימות בחניון הקיים וכ-15% מהזכויות העתידיות בבנין שעתיד לקום בשד"ל⁹⁵. החברה רואה בכלל הנכסים האמורים כנכס אחד שהינו מהותי מאוד עבור החברה⁹⁶.

א. הצגת הנכסים שצוינו

פירוט ליום 31 בדצמבר 2015	
שם הנכסים:	חלק מזכויות בניה במגדל שד"ל (מכוח זכויות בתת חלקה 2 בחלקה 5, חלקה 9 וחלקה 10 בגוש 7456), החניון הקיים במתחם (תת חלקה 1 בחלקה 5) וחלק מזכויות בבנין שעתיד לקום בשד"ל 10 (חלקה 8), כמפורט לעיל.
מיקום הנכסים:	מתחם שד"ל סמוך לרחוב רוטשילד בתל אביב.
תיאור קצר של הנכסים:	ראה לעיל
החלק האפקטיבי של החברה בנכסים ⁹⁷ :	זכויות למגורים במגדל שד"ל - 25% החניון הקיים - 14% זכויות למסחר משרדים ואחסון מלונאי במגדל שד"ל - כ-5% הזכויות בבנין שעתיד לקום בשד"ל 10 - כ-15%
מבנה האחזקה בנכסים:	זכויות החברה במתחם שד"ל מוחזקות ברובן על ידי הד מאסטר, ומיעוטן על ידי רגינסי. הזכויות בחניון והזכויות בבנין שעתיד לקום בשד"ל 10 מוחזקות על ידי הד מאסטר.
ציון שמות השותפים בנכסים (במקרה בו השותפים מהווים צד קשור או מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות באיזה מהנכסים):	מלבד הד מאסטר ורגינסי, המחזיקות בזכויות למגורים במגדל שד"ל, ישנם 2 גורמים נוספים המחזיקים (במישרין ובעקיפין) זכויות למגורים במגדל שד"ל, עליהם נמנה מר יעקב אטרקצ'י, המחזיק כ-40% מהזכויות למגורים במגדל שד"ל. בנוסף יצוין כי בעל הזכויות הנוסף בהד מאסטר הינה צמרת צהלה בע"מ, שהינה, למיטב ידיעת החברה, בשליטת בני הזוג סברניה ורפי קלינה.

⁹⁵ יצוין כי חלק החברה בזכויות הנ"ל המסווגות כנדל"ן להשקעה (בשרשור, באמצעות החזקתה ברגינסי המחזיקה ב-50% מהון הד מאסטר) מהווה כ-40% מהשטחים שהינם ביעוד מלונאות, משרדים ומסחר במגדל שד"ל; כ-36% מכמות החניות הקיימות בחניון הקיים במתחם; כ-35% מהזכויות בבנין שעתיד לקום בשד"ל 10 וכ-50% מהזכויות בנכסים שפורטו בסעיפים 6.10.1.4 ג) ו-ד) לעיל. הזכויות האמורות אינן מהותיות לחברה.

⁹⁶ וזאת היות ו- (1) חלקה של החברה בשווי הנכסים האמורים עולה על 10% מנכסי החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2015 (2) חלקה של החברה ביתרת הרווח הגולמי הצפוי של הפרויקט שטרם הוכר מהווה יותר מ-10% מסך ההון המאוחד של החברה נכון ליום 31 במרץ 2015 (3) יתרת ההכנסות השנתיות הממוצעות הצפויות מהפרויקט גבוהות מ-10% מסך הכנסות התאגיד.

⁹⁷ יודגש למען הסר ספק כי הכוונה בסעיף זה הינה לחלקה של החברה בנכסים שבמתחם שד"ל אשר סווגו בדוחותיה הכספיים של החברה והד מאסטר כמלאי, ולא לחלקה של החברה בנכסים בכללותם (כך למשל, הד מאסטר מחזיקה במלוא הזכויות בחניון הקיים ובבנין שעתיד לקום בשד"ל 10, אולם זכויותיה האחרות בנכסים אלו מסווגות כנדל"ן להשקעה בדוחותיה הכספיים של הד מאסטר).

שיטת השווי המאזני (חלק הד מאסטר), החזקה בנכס ישירות (חלק רגינסי)	שיטת הצגה בדוחות הכספיים:
רגינסי השלימה את רכישת הד מאסטר, על הנכסים שהיו קיימים בה באותה עת, ביום 29 בפברואר 2012. הד מאסטר השלימה את עסקת ישורון מכוחה קיבלה זכויות במגדל שד"ל בחודש אוקטובר 2012. בחודש דצמבר 2012 התקבלה החלטת בית המשפט לשינוי טבלת אחוז וחלוקה, מכוחה התקבלו זכויות לשטחי מגורים נוספות במתחם, כמפורט לעיל. ביום 10 במרץ 2013 אישר בית המשפט הסכם לרכישת 5% מהזכויות במגדל שד"ל על ידי רגינסי.	מועד רכישת הקרקע עליה קיימים/ייבנו הנכסים:
כ-3,109 מ"ר	שטח הקרקע עליה קיימים/ייבנו הנכסים (לרבות הנכסים המסווגים כנדל"ן להשקעה בדוחות הד מאסטר):
לא ידוע	מועד התחלת שיווק בפרויקט (צפוי)
לא ידוע	מועד סיום שיווק צפוי/בפועל
נחתם הסכם חפירה ודיפון עם קבלן ראשי, שעלותו הכוללת להד מאסטר (חלק החברה 50%) צפויה להסתכם לסך של 10 מיליון ש"ח.	הסכמים עם קבלני ביצוע
רבעון רביעי 2015.	מועד התחלת עבודות הקמה - שלב חפירה דיפון ותליית בנינים לשימור:
רבעון ראשון 2018	מועד סיום עבודות הקמה - שלב חפירה, דיפון ותליית בנינים לשימור (מתוכנן):
בחלקה 5 (תת חלקות 1 ו-2) וחלקה 7 הד מאסטר רשומה כבעלים. בחלקה 8 להד מאסטר זכאות להירשם כבעלים. לחברה זכויות בניה עתידיות במגדל מכוח הזכויות המוקנות לחלקה 9 על פי התוכנית (בנוסף ליתרת זכויות הבניה של החברה מכוח בעלותה בחלקות האחרות האמורות לעיל ולהלן). בחלקה 10 להד מאסטר זכאות להירשם כבעלים.	זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה):
לפרטים ראה סעיף 6.10.1 לעיל	הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט:
בין התנאים המתלים שידרשו על מנת להוציא היתר בניה לבניית מגדל שד"ל נכלל תנאי הבטחת ביצוע עבודות שימור בחלק מהבניינים במתחם, הן על ידי רגינסי והן על ידי צדדים שלישיים להם זכויות בבניינים לשימור במתחם.	חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט:
לא רלוונטי	האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?
למיטב ידיעת החברה, הפרויקט הינו במרכז עירוני שקיימות בו כל התשתיות הנדרשות	תשתיות בקרבת הפרויקט:
אין	נושאים מיוחדים:

ב. מצבם התכנוני של הנכסים במתחם שד"ל המסווגים כמלאי

מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים עיקריים (מ"ר)	סוג מלאי
	טרם תוכנן	2,390	שטחים המיועדים למגורים במגדל שד"ל (חלק התאגיד האפקטיבי-25%)
	טרם תוכנן	512	שטחים המיועדים למגורים בבניין העתיד לקום בשד"ל 10 ויבנה 33 (חלק התאגיד האפקטיבי-50%)
	22	--	חניון קיים במתחם (חלק התאגיד האפקטיבי-50%)
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן (זכויות הבנייה למגורים)-			
	עד 120 יחידות	11,770	שטחים המיועדים למגורים במגדל שד"ל (חלק התאגיד האפקטיבי כ-40%)
	טרם תוכנן	148	שטחים המיועדים למגורים יבנה 33 (חלק התאגיד האפקטיבי-50%)

* כפי שפורט לעיל, הד מאסטר פועלת להוספת תב"ע חדשה להגדלת קומות והיקף הזכויות במגדל שד"ל ולהסדרת החלוקה בין רכיב המגורים לרכיב המסחרי/מלונאי על מנת להגדיל ולהסדיר את היקף ואופי הפרויקט, כך שיכלול שטחי מגורים ומלון ושטח מסחרי בהיקף שאינו גדול יחסית. למיטב ידיעת החברה, בישיבה של הועדה המקומית לתכנון ובנייה של עיריית תל-אביב, עלתה הצעה לאישור תב"ע חדשה אשר תגדיל את מספר הקומות במגדל ל-40 קומות, ותגדיל את היקף הזכויות הבנייה העיליות הכוללות במגדל לכ-35,000 מ"ר ברוטו (25,270 מ"ר עיקרי), בחלוקה של כ-11,770 מ"ר עיקרי מגורים וכ-13,500 מ"ר עיקרי מלונאות (לרבות שטח מסחר לא מהותי). הועדה המקומית אישרה בקשה זו והיא נדונה כיום בועדה המחוזית לתכנון ובנייה.

ג. עלויות שהושקעו בנכסים במתחם שד"ל שסווגו כמלאי (נתונים כספיים מוצגים באלפי ש"ח):

שנת 2013	שנת 2014	שנת 2015				כל התקופה	הנתונים מורכבים מעלויות הישירות של החברה ומחלקה (50%) בעלויות הד מאסטר
		רבעון ראשון	רבעון שני	רבעון שלישי	רבעון רביעי		
עלויות שהושקעו:							
13,837	13,837	13,837	13,837	13,837	13,837	סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	
390	390	390	390	390	390	סה"כ עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות	
300	924	945	966	1,300	1,771	סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה	
251	764	863	959	1,021	1,167	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	

14,778	15,915	16,035	16,152	16,548	17,165	סה"כ עלות מצטברת
--------	--------	--------	--------	--------	--------	------------------

ד. מימון, שעבודים ומגבלות משפטיות

הד מאסטר נטלה הלוואה (שאינה מסוג נון-ריקורס) ממוסד בנקאי בישראל לצורך מימון פעילותה בסך של 25 מיליון ש"ח, אשר צמודה לפריים בתוספת ריבית שנתית בשיעור 1.5%, המשולמת מדי רבעון. יצוין כי בהתאם להסכמות הקיימות עם הבנק, אושרה באופן עקרוני הגדלת המסגרת הבנקאית מסך של 25 מיליון ש"ח לסך של 33 מיליון ש"ח, לטובת תשלום מרבית העלויות של חפירה, דיפון ובניית הבניינים לשימור. נכון למועד זה, ההלוואה מוארכת מדי חודש לתקופה של 30 יום וזאת עד להשלמת הנדרש להעמדת האשראי המוגדל (המותנה באישור סופי של הבנק) כאמור.

בטוחות להלוואה רשמה הד מאסטר לטובת התאגיד הבנקאי:

(1) משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על זכויות הבעלות של הד מאסטר במקרקעין הידועים כגוש 7456 חלקה 5 תתי חלקות 1 ו-2 וגוש 7456 חלקה 7; כל זכויות הד מאסטר על פי הסכמי השכירות הבלתי מוגנת בנכס ברחוב שד"ל 8 ובחניון ברחוב יבנה 31 בתל אביב; וזכויות הד מאסטר מכוח הסכם שת"פ עם בעלי הזכויות במתחם שד"ל-יבנה מחודש אוגוסט 2006.

(2) שעבוד ספציפי בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על כל הזכויות מכוח עסקת ישורון ביחס לחלקה 10 בגוש 7456 הכוללים בין היתר את הזכויות במבנה הבנוי בחלקה, ואת זכויות הד מאסטר על פי התוכנית הניתנות למימוש במגדל שד"ל ואת מלוא זכויותיהם והתחייבויותיהם של משפחת ישורון על פי הסכמי השכירות הקיימים במקרקעין. כן נרשמה הערת אזהרה על הנכסים בשד"ל 10 לטובת הבנק שהעמיד מימון להד מאסטר.

יצוין כי רגינסי ערבה, ביחד ולחוד עם בעל המניות הנוסף בהד מאסטר, להתחייבות הד מאסטר כלפי הבנק – ערבות אשר הינה מוגבלת לסך של 30 מיליון ש"ח, צמוד לעליית המדד.

6.10.2 תחום השקעה במרינה בהרצליה

ביום 31 בדצמבר 2015, מימשה חברת בת של רגינסי (להלן: "חברת הבת" או "חברת הפרויקט"), אשר רגינסי הינה בעלת 70% מהון המניות המונפק שלה [ואשר יתרת מניותיה מוחזקות כדלקמן: 25% מהון המניות שלה הינם בבעלות חברה פרטית בבעלות מלאה של האחים אחיקם וליאור כהן (להלן: "כהן") ו-5% מהון המניות שלה הינם בבעלות חברה פרטית בבעלות מלאה של מר יגאל צמח (להלן: "צמח")] אופציה לרכישת זכויותיהם של צדדים שלישיים במקרקעין הידועים כחלקות מס' 19 ו-20 בגוש 6516 במרינה בהרצליה⁹⁸, אשר שטחם הכולל הוא כ-10,000 מ"ר (להלן: "המקרקעין" או "הממכר"), לרבות זכויות בנייה ו-69 מקומות חנייה בנויים המצויים במרתפי בניין אשר נמצא בחלקה 56 בגוש 6516 (להלן: "החניות"). תמורת מימוש האופציה מסתכמת לסך של 75 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, כשעד למועד זה שילמה חברת הבת סך של 15 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, מתוכו.

עפ"י התב"ע החלה ביחס למקרקעין (שייעודה תיירות ו/או אכסון מלונאי), סה"כ שטחי הבניה במקרקעין הינם בסך של כ-7,525 מ"ר שטח עיקרי בתוספת שטחי שירות עיליים ותחתונים וניתן להקים על המקרקעין מבנה מלונאי בן 3 קומות. כפי שפורסם על ידי החברה במסגרת דוחותיה הרבעוניים השוטפים, החברה פועלת לשינוי התב"ע לצורך הגדלה משמעותית של זכויות הבניה במקרקעין (כשאיין כל וודאות כי הדבר יעלה בידה).

יצוין כי במסגרת הוראות הדין החלות על המקרקעין, במסגרת הקמה אפשרית של בית מלון על המקרקעין, ניתן לשווק את יחידות המלון כדירות נופש אשר בעליהן יוכלו לעשות בהן שימוש בחלק מוגבל של השנה ובמרבית ימי השנה ישמשו דירות הנופש כחלק מחדרי המלון ויעמדו לרשות הציבור הרחב. על פי הערכה ראשונית של החברה, בטרם בוצע תכנון מפורט של

⁹⁸ זכויות המוכרים בחלקות 19 - 20, הינן זכויות חכירה לדורות לתקופה שעד לחודש יולי 2088.

הפרויקט, עלויות בניית מלון על הקרקע, לרבות עלות רכישתה, צפויות להסתכם בסך של כ- 300 מיליון ש"ח, אם כי הנתון האמור יכול וישתנה, לרבות באופן מהותי.

להלן עיקרי הסכם המכר עליו חתמה חברת הבת:

חברת הבת רוכשת מהמוכרים את הממכר, במצבו כמות שהוא במועד חתימת הסכם המכר, בתמורה לסכום של 75 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ ובתוספת ריבית, כמפורט להלן.

מועדי תשלום:

1. סך של 15 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, בקיזוז 2 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ), אשר שולם למוכרים על ידי מגדלי מגורים במעמד חתימת הסכם האופציה (להלן: "התשלום הראשוני"), שולם למוכרים במעמד חתימת הסכם המכר.

2. לא יאוחר מיום 30 בדצמבר 2016, תשלם חברת הבת למוכרים, את יתרת התמורה, בסך של 60 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, בתוספת ריבית בשיעור של 6% החל מיום 1 בינואר 2016, ועד לתשלום בפועל.

החזקה בממכר תימסר לחברת הבת, עם השלמת מלוא תשלום התמורה למוכרים.

חבוינות הצדדים:

3. המוכרים יישאו בתשלום מס שבח ו/או מס הכנסה בגין מכירת הממכר לחברת הבת, וכן בתשלום מס רכוש, ככול ויחול. חברת הבת תישא במס הרכישה בגין רכישת הממכר.

4. התשלומים לממ"י בגין העברת הזכויות לחברת הבת וכן אגרות, היטלי פיתוח וכו' (לרבות שעילתם טרם חתימת הסכם המכר) יחולו על חברת הבת.

5. כל היטל השבחה, בגין כל תכנית בנין עיר החלה ו/או שתחול על המקרקעין, לרבות בגין התקופה שלפני חתימת הסכם המכר, יחולו על חברת הבת, למעט היטל השבחה בגין זכויות בניה שפורטו לעיל.

6. חברת הבת תקבל מהמוכרים ייפוי כוח אשר יאפשר לה לבצע פעולות תכנון במקרקעין, לרבות הגשת בקשות להיתרי בנייה בקשר למקרקעין, מבלי להטיל על המוכרים מחויבות כלשהיא וחברת הבת תשפה את המוכרים בגין כל נזק ו/או הוצאה שייגרמו להם מכך.

הפרת ההסכם:

7. אם ההסכם יבוטל, בשל הפרה של חברת הבת, המוכרים יהיו זכאים, בנוסף לכל סעד אחר שהם זכאים לפי הדין, לפיצוי מוסכם בגובה 10% מהתמורה.

8. איחור בתשלום של חברת הבת למוכרים על פי הוראות הסכם המכר העולה על 7 ימי עסקים, יזכה את המוכרים גם בתשלום ריבית נוספת (בתנאי ריבית בנקאית חריגה) בתנאים שנקבעו בהסכם.

הסכם לשיתוף פעולה

ביום 16 במרץ 2016 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, את התקשרות חברת הבת בהסכם לשיתוף פעולה מיום 30 בדצמבר 2015⁹⁹ עם כהן, להם קשרים עסקיים עם האחים חגיגי, בעלי השליטה בחברה.

בהתאם להסכמות שהושגו עם כהן, בתמורה ל-25% ממניות חברת הפרויקט, כהן העמידה לחברת הפרויקט סך של 25 מיליון ש"ח, בגין חלקה של כהן במניות חברת הפרויקט. בנוסף, הוסכם כי ייקבע בין הצדדים מנגנון שיבטא את ההסכמה עם כהן ולפיה השקעתה בוצעה לפי שווי מקרקעין של 100 מיליון ש"ח.

חלק מההון העצמי של כהן שימש לשם רכישת המקרקעין ויתרתו (12 מיליון ש"ח) ניתנת לשימוש חופשי של חברת הפרויקט, אשר העבירה אותו לרגינסי. בהתאם להסכמות עם כהן, ככל וכהן תידרש להעמיד, בגין חלקה בהון העצמי של הפרויקט, סך נוסף של עד 10 מיליון ש"ח, כהן תהיה זכאית לבקש פירעון מוקדם של הלוואה שכהן העמידה לחברה לצורך העברתו לחברת הפרויקט.

⁹⁹ יצוין כי התקשרות רגינסי בהסכם האמור אושרה על ידי ועדת ביקורת ודירקטוריון רגינסי ביום 30 בדצמבר 2015. כן יצוין כי מר גאל צמח מכהן נכון למועד זה כמנכ"ל ברגורואין רזידנטיאלי לימיטד (להלן: "ברגורואין"), בה מחזיקים האחים חגיגי והאחים כהן, באמצעות חברה משותפת, ב-48% מהמניות וב-50% מזכויות ההצבעה. בנוסף, מר צמח מחזיק ב-4% ממניות ברגורואין. יצוין כי בימים אלה בוחנת החברה את שאלת עניינם האישי של האחים חגיגי בהתקשרות רגינסי בהסכם לשיתוף פעולה עם מר צמח שנחתם ביום 30 בדצמבר 2015 [ושנעשה בתנאים שונים מאלה של כהן (כן יובהר כי בכוונת רגינסי להגיע בתקופה הקרובה להסכמת עם מר צמח, לניהול חברת הפרויקט על ידו), ולכן סווג על ידי מוסדות החברה כעסקה חריגה] ואם וככל והמסקנה תהיה כי לאחים חגיגי עניין אישי בהתקשרות עימו, תובא ההתקשרות עימו לאישור מוסדות החברה הנדרשים על פי דין (ולא יהיה די באישור מוסדות רגינסי להתקשרות עימו, אשר התקבל זה מכבר).

בהתאם להסכמות עם צמח, צמח זכאי לקבל 5% מהון המניות של חברת הבת תמורת סך של עד 5 מיליון ש"ח אשר יועמדו על ידו בהתאם לצרכי חברת הבת (בהתאם לחלקו בחברת הבת) ולא יאוחר ממועד השלמת מימוש המקרקעין על ידי חברת הבת. בנוסף, הוסכם כי ייקבע מנגנון שיבטא את ההסכמה עם צמח ולפיה השקעתו בוצעה לפי שווי קרקע של 100 מיליון ש"ח. יצוין כי רגינסי נמצאת עם צמח במו"מ לניהול עתידי על ידו של חברת הבת והשקעתו בחברה הינה חלק מכוונה זאת.

בהתאם להסכמות עם כהן וצמח, חברת הפרויקט תהא רשאית לשעבד את כלל המקרקעין כנגד אשראי מבנק מלווה להשלמת תשלום יתרת התמורה לרכישת המקרקעין, ובהתאם להסכמות עם כהן רגינסי היא שתישא בתשלומי הריבית בהם תחויב חברת הפרויקט (חלף העמדת סכומי ההון העצמי הנדרשים הימנה בהתאם לחלקה בחברה הפרויקט), בדרך שתיקבע בין הצדדים.

מבלי לגרוע משליטת רגינסי בפרויקט, כבעלת 70% ממניות חברת הפרויקט, כהן תהיה שותפה פעילה בניהול והקמת הפרויקט וכן תהיה בעלת זכות חתימה משותפת בחשבון חברת הפרויקט. הצדדים יקימו וועדת היגוי שעל פיה יוכרעו כל ההחלטות בפרויקט. ועדת ההיגוי תתכנס מעת לעת וככול הדרוש ולפחות אחת בחודש. לכל צד יהיה קול בוועדת ההיגוי בהתאם לאחזקות אותו צד בחברת הפרויקט.

יצוין כי הוראות תקנון חברת הפרויקט כולל בין היתר זכות מצרנות המוקנית לבעלי המניות; זכות סירוב ראשונה למכירת החזקות כהן וצמח בחברת הפרויקט; זכות הצטרפות של כהן וצמח למכירת מניות חברת הפרויקט הנעשית על ידי רגינסי; חובת הצטרפות למכירת מניות הנעשית על ידי בעל מניות המחזיק בלפחות 50% מהון חברת הפרויקט וזאת בניסיונות המפורטת בתקנון; החלטות באסיפות הכלליות תתקבלנה ברוב רגיל למעט בנושאים מיוחדים כגון שינוי מסמכי הייסוד של חברת הפרויקט, באופן שפוגע בזכויות בעל מניות בודד בלבד ושינוי תחום עיסוק חברת הפרויקט; החלטות בדירקטוריון חברת הפרויקט תתקבלנה ברוב קולות (כאשר בהתאם למנגנון שנקבע בתקנון, רגינסי תמנה את רוב הדירקטורים בחברת הפרויקט).

שאלת היותם של האחים כהן צדדים קשורים

יצוין כי האחים ליאור ואחיקם כהן הינם שותפים של האחים יצחק ועידו חגי' בחברת ברגרואין, היוזמת את בניית פרויקט מאייר ברוטשילד, שנמצא בשלבי סיום, כאשר אכלוס הפרויקט החל זה מכבר ונותרו בו מס' דירות יוקרה לשיווק (שערכן הכספי גבוה). בנוסף רכשו האחים כהן בעבר זכויות בהיקפים מהותיים (אשר נכון למועד זה פחתו משמעותית) בפרויקטים שאורגנו על ידי האחים חגי'¹⁰⁰.

לאור הקשרים שצוינו, בעבר סיווגה החברה את האחים חגי' כבעלי עניין אישי בהתקשרויות החברה עם האחים כהן (להלן: "העמדה בסוגיית העניין האישי"), ואולם בימים אלה, העניין נבחן בשנית על ידי החברה, כאשר נטיית החברה היא להפסיק לראות באחים חגי' כבעלי עניין אישי בהתקשרות החברה עם האחים כהן וזאת עקב שינוי בניסיונות בעטיין גובשה העמדה בסוגיית העניין האישי.

עם זאת, למרות האמור לעיל, ועד לגיבוש עמדה סופית של החברה בסוגיה, הוחלט על ידי החברה, כי למען הזהירות ההתקשרות (כהגדרתה לעיל) תיבחן בהנחה שמדובר בעסקה שלאחים חגי' יש עניין אישי בה וההתקשרות הובאה ככזו לאישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה.

בישיבתם מיום 16 במרץ 2016, קבעו חברי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, כי ההתקשרות הינה בתנאי שוק (וזאת לאור כך שההתקשרות עם האחים כהן משקפת שווי קרקע של 100 מיליון ש"ח וזאת בעוד ששווי המקרקעין על פי הערכת השווי מסתכם לכ-75 מיליון ש"ח, שהינו גם הסכום בו רכשה חברת הפרויקט את המקרקעין), במהלך העסקים הרגיל של החברה¹⁰¹, הינה לטובת החברה ואינה מהווה חלוקה (כהגדרת בחוק החברות).

¹⁰⁰ יצוין כי הקשרים העסקיים שצוינו, הינם הקשרים העסקיים המהותיים שהיו קיימים בין הצדדים. עם זאת יובהר בין הצדדים התקיימו קשרים עסקיים נוספים במהלך שנים האחרונות, כגון רכישת מניות בחברה על ידי כהן מהאחים חגי' ושותפיו של מר יצחק חגי' במשרד עו"ד שבראשותו, בשנת 2011. בנוסף, לאחים כהן קשרים עסקיים עם החברה ורגינסי, במסגרתם הצטרפו האחים כהן לקבוצת הרכישה אותה ארגנה רגינסי בפרויקט רסיטל וכן העמידו לאחרונה לחברה הלוואה בסך של 10 מיליון ש"ח, שתנאיה אושרו כעסקה לא חריגה על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ביום 16 במרץ 2016.

¹⁰¹ וזאת, כמפורט לעיל, לעומת העסקה עם צמח, שאינה הוגדרה במהלך עסקים רגיל.

עם זאת, ולאור העובדה שההתקשרות מהותית לחברה, אושרה ההתקשרות על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בהתאם להוראות תקנה 1(5) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000.

חלק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה

לקוחות 6.11

נכון למועד זה, לקוחות הקבוצה הינם חברי הקבוצות שאורגנו על ידי החברה ורג'נסי (עליהם נמנית בחלק מהפרוייקטים החברה או רג'נסי עצמה וכן, בחלק מהמקרים, חלק מבעלי הקרקע אותה רכשו חברי הקבוצה) ולקוחות שרכשו מהחברה זכויות בפרוייקט הארבעה (שטחי מסחר, משרדים וחניות). לקבוצה אין כל תלות במי מלקוחותיה. כן משכירה הד מאסטר חלק מהנכסים שבבעלותה לצדדים שלישיים, בתמורה לדמי שכירות שאינם מהותיים לחברה, ובנוסף, וכמפורט לעיל, החלו החברה וחגי' מגדלי הארבעה בתקופת הדו"ח בהשכרת החניון בפרוייקט הארבעה.

יודגש כי חלק מלקוחותיה הנוכחיים של החברה הינם לקוחות חוזרים של האחים חגי', קרי, כאלו שרכשו בעבר יחידות במספר פרויקטים פרטיים של האחים חגי', שכן החברה נשענת ועושה שימוש, ללא תמורה, במאגר הלקוחות של האחים חגי' (הפעילים מזה שנים בתחום הנדל"ן), המונה אלפי לקוחות.

שיווק 6.12

שיווק זכויות הקבוצה בפרוייקטים השונים נעשה באמצעות מחלקת השיווק והפרסום של הקבוצה וכן לעיתים תוך הסתייעות במשווקים חיצוניים; השיווק מתבצע באמצעות פרסום באמצעי התקשורת השונים, עריכת כנסים, דיוור ישיר, פרסום באינטרנט ובשטחי חוצות וכיו"ב. בנוסף, החברה עושה שימוש במאגר המשקיעים שצברה, הגדל מעת לעת. הוצאות השיווק והפרסום של הקבוצה (חלק החברה) הסתכמו בשנים 2015, 2014, ו-2013 לסך של 6,143 אלפי ש"ח, כ-3,648 אלפי ש"ח וכ-2,726 אלפי ש"ח, בהתאמה.

רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים 6.13

6.13.1 לפרטים לעניין נכסי החברה המסווגים כנדל"ן להשקעה, כמלאי ורכוש קבוע ראו באורים 8, 7 ו-9, בהתאמה, בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2015 המצורפים לדוח זה.

6.13.2 החברה פועלת ממשרדים השוכנים בקומה 31 במגדלי עזריאלי בתל אביב, ושטחם הכולל הינו כ-760 מ"ר, ברוטו. בהתאם להסכמי השכירות שנחתמו עם צד ג', להם החברה הינה צד, נכון למועד זה תקופת שכירת המושכר, הינה בתוקף עד ליום 31 במאי 2019. דמי השכירות החודשיים הכוללים (דמי שכירות ודמי ניהול) המשולמים על ידי החברה בגין שכירת המושכר מסתכמים נכון למועד זה בכ-105 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ. יצוין כי החברה נכנסה בנעלי י.ע.ל. שיווק יחידות קרקע בע"מ [שהינה, למיטב ידיעת החברה, חברה פרטית בשליטת מר עידו חגי', מבעלי השליטה בחברה, המכהן גם כדירקטור ומנכ"ל החברה (להלן: "יעיל")], לעניין מספר הסכמים הנוגעים למושכר. יצוין כי נכון למועד זה, מר עידו חגי' ויעיל ערבים לחלק מההתחייבויות על פי ההסכמים שתוארו לרבות הסכם השכירות. בסמוך להשלמת אכלוס מגדלי הארבעה, החברה תעבור למשרדים בשטח כולל של 1,200 מ"ר, המצויים במגדל הדרומי בפרוייקט, כשלענין זה התקשרה החברה בהסכם שכירות, שייכנס לתוקפו בסמוך להשלמת אכלוס מגדלי הארבעה ואשר דמי השכירות החודשיים אותם תשלם החברה מכוחו צפויים להסתכם לכ-137 אלפי ש"ח.

6.13.3 לפרטים אודות התקשרות, במסגרתה שוכרת התחדשות עירונית (חברה בת של החברה), ממשד עוה"ד חגי', בוכניק ויינשטיין ושות', שבראשות מר יצחק חגי', מבעלי השליטה בחברה, בשכירות משנה, שטח של כ-165 מ"ר בקומה 32 במגדלי עזריאלי בתל אביב (להלן: "המושכר"), שהינו חלק משטח גדול יותר אותו שוכר משרד עוה"ד לצורך פעילותו, ראה דיווח מידי מיום 4 במאי 2014, מס אסמכתא: 01-057087-2014, המובא בדו"ח זה בדרך של הפניה. יצוין כי נכון למועד זה, דמי השכירות החודשיים המשולמים על ידי התחדשות עירונית למשרד עוה"ד מסתכמים לסך של 22 אלפי ש"ח. כן יצוין כי נכון למועד זה, תוקף הסכם השכירות (ביחס לשטח כולו) בו התקשר משרד עוה"ד עם צד ג' עתיד להסתיים בחודש יוני 2017.

6.14 **נכסים לא מוחשיים**
לפרטים אודות זכות השימוש שניתנה לחברה בסימן המסחרי "H" הנמצא בבעלות חברה בשליטת מר עידו חגי'ג, מבעלי השליטה בחברה, ראה סעיף 6.15.4.3 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2014 המובא בדו"ח זה בדרך של הפניה.

6.15 **הון אנושי**

6.15.1 **נושאי משרה**
נכון למועד פרסום הדו"ח, מכהנים בחברה (מלבד הדירקטורים) שני נושאי משרה (כהגדרתם בחוק החברות):

- א. **מר עידו חגי'ג**, המכהן כמנכ"ל החברה (וכן כמנכ"ל רגינסי).
יצוין כי עד ליום 31 ביולי 2015 העניקה יעיל, שבשליטת מר עידו חגי'ג, שירותי מנכ"ל (באמצעות עידו) לחברה, ואולם באותו מועד באה לידי סיום ההתקשרות (כפי שאושרה בעבר על ידי מוסדות החברה). החל מאותו מועד מוסיף מר עידו חגי'ג להעניק משירותיו לחברה, מבלי ששולמה לו ו/או ליעיל כל תמורה בגין כך.
לפרטים אודות תנאי ההתקשרות בה התקשרה החברה עם יעיל, כפי שהיו בתוקף עד ליום 31 ביולי 2015, ראה ביאור 17 א' 6 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2015, המצורפים לדו"ח זה וכן ראה סעיף 2.24 לדו"ח מיידי מתקן שפרסמה החברה ביום 14 באוגוסט 2012 מס' אסמכתא 2012-01-210627, המובא בדו"ח זה בדרך של הפניה (להלן: "דו"ח הזימון").
- ב. **מר נתי פריד**, המכהן כסמנכ"ל הכספים של החברה (וכן כסמנכ"ל הכספים של רגינסי) וזאת מכוח הסכם ניהול בו התקשרה החברה עם חברה בשליטתו (להלן: "חברת נתי").
בהתאם להסכם זה, מעמידה חברת נתי את שירותיה הן לחברה והן לחברות שבשליטתה, לרבות רגינסי, בה מכהן מר פריד כסמנכ"ל הכספים. שרותי הניהול ניתנים בהיקף משרה שלא פוחת מ-75% וכפי שמתחייב מצורכי העבודה בחברה. בתמורה להעמדת שירותי הניהול משלמת החברה לחברת נתי תשלום חודשי בסך של 65,000 ש"ח, בתוספת מע"מ, משיבה לחברת נתי או למר פריד, לפי העניין, את מלוא ההוצאות הישירות, בהתאם למקובל בחברה, אשר מוצאות על ידם בתוקף התפקיד ומעמידה לרשותו של מר פריד חניה בבנין בו שוכנים משרדי החברה.
כן יצוין כי קבוצת הרכישה הפועלת במגדל הדרומי בפרויקט הארבעה (ושעל חבריה נמנית החברה עצמה), קשורה החל מיום 1 ביולי 2011 בהסכם עם חברת נתי, במסגרתו מעניקה חברת נתי לקבוצה וליחידיה שירותי ניהול פיננסי, כשחלקה של החברה בתמורה על פי ההסכם האמור הינו זניח ביותר. לצורך מתן השירות האמור מסתייע מר פריד בעובדי מחלקת הכספים של החברה.

6.15.2 **בחירת שינויים בהנהלת החברה**
בתקופת הדו"ח, פרסמה החברה מספר דיוחים הנוגעים לשינויים בהנהלת החברה אותם בחנה החברה לאורך השנה, לרבות חילופי מנכ"ל.
בסופו של דבר, ולאור הודעתו של מר נתן פריד, שהינו כאמור סמנכ"ל הכספים של החברה ורגינסי (אשר היה מועמד להחליף בתפקידו את מר עידו חגי'ג, מנכ"ל החברה ורגינסי), כי הוא מתכוון לסיים את תפקידו בחברה וברגינסי (ביום 30 באפריל 2016) ימשיך מר עידו חגי'ג לכהן כמנכ"ל החברה ורגינסי.
בשל העובדה שההתקשרות עם מר עידו חגי'ג הסתיימה ביום 31 ביולי 2015 (יובהר בשנית כי על אף סיום ההתקשרות כאמור לא חדל מר עידו חגי'ג מלכהן כמנכ"ל החברה ורגינסי), יובא לאישור מוסדות החברה בתקופה הקרובה נושא חידוש ההתקשרות עם יעיל.
בנוסף, תפעל החברה למנות את מר אריק ברון כמחליף למר פריד בתפקידו כסמנכ"ל הכספים של החברה.

6.15.3 **כהונת מר יצחק חגי'ג כיו"ר דירקטוריון החברה**
ביום 26 בנובמבר 2015, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה [ברוב הנדרש לפי סעיף 121(ג) לחוק החברות] את מינויו של מר יצחק חגי'ג כיו"ר דירקטוריון החברה, למשך שנה אחת (קרי, עד ליום 25 בנובמבר 2016), וזאת במקביל לכהונתו של אחיו, מר עידו חגי'ג, כמנכ"ל החברה. אישור האסיפה הכללית נדרש לאור הוראת סעיף 95 לחוק החברות,

לפיה, בין היתר, בחברה ציבורית לא יכהן כיושב ראש הדירקטוריון מנהלה הכללי או קרובו, אלא אם נתקבל לכך אישור האסיפה הכללית לפי הוראות סעיף 121(ג) לחוק החברות. יצוין כי אישור האסיפה הכללית הקודם שניתן בנושא פקע ביום 18 בספטמבר 2015. יצוין כי לאור הוראת סעיף 2(א) לכללי לשכת עורכי הדין (דירקטורים בחברה ציבורית), התשמ"ט-1988, שעניינה כהונה של עורך דין כדירקטור בחברה ציבורית לה הוא מעניק שירותים משפטיים, פנה מר יצחק חגי' לועדת האתיקה המחוזית של ועד מחוז תל אביב לשכת עורכי הדין (להלן: "**ועדת האתיקה**"), בבקשה לאשר לו ליתן שירותים משפטיים לחברה, באמצעות משרד חגי', בוכניק, ויינשטיין ושות' - עורכי דין (להלן: "**משרד עוה"ד**"), במקביל לכהונתו כדירקטור בחברה. למשרד עוה"ד ניתן אישור כאמור מאת ועדת האתיקה, שתוקפו הנוכחי הינו עד ליום 30 במרץ 2015 ומשרד עוה"ד הגיש בקשה להארכת מועד זה וממתין להחלטה סופית של ועד מחוז תל אביב לשכת עורכי הדין.

6.15.4 העסקת בתו של מר יצחק חגי'
לפרטים ראה תקנה 22 לדו"ח פרטים נוספים על התאגיד המצורף לדו"ח זה.

6.15.5 התקשרות בהסכם שירותים עם אחותם של האחים חגי'
לפרטים ראה תקנה 22 לדו"ח פרטים נוספים על התאגיד המצורף לדו"ח זה.

6.15.6 החזר הוצאות ליו"ר דירקטוריון
ביום 10 באוגוסט 2014 אישרו חברי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה וביום 18 בספטמבר 2014 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה התקשרות, במסגרתה תשיב החברה למר יצחק חגי', החל מיום 1 בינואר 2015 (אז הסתיימה התקשרות דומה להחזר הוצאות למר יצחק חגי', שאושרה בעבר על ידי מוסדות החברה) את מלוא ההוצאות (ללא תקרה) אשר יוצאו על ידו מתוקף תפקידו כדירקטור בחברה ו/או בגין תרומתו לפיתוח עסקי החברה (במאחד), ובכלל אלה הוצאות אירוח, נסיעות, כנסים, טלפון, אינטרנט, עיתונות, ספרות מקצועית, דמי חברות בארגון מקצועי, לינה בארץ ומחוצה לה ולרבות הוצאות נסיעה לחו"ל בקשר עם מתן השירותים, במחלקת עסקים וכן הוצאות שהייה, אשר תאושרנה על ידי ועדת התגמול של החברה, לרבות רטרואקטיבית, כנגד המצאת חשבוניות כדן. עוד יצוין כי בהתאם להתקשרות המוצעת, כל עוד לא ישונו תנאיה של ההתקשרות להחזר הוצאות למר יצחק חגי' שאושרה על ידי רגינסי, אזי רגינסי תשיב למר יצחק חגי' הוצאות כאמור בסכום שלא יעלה על 100 אלפי ש"ח בשנה ואם וככל שההוצאות שהוציא מר יצחק חגי' עבור רגינסי ותאגידים בשליטתה יעלו על הסך האמור, יושבו הוצאות אלו למר יצחק חגי' על ידי החברה עצמה, בכפוף לאישור ועדת התגמול והמצאת חשבוניות כדן.

6.15.7 אנשי מפתח
לחברה תלות באחים יצחק ועידו חגי' (בעלי השליטה בחברה), המכהנים כיו"ר הדירקטוריון ודירקטור ומנכ"ל החברה, בהתאמה, והשניים מהווים אנשי מפתח בחברה ובקבוצה כולה.

6.15.8 עובדי הקבוצה
יצוין כי מכוח שינוי מבני והתקשרויות עם האחים חגי' שנכנסו לתוקפן ביום 1 באוגוסט 2012¹⁰², מרבית עובדי החברה, למעט המשווקים, מועסקים (לרבות כנגד חשבונית) כיום בחברה (לפרטים אודות התחייבויות יעיל שבשליטת עידו חגי', אשר העסיקה חלק מעובדי החברה ערב ה-1 באוגוסט 2012, לשאת בכל עלויות העסקת העובדים המועברים עד ליום 31 ביולי 2012 ולפרטים אודות שמירת הרציפות בהעסקה של העובדים האמורים, ראה סעיף 2.2.1.3 לדו"ח הזימון).

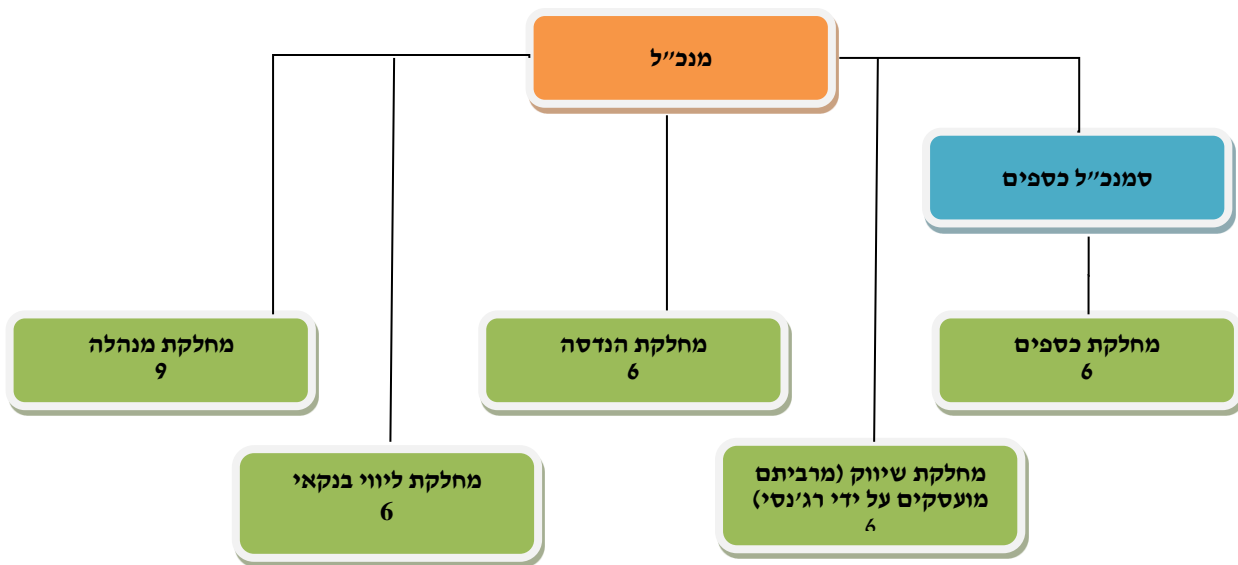
תנאי ההעסקה של עובדי החברה כוללים שכר בסיס, ככול ורלוונטי שכר בגין שעות נוספות ותנאים נלווים מקובלים אשר משתנים מעובד לעובד, תשלום הוצאות רכב, תשלום הוצאות טלפון, זכויות סוציאליות, קרן השתלמות וכו'. חלקם של העובדים עובדים על בסיס שכר שעתו וחלקם על בסיס שכר חודשי. הסכמי העבודה כוללים מתן הזכויות הסוציאליות המוגדרות בחוק, עם הטבות ספציפיות לחלק מהעובדים, התחייבות לשמירה על סודיות וכיו"ב.

¹⁰² לפרטים ראה דו"ח הזימון, כהגדרתו לעיל.

באשר למשווקים, הרי שאלו מועסקים (לרבות כנגד חשבונית) ברגינסי. המשווקים זכאים מרגינסי לעמלות שיווק בשיעור של עד 0.3% מעלות כל יחידה המשווקות על ידם, ללא תקרה כספית (מהן מקוזזים התשלומים שכוללים שכר חודשי או תמורה חודשית ומקדמות כאמור). עמלות השיווק משולמות למשווקים על ידי רגינסי גם במקרים בהם בגין שיווק אותן יחידות משולמות על ידה עמלות שיווק למשווקים חיצוניים, וזאת למעט במקרים בהם היחידה נרכשה על ידי רגינסי ו/או תאגיד בשליטה.

במקרים בהם השיווק נעשה עבור החברה ו/או עבור יעיל שבשליטת מר עידו חגי', משלמות החברה ו/או יעיל לרגינסי את עמלות השיווק בהתאם לאחוז העמלה לו זכאים המשווקים ששיווקו את היחידות (עד 0.3% מעלות היחידה כאמור) ואלו מועברות למשווקים בניכוי התשלומים ששולמו להם על ידי רגינסי, ככל ששולמו. בנוסף, משתתפת החברה ב-50% מעלויות העסקה הקבועות של רגינסי בגין המשווקים אשר לא קוזזו כנגד העמלות.

להלן יובא תרשים המתאר את המבנה הארגוני של החברה נכון למועד דוח זה (מסי העובדים, ככל שגדול מאחד, מצוין תחת לשם המחלקה):



נכון למועד דוח זה, מעסיקה החברה כ-29 עובדים ונותני שירותים ורגינסי מעסיקה 5 עובדים ונותני שירותים והתחדשות עירונית (חברה בת של החברה) מעסיקה כ-4 עובדים ונותני שירותים (לרבות מר יובל צלנר, מנכ"ל התחדשות עירונית, המיועד לתפקיד המשנה למנכ"ל החברה - לפרטים אודות תנאי כהונתו ראה תקנה 21 לדו"ח פרטים נוספים אודות החברה המצורף לדו"ח זה).

6.15.9 השתתפות יעיל בהוצאות החברה

מאז הפכו האחים חגי' לבעלי השליטה בחברה, עיקר פעילותם בתחום הנדל"ן בישראל מרוכזת בחברה (במאוחד) וזאת בהתאם להתחייבותם לרכז את פעילותם בתחום הנדל"ן בישראל במסגרת החברה. עם זאת, לאחים חגי' עדיין נותרה פעילות פרטית מסוימת, שבגינה נדרשת יעיל לסיועם של חלק מהעובדים המועברים. לפיכך, בהתאם לאישור שניתן לכך בעבר על ידי מוסדות החברה, יעיל משתתפת החל מיום 1 באוגוסט 2012 וכל זמן שהעובדים האמורים יעניקו משירותיהם גם ליעיל, בחלק מהעלויות השוטפות בהן נושאות החברה ו/או רגינסי, וזאת באופן המפורט בסעיף 2.2.6 לדו"ח הזימון. סך ההשתתפות עומד כיום על כ-30 אלפי ש"ח לחודש.

6.15.10 העמדת שירותים לרגינסי

לפרטים אודות העמדת שירותים במגוון תחומים (לרבות שירותי מנכ"ל, סמנכ"ל כספים,

חשבות, הנדסה, ניהול פרויקטים שרותי משרד ומנהלה וכו') על ידי החברה לרגינסי, כנגד השתתפותה של רגינסי בעלויות שנגרמות לחברה בגין העמדת השירותים האמורים, ראה ביאור 17 א' 6 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2015, המצורפים לדו"ח זה.

יובהר כי על אף שההתקשרות בין השתיים פקעה ביום 31 ביולי 2015, נכון למועד זה מוסיפה החברה להעמיד את כלל השירותים שנכללו במסגרת ההתקשרות לרגינסי, מבלי שמשולמת לה כל תמורה בגין כך. בכוונת רגינסי לפעול בתקופה הקרובה לאישורה מחדש של ההתקשרות.

6.16 ספקים, יועצים ונותני שירותים

6.16.1 חברות הקבוצה מתקשרות במהלך העסקים הרגיל עם ספקי פרסום שונים, לצורך שיווק כלל הפרויקטים של הקבוצה שנמצאים בהליכי שיווק.

חברות הקבוצה, במסגרת התקשרויותיהן בפרויקטים השונים (הן כחברות קבוצה והן כזמניות), הינן צד להתקשרויות רבות עם ספקים ונותני שירותים שונים. ההתקשרויות עם הקבלנים הבונים את הפרויקטים הינן מהותיות לפרויקטים שכן הפסקת עבודתו של קבלן הפרויקט עשויה להשפיע על לוחות הזמנים שלו ועל עלותו. התמורה במרבית המקרים הינה תמורה קבועה וסופית (הסכמים פאושלים) הנגזרת משטחו הכולל של הפרויקט או בהתאם למספר היחידות בפרויקט או כאחוז משוויו של הפרויקט.

6.16.2 נכון למועד פרסום הדו"ח, חברות הקבוצה התקשרו במספר פרויקטים בהסכמים עם קבלן מבצע. מבין כלל הפרויקטים האמורים, חלקה של החברה (במאוחד) בהוצאות ההתקשרות עם הקבלן בפרויקט הארבעה ועם הקבלן בפרויקט רסיטל הינו מהותי למול היקף התחייבויות החברה. להלן יובאו עיקרי ההסכמים:

הסכם קבלן – פרויקט רסיטל

הסכם פאושלי לבניה עד מפתח, כשחלק רגינסי בעלויות ההסכם, בהתייחס לחלקים בפרויקט שמוחזקים על ידה נכון למועד הדו"ח, הינו בסך של כ-54 מיליון ש"ח (בעלות האמורה עתידים לשאת צדדים השלישים אשר ירכשו מרגינסי את זכויותיה בפרויקט, ככל שירכשו, שאחרת תישא בהם רגינסי). תקופת הבניה צפויה להסתיים (ביחס ל-31 קומות) ברבעון הראשון בשנת 2018. תנאי התשלום הינם בהתאם לאבני הדרך שנקבעו בהסכם ומשולמים בתנאי תשלום של שוטף + 45 ימים מיום אישור החשבון וזאת בכפוף לאמור בהסכם. בנוסף, הקבלן העמיד ערבות ביצוע בנקאית בשיעור של 10% משווי התמורה (ללא מע"מ). יצוין כי נכון למועד פרסום הדו"ח, המציא הקבלן את הערבויות והביטוחים אותם הוא נדרש להמציא על פי ההסכם.

הסכם קבלן – פרויקט הארבעה

הקמת מגדלי פרויקט הארבעה מתבצעת על ידי חברת א. דורי בניה בע"מ (להלן: "הקבלן") וזאת מכוח הסכמים נפרדים שנחתמו ביום 31 במאי 2011 בינה ולבין קבוצת הרכישה (עליה נמנית החברה) וחגיגי מגדלי הארבעה (כל אחת מהן תקרא להלן: "המזמיני"), כל אחת מהן בנפרד (להלן: "הסכמי הבנייה") ותוספות להם. להם יובאו עיקרי הסכמי הבניה והתוספות להם:

א. הסכמים פאושלים לבניה עד מפתח, כאשר חלקן של החברה וחגיגי מגדלי הארבעה בתמורת ההסכמים מסתכמת נכון למועד הדוח (כולל התוספת בגין הקומות הנוספות ובגין התשלום הנוסף הצפוי לקבלן פרויקט הארבעה) לסך של כ-219 מיליון ש"ח (מתוך תמורה כוללת של כ-430 מיליון ש"ח לשני המגדלים), הצמודה למדד מחירי תשומות לבניה בגין חודש יולי 2010, כאשר ההצמדה תחול עד למועד סיום הבניה על פי לוח הזמנים שהוגדר (ולא עד למועד סיום העבודה בפועל). תנאי התשלום הינם בהתאם לאבני הדרך שנקבעו בהסכם ומשולמים בתנאי תשלום של שוטף+45 ימים, מתום ובגין חודש ביצוע העבודות ובכפוף לאישור המפקח ובכפוף לאמור בהסכם.

ב. הקבלן יהיה אחראי לטיב העבודות, החומרים והאביזרים שבוצעו ואו שסופקו על ידו במסגרת הפרוייקט, למשך תקופה של 36 חודשים לפחות מיום מסירת כל אחד

מהמגדלים והיחידות למזמין או לתקופה ארוכה יותר הקבועה בדין ביחס לתקופת הבדק ו/או לתקופת האחריות, לפי המועד המאוחר מביניהם.

ג. כבטחון לקיום וביצוע התחייבויות הקבלן על פי הסכמי הבנייה המציא הקבלן לכל אחד מהמזמינים בטוחות כקבוע בהסכם, אשר המהותית מביניהן הינה ערבות ביצוע בנקאית אוטונומית, בלתי מותנית ובלתי מסויגת, בסך כולל של 30 מיליון ש"ח (ערבות ביצוע בגובה 20 מיליון ש"ח למגדל הדרומי וערבות ביצוע בגובה 10 מיליון ש"ח למגדל הצפוני), צמוד למדד.

עם מסירת המגדל והיחידות למזמין או לחליפו, להנחת דעתו של המפקח ולאחר אישורו, ובכפוף לקבלת תעודת גמר, יוארך תוקפה של ערבות הביצוע והיא תהפוך לערבות לתקופת הבדק, כאשר סכומיה יילכו ויפחתו לאורך תקופת הבדק, עד שבחלקה האחרון של התקופה יסתכמו לשיעור של 1% מסך תמורת ההסכם בתוספת מע"מ.

ד. כן כוללים הסכמי הבניה התחייבויות מקובלות לשיפוי המזמינים על ידי הקבלן בקשר לכל תביעה שתוגש כנגדם בגין כל נזק שיגרם לכל אדם, גוף, רשות ורכוש כתוצאה מפעולותיו וממחדליו של הקבלן, במישרין ו/או בעקיפין ו/או כתוצאה מתביעות שיוגשו נגד המזמין ע"י עובדים, קבלנים וספקים של הקבלן. בנוסף התחייב הקבלן להיות אחראי להתחייבויות שישנן ו/או שיהיו למזמין או יחידי המזמין (לפי העניין) כלפי רוכשי יחידות (לרבות בגין השלמת העבודות לאחר המועדים שנקבעו), שקיומן תלוי בקיום התחייבויות הקבלן כלפי המזמין לפי הסכמי הבנייה.

יודגש כי חיובי קבוצת הרכישה (ובכלל חברה החברה) מצד אחד וחגי' מגדלי הארבעה הינם חיובים נפרדים, אשר אינם תלויים זה בזה ולא קיימת כל אחריות ו/או חבות הדדית של מזמיני העבודות במגדל אחד לעבודות המבוצעות בשטחי המגדל האחר, אף אם הן חלק משטחים ציבורים ו/או מערכות המשותפות לשני המגדלים.

יצוין כי נכון למועד פרסום הדוח, המציא הקבלן את הערבויות והביטוחים אותם הוא נדרש להמציא על פי ההסכם.

6.16.3 התקשרויות בהסכמי שכר טרחה עם משרד חגי', בוכניק, וינשטיין ושות' - עורכי דין

משרד עוה"ד חגי' בוכניק וינשטיין ושות', הנמצא בראשות מר יצחק חגי' (להלן: "משרד עוה"ד"), מעניק שירותים משפטיים לחברה וללקוחותיה וזאת מכוח התקשרות שנכנסה לתוקפה ביום 19 בדצמבר 2010 ואושרה על ידי האסיפה הכללית ביום 24 באוקטובר 2010.

בגין ליווי פרויקטים יזמיים, זכאי משרד עוה"ד לקבל בגין כל יחידה שתימכר בפרוייקט, סך של עד 1.5% מהתמורה החוזית הכוללת (כולל מע"מ), כקבוע בהסכמים שיחתמו בין החברה לבין רוכשי יחידות בפרוייקט בתוספת מע"מ ו/או במידה והחברה השכירה יחידות שאז ישולם למשרד עוה"ד על ידי שוכרי היחידות שכ"ט בשיעור של חודש שכירות (כולל דמי ניהול ותשלומים נלווים אחרים) בתוספת מע"מ. מאידך, בגין ליווי קבוצת רכישה, ישלם כל אחד מיחידי הקבוצה למשרד עוה"ד שכ"ט בגובה של עד 2% מהעלות המשוערת ליחידה (בהתאם לדו"ח אפס שיוצא לפרוייקט), בתוספת מע"מ כדון, באופן ובתשלומים כפי שיוסכם בין הצדדים. שכר הטרחה יהיה צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן.

חברי ועדת הביקורת של החברה, בישיבתם מיום 14 באוגוסט 2012, קבעו כי לאור משך הזמן הלוקח למשרד עו"ד מלווים לטפל בהשלמת פרויקטים בתחום הנדל"ן, עד להשלמת הליך רישום הזכויות בהם ולאור מורכבות ההליכים השונים הכרוכים בכך, ההתקשרות האמורה עם משרד עוה"ד תבוא לידי סיום ביום 31 בדצמבר 2020.

יצוין כי התקשרות דומה אושרה על ידי מוסדות רגניסי ובכללם האסיפה הכללית של רגינסי (שאישרה את ההתקשרות ביום 29 בינואר 2013). בישיבתם מיום 21 בנובמבר 2012, אישרו חברי ועדת הביקורת של רגינסי כי ההתקשרות האמורה עם משרד עוה"ד, תבוא לידי סיום ביום 31 בדצמבר 2020 וזאת מנימוק זהה לזה שניתן על ידי ועדת הביקורת של החברה.

6.17 **הון חוזר**

להלן הרכב ההון החוזר של החברה לתקופה של 12 חודשים (ליום 31 בדצמבר 2015):

הון חוזר לתקופה של 12 חודשים	התאמות (לתקופה של 12 חודשים)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים	
אלפי שקלים חדשים			
494,033	(254,277)	748,310	נכסים שוטפים
(354,113)	322,849	(676,962)	התחייבויות שוטפות
139,920	68,572	71,348	עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות

תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה בפעילות היזום והבניה עולה על שנה ויכולה להימשך כ-4 שנים (בהשוואה למחזור פעילות של כשנה- שנתיים בתחום ארגון קבוצות הרכישה). התחייבויות החברה (לרבות אגרות חוב ואשראי בנקאי) המיוחסות לפעילות היזום והבניה מסווגות במאזן החברה בהתאם למחזור התפעולי כאמור לעיל. ההתאמות לתקופה של 12 חודשים כוללים סיווג לזמן ארוך של המלאי והמקדמות מלקוחות מאחר והפרוייקטים צפויים להסתיים מעבר לשנה לאחר תאריך הדוח וכן סיווג הלוואות ממוסדות פיננסיים ואגרות חוב בהתאם למועדי הפרעון החוזיים שלהם.

6.18 **מימון**

6.18.1 להלן פירוט מקורות המימון בפועל של הקבוצה למועד הדוח (כולל ניצול מסגרות אשראי):

סה"כ למועד הדוח (אלפי ש"ח)	זמן קצר *			זמן ארוך (כולל חלויות שוטפות) *			פרטי מקור מימון
	שיעור ריבית אפקטיבית %	שיעור ריבית ממוצעת %	סכום למועד הדוח (אלפי ש"ח)	שיעור ריבית אפקטיבית	שיעור ריבית ממוצעת %	סכום למועד הדוח (אלפי ש"ח)	
							הלוואות בעלים
-	-	-	7	-	-	-	הלוואה מבעל שליטה
							תאגידי בנקאיים ומוסדות פיננסיים
46,178	2.85%	2.85%	14,498	2.85%	2.85%	31,680	בריבית משתנה
27,368	12%	12%	27,368			-	הלוואות צמודות למדד
73,546							סה"כ תאגידי בנקאיים ומוסדות פיננסיים
							אגרות חוב

סה"כ למועד הדוח (אלפי ש"ח)	זמן קצר *			זמן ארוך (כולל חלויות שוטפות) *			פרטי מקור מימון
	שיעור ריבית אפקטיבית %	שיעור ריבית ממוצעת %	סכום למועד הדוח (אלפי ש"ח)	שיעור ריבית אפקטיבית %	שיעור ריבית ממוצעת %	סכום למועד הדוח (אלפי ש"ח)	
63,048	7.97%	7.30%	63,048	0.00%	0.00%	-	אגרות חוב (סדרה ג') צמודות למדד (יתרה ליום 31.12.2015) ¹⁰³
75,627	10.24%	9.45%	75,627	0.00%	0.00%	-	אגרות חוב (סדרה ד') (יתרה ליום 31.12.2015)
40,613	6.61%	6.00%	31,408	6.61%	6.00%	9,204	אגרות חוב (סדרה ה') (יתרה ליום 31.12.2015)
94,812	7.35%	6.00%	94,812	7.35%	6.00%	0	אגרות חוב (סדרה ו') (יתרה ליום 31.12.2015)
65,803	7.13%	6.55%	32,912	7.13%	6.55%	32,892	אגרות חוב של רגינסי (סדרה א') (יתרה ליום 31.12.2015)
339,904			297,808			42,096	סה"כ אגרות חוב ¹⁰⁴
							הון עצמי
148,733							הון עצמי (ליום 31.12.2015)
562,190			297,815			42,096	סה"כ מקורות מימון

* יצוין כי החלוקה למועד הדוח בין זמן ארוך לזמן קצר הינה בהתאם למועדי הפירעון של יתרות אלו למועד הדוח ולא בהתאם להצגתם בדוחות הכספיים שהינה בהתאם לייחוס וסיווג הנכסים (בין נכסים שוטפים לנכסים לזמן ארוך) הממומנים ע"י אשראי זה.

6.18.2 פירוט אודות אשראי בריבית משתנה בקבוצה

שם החברה	סך הלוואות בריבית משתנה במועד הדוח (באלפי ש"ח)	מנגנון הריבית	טווח הריבית בתקופת הדוח	שיעור הריבית במועד פרסום הדוח
החברה	22,708	פריים + 1.25%	2.85%	2.85%
רגינסי	8,909	פריים + 1.75% - 2%	3.35% - 3.6%	3.35% - 3.6%
חגיג' מגדלי הארבעה	11,300	פריים + 1.5%	4.6%	4.6%
הד מאסטר	11,980	פריים + 2.25%	3.85%	3.85%

6.18.3 אגרות חוב

נכון למועד פרסום הדוח, לחברה שלוש סדרות אגרות חוב:

א. 75,630,800 אגרות חוב (סדרה ד') שהונפקו על פי דו"ח הצעת מדף מיום 28 בפברואר 2013 מכוח תשקיף מדף שפורסם על ידי החברה ביום 27 בפברואר 2012 והתיקון לו מיום 25 בפברואר 2013 וכן מכוח הרחבות סדרה שבוצעו בימים 4 ביולי 2013 ו-10 באפריל 2014.

ב. 41,191,200 אגרות חוב (סדרה ה') שהונפקו על פי דו"ח הצעת מדף מיום 30 ביולי 2014 מכוח תשקיף מדף שפורסם על ידי החברה ביום 29 במאי 2014 (נושא תאריך 30 במאי 2014).

ג. 100,000,000 אגרות חוב (סדרה ו') שהונפקו על פי דו"ח הצעת מדף מיום 13 ביולי 2015 מכוח תשקיף מדף שפורסם על ידי החברה ביום 29 במאי 2014 (נושא תאריך 30 במאי 2014).

לפרטים אודות הסדרות האמורות ולפרטים אודות עמידת החברה ביחסים פיננסיים מכוחן, ראה סעיף 6.18.8 להלן וסעיף 5.5 לדו"ח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2015, המצורף לדו"ח

¹⁰³ יובהר כי נכון למועד פרסום הדו"ח, החברה פתה את מלוא אגרות החוב (סדרה ג') של החברה.
¹⁰⁴ אגרות חוב (סדרה ג') נפרעו במלואן על ידי החברה בחודש פברואר 2016.

זה.

לפרטים אודות סדרת אגרות החוב (סדרה א') שהנפיקה רגניסי ראה סעיף 6.1.5 לדו"ח זה. יצוין כי החברה מצויה במו"מ עם גוף פיננסי, להעמדת מימון בסך של 70 מיליון ש"ח אשר עתיד לשמש את החברה לפירעון קרן אגרות החוב (סדרה ד') של החברה (והריבית בגינה), אשר עתידה להיפרע בסוף חודש יוני 2016, חלף המקורות לפירעון אגרות החוב (סדרה ד') מהכנסות שכבר קיימות בידי החברה מפרויקט מגדלי הארבעה, ואולם עתידות להשתחרר לידי החברה רק בסוף שנת 2016 (וזאת לאור דחית מועד השלמת הפרויקט).

6.18.4 דירוג

אג"ח ד'

מעלות	שם החברה המדרגת
ל.ר.	הדירוג שנקבע למנפיקה במועד הנפקת הסדרה
ל.ר.	הדירוג שנקבע לאגרות החוב במועד הנפקת הסדרה
ilBBB+ / negative	הדירוג הקבוע לחברה ליום 31 בדצמבר 2015
ilBBB+	דירוג אגרות החוב ליום 31 בדצמבר 2015
ilBBB+ / stable	דירוגים נוספים שנקבעו למנפיקה בין מועד הנפקת הסדרה לבין מועד הדוח (לרבות ציון מועדיהם)
--	דירוגים נוספים שנקבעו לסדרת אגרות החוב בין מועד הנפקת הסדרה לבין מועד הדוח (לרבות ציון מועדיהם)
ביום 24 בדצמבר 2015 פרסמה מעלות דוח דירוג עדכני, במסגרתו הותירה מעלות את דירוג אגרות החוב (סדרה ד') על כנו ואולם תחזית הדירוג של החברה שונתה מיציבה לשלילית.	שונות

אג"ח ה'

מעלות	שם החברה המדרגת
ilBBB+ / stable	הדירוג שנקבע למנפיקה במועד הנפקת הסדרה
ilBBB+	הדירוג שנקבע לאגרות החוב במועד הנפקת הסדרה
ilBBB+ / negative	הדירוג הקבוע לחברה ליום 31 בדצמבר 2015
ilBBB+	דירוג אגרות החוב ליום 31 בדצמבר 2015
--	דירוגים נוספים שנקבעו למנפיקה בין מועד הנפקת הסדרה לבין מועד הדוח (לרבות ציון מועדיהם)
--	דירוגים נוספים שנקבעו לסדרת אגרות החוב בין מועד הנפקת הסדרה לבין מועד הדוח (לרבות ציון מועדיהם)
ביום 24 בדצמבר 2015 פרסמה מעלות דוח דירוג עדכני, במסגרתו הותירה מעלות את דירוג אגרות החוב (סדרה ה') על כנו ואולם תחזית הדירוג של החברה שונתה מיציבה לשלילית.	שונות

אג"ח ו'

מעלות	שם החברה המדרגת
ilBBB+ / stable	הדירוג שנקבע למנפיקה במועד הנפקת הסדרה
ilBBB+	הדירוג שנקבע לאגרות החוב במועד הנפקת הסדרה
ilBBB+ / negative	הדירוג הקבוע לחברה ליום 31 בדצמבר 2015
ilBBB+	דירוג אגרות החוב ליום 31 בדצמבר 2015
--	דירוגים נוספים שנקבעו למנפיקה בין מועד הנפקת הסדרה לבין מועד הדוח (לרבות ציון מועדיהם)
--	דירוגים נוספים שנקבעו לסדרת אגרות החוב בין מועד הנפקת הסדרה לבין מועד הדוח (לרבות ציון מועדיהם)
ביום 24 בדצמבר 2015 פרסמה מעלות דוח דירוג עדכני, במסגרתו הותירה מעלות את דירוג אגרות החוב (סדרה ו') על כנו ואולם תחזית הדירוג של החברה שונתה מיציבה לשלילית.	שונות

לפרטים אודות דוחות הדירוג שפורסמו על ידי מעלות לסדרות האמורות ראה דו"חות מיידיים שפורסמו על ידי החברה בימים 29 באוקטובר 2013 (מס' אסמכתא 2013-01-178029), 30 באוקטובר 2013, 8 באפריל 2014, 10 ביולי 2015 (מס' אסמכתא 2014-01-111510), 2 ביוני 2015 (מס' אסמכתא 2015-01-038649) ו-24 בדצמבר 2015 (מס' אסמכתא 2015-01-188889), אשר מובאים בדוח זה בדרך של הפניה.

6.18.5 פירוט סכומי אשראי שנתקבלו בתקופה שממועד הדוח עד סמוך למועד פרסום הדוח

בתקופה שתחילתה ביום 1 בינואר 2016 וסיומה בסמוך למועד פרסום דו"ח זה, התקבלו אשראים נוספים במגדלי הארבעה במגדל הדרומי, שתנאיהם כדלקמן:

א. ביום 11 בינואר 2016, התקשרה חגי' מגדלי הארבעה בתוספת להסכם הליווי עם הבנק המלווה את בניית פרויקט הארבעה (להלן: "התוספת"), אשר עניינה העמדת תוספת המימון הדרושה לחגי' מגדלי הארבעה לצורך בניית 5 הקומות הנוספות שהתווספו למגדל הצפוני עקב תהליך של ניווד זכויות, לצורך השלמת פיתוחו ובנייתו של המגדל הצפוני בפרויקט ולצורך העמדת הערבויות הנדרשות לפי חוק המכר, זאת בהמשך ובנוסף למימון שהועמד על ידי הבנק בשלבים הקודמים של רכישת הזכויות בקרקע ובניית הפרויקט.

התוספת כוללת את ההסכמות העיקריות הבאות:

(1) הבנק יגדיל לחברה הנכדה את מסגרות האשראי הקיימות, כדלקמן:

(א) מסגרת הלוואות בסך של עד 50 מיליון ש"ח למימון עלויות הבניה, בתנאי גרייס מלא על הקרן ופירעון שוטף של הריבית, כאשר קרן הלוואות תיפרע ביום 31 בדצמבר 2016. הלוואות תישאנה ריבית בשיעור שנתי של פריים + 1.5% ותשלמנה מדי רבעון.

(ב) מסגרת ערבויות חוק המכר תוגדל מסך של 600 מיליון ש"ח לסך של עד 700 מיליון ש"ח, והיא תיוותר בתוקף עד לגמר הבנייה של המגדל הצפוני, מסירת החזקה וחתמת הסכמי הכירה על ידי רוכשי הזכויות מחגי' מגדלי הארבעה עם רשות מקרקעי ישראל או רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין על זכויות החכירה הרשומות של חגי' מגדלי הארבעה כשהן נקיות מכל חוב ו/או שעבוד וכו'. העמלה בגין מסגרת ערבויות חוק המכר מסתכמת לשיעור שנתי של 0.5%. בגין כל ערבות חוק מכר המועמדת בפועל שיעור העמלה השנתית הינו 0.9% (העמלות מטבע הדברים אינן מצטברות) - עמלה היורדת לשיעור שנתי של 0.4% עם מסירת החזקה ביחידות לרוכשים.

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

(2) בהתאם לתוספת, מסגרות האשראי יועמדו לחגי' מגדלי הארבעה, בכפוף, בין היתר, לתנאים שהוסכמו בין הצדדים שהעיקריים שבהם הינם החלת בטחונות ובטוחות שניתנו בקשר עם מסגרת האשראי הקיימת (ואשר פורטו בסעיף 6.8.3.3.1ט לעיל) על האשראי הנוסף וכן המצאת מסמכים שונים כמקובל בעסקאות מסוג זה, וכן החלת הערבות של החברה ושל בעלי השליטה בחברה, ה"ה יצחק ועידו חגי', להבטחת התחייבויות חגי' מגדלי הארבעה כלפי הבנק לכל מסגרות האשראי המוגדל המפורטות לעיל.

(3) חגי' מגדלי הארבעה התחייבה לפעול להשלמת רישום הזכויות במקרקעין על שמה עד ליום 30 באפריל 2016 (כשאי רישום כאמור יהווה עילה לפירעון מיידי של ההסכם). יצוין כי נכון למועד זה, החברה בתהליכי הרישום האמור.

ב. יובהר כי תנאי הסכם הליווי שלא תוקנו ימשיכו לחול, לרבות התניות שלהלן: במקרה של הפרה על ידי חגי' מגדלי הארבעה באחד או יותר מהמקרים שהוסכמו בין הצדדים בהסכם המימון, אשר לא תוקנה במועדים שנקבעו לכך בהסכם המימון, לרבות במקרים של הפרה, ביטול, שינוי הסכם רכישת זכויות ו/או הסכם רכישת זכויות הנוספות ו/או הסכם בניה ו/או הסכם חכירה שנחתם מול מנהל מקרקעי ישראל ו/או כל הסכם ו/או עסקה בקשר עם המקרקעין נשוא הסכם הליווי, ללא קבלת הסכמת הבנק מראש ובכתב; עיקול על זכויותיה ו/או על כל בטוחה שהעמידה חגי' מגדלי הארבעה לטובת הבנק בקשר עם הפרויקט שלא הוסרו במועדים שנקבעו בהסכם; פשיטת רגל; העברת בעלות ו/או רשות שימוש ו/או זכויות חגי' מגדלי הארבעה בפרויקט, מבלי לקבל את הסכמת הבנק לכך מראש ובכתב; אי עמידה בתשלומים לבנק במועדים שנקבעו לכך; הפרת התחייבות כלשהיא מכוח הסכמים שנחתמו ו/או יחתמו בקשר עם הפרויקט, שלא תוקנו במועדים הקבועים בהסכם; יצירת שעבוד נוסף לטובת צד שלישי על השעבודים הקיימים או שיוצרו לטובת הבנק ללא הסכמת הבנק מראש ובכתב; העמדת האשראי שנטלה קבוצת הרכישה הבונה את המגדל הדרומי לפירעון מיידי; אי השלמת רישום הזכויות בקרקע על שם חגי' מגדלי הארבעה עד ליום 30 באפריל 2016; חריגות מהיתרים ו/או מתכניות שלא תוקנו במועדים הקבועים בהסכם; שינוי במרות בחגי' מגדלי הארבעה מבלי שהתקבלה לכך הסכמת הבנק מראש ובכתב; מתן צו פשיטת רגל או צו פירוק או צו קבלת נכסים נגד הערבים לחוב (להלן ביחד: "ההפרות"), ומבלי לגרוע מזכותו של הבנק לחדול לאלתר מהמשך העמדת מימון לחגי' מגדלי הארבעה כל עוד לא תוקנה איזו מההפרות, ומבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד לרשותו של הבנק מכוח ההסכם ונספחיו, יהיה הבנק רשאי לממש את זכויות חגי' מגדלי הארבעה על פי הביטחונות שניתנו לו על ידה. זאת לאחר מתן התראה בכתב בת 30 ימים מראש ומתן אפשרות לתיקון ההפרה בתוך פרק הזמן הנ"ל ואף ללא התראה אם התקיימו נסיבות מיוחדות המחייבות הפעלת הסמכות באופן מיידי.

ג. ביום 24 בפברואר 2016 התקשרה חגי' מגדלי הארבעה בהסכם למתן אשראי נוסף עם הבנק המלווה את בניית פרויקט הארבעה (להלן: "התוספת"), אשר עניינו העמדת מימון בסכום של 50 מיליון ש"ח, כנגד תקבולים עתידיים בפרויקט. שיעור הריבית על אשראי זה יעמוד על ריבית פריים + 2.5%, ויפרע לא לפני 1 במאי 2016. יתרת תנאי האשראי דומים לאשראי הקיים בפרויקט, כמפורט לעיל.

6.18.6 העמדת הלוואת מהותיות לחברות בנות

6.18.6.1 הלוואות החברה לחגי' מגדלי הארבעה

נכון למועד זה, יתרת הלוואות שהעמידה החברה לחגי' מגדלי הארבעה עומדת על סך של 133 מיליון ש"ח. יובהר כי זכויות החברה מכוח הלוואה האמורה היו משועבדות לטובת הבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') של החברה, אולם שעבוד זה מוסר בימים אלו לאור פרעונן המלא של אגרות החוב (סדרה ג') בחודש פברואר 2016. הלוואה האמורה נושאת בחלקה ריבית שנתית בשיעור 7.3% ובחלקה ריבית בשיעור-4%, בתוספת הצמדה למדד.

6.18.6.2 רג'נסי
 החברה ערבה, בערבות מוגבלת בסכום שלא יעלה על 100 מיליון ש"ח והריבית בגינו, להבטחת התחייבויות רג'נסי כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של רג'נסי, נאמן אגרות החוב (סדרה א') והבאים מכוחו.

6.18.6.3 העמדת אשראי לחג'ג' סומייל
 נכון למועד זה, יתרת הלוואות החברה לחג'ג' סומייל מסתכמת לסך כולל של כ- 137 מיליון ש"ח. ההלוואה צמודה למדד בתוספת 12% לשנה. נכון למועד זה לא נקבע מועד פירעון להלוואה. ההלוואות שימשו את חג'ג' סומייל לרכישת זכויותיה במקרקעי פרויקט סומייל.

6.18.7 העמדת ערבויות על ידי בעלי השליטה (אשר בתוקף נכון למועד זה)

6.18.7.1 ביום 31 במאי 2015, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאם לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), התש"ס-2000, התקשרות בעסקה שאין בה אלא כדי לזכות את החברה, במסגרתה בעלי השליטה בה, ה"ה יצחק חג'ג' ויהודה עידו חג'ג', יהיו רשאים (בין במישרין ובין באמצעות תאגיד בשליטתם) להעמיד לחברה ו/או לתאגידים בשליטתה (להלן בסעיף זה יחד: "הקבוצה"), מעת לעת וללא תמורה, על פי שיקול דעתם הבלעדי, ערבויות ו/או בטוחות מכל מין וסוג שהוא (להלן ביחד: "ערבויות") וזאת לצורך הבטחת התחייבויות אותן ייטול מי מתאגדי הקבוצה במסגרת התקשרויותיו עם צדדים שלישיים.
 ההתקשרות האמורה באה במקום התקשרות דומה, אשר אושרה בעבר על ידי מוסדות החברה ואשר באה לידי סיום ביום 28 במרץ 2015. בהתאם לאמור בסעיף 275(א1) לחוק החברות, אישרו חברי ועדת הביקורת של החברה כי ההתקשרות תהא לתקופה של 6 שנים מיום אישורה, קרי עד ליום 31 במאי 2021, בקובעם כי ההתקשרות לתקופה כאמור סבירה בנסיבות הענין.
 למען הסר ספק, יובהר כי החברה לא תוכל לחייב את בעלי השליטה להעמיד לה ו/או למי מחברות הקבוצה ערבויות כאמור והדבר ייעשה על פי שיקול דעתם הבלעדי של בעלי השליטה.

כמו כן אישרו חברי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כי:
 (א) מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 9 לחוק הערבות, התשכ"ז-1967, במידה ובעלי השליטה יאלצו לשלם סכום כלשהו מכוח הערבויות שתועמדה על ידם, אזי הם ישופו לאלתר על ידי החברה בגין סכום זה.
 (ב) במידה ובעלי השליטה יבקשו להשתחרר מהערבויות, מתחייבת החברה לשחררם מהערבויות, ובלבד שההודעה על כך תימסר על ידי בעלי השליטה לחברה לפחות 30 יום מראש.
 יצוין, כי בכוונת החברה להביא לאישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כל התקשרות כאמור, במסגרתה יעמידו בעלי השליטה לחברה ערבויות, ואף לדווח אודותיה בדו"ח מיידי, אולם במקרים כאמור לא תהא כפופה ההתקשרות, בשום מקרה שהוא, לכל אישור נוסף של מוסדות החברה.
 כן יצוין כי מוסדות רג'נסי אישרו בעבר החלטה דומה ביחס לערבויות שיעמידו החברה ו/או האחים חג'ג' לטובת הבטחת התחייבויות רג'נסי.

6.18.7.2 להלן תפורטנה כלל הערבויות שהועמדו על ידי האחים חג'ג' לחברה ולתאגידים המוחזקים על ידה, אשר הינן בתוקף נכון למועד פרסום הדו"ח:

שם הערבים	התאגיד שלטובת התחייבויותו ניתנה הערבות	העסקה במסגרתה ניתנה הערבות	שונות
האחים יצחק ועידו חג'ג'	החברה וחג'ג' מגדלי הארבעה	העמדת מימון על ידי תאגיד בנקאי בישראל לטובת רכישת חלק החברה וחג'ג' מגדלי הארבעה במקרקעי פרויקט הארבעה ובנייתם.	לפרטים נוספים אודות הסכמי המימון ראה סעיף 6.18.8 להלן וביאור 30א' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2015 המצורפים לדוח זה.
האחים יצחק ועידו חג'ג'	החברה	העמדת מימון לחברה על ידי קרנות המנוף	לפרטים אודות בטוחות שהועמדו על ידי האחים חג'ג' לטובת הבטחת התחייבויות החברה כלפי

<p>קרן המנוף אוריגו ראה ביאור 17א'5 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2015 המצורפים לדוח זה.</p> <p>לפרטים אודות החלפת בטוחות שבוצעה על ידי האחים חגי' כלפי קרן אוריגו ראה דו"ח מיידי שפרסמה החברה ביום 24 בפברואר 2015, מס' אסמכתא 2015-01-037261.</p> <p>לפרטים אודות פירעון חלק מהותי מהלוואות אוריגו לחברה, באמצעות כספי תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה ו') של החברה, כך שנכון למועד זה הפכה ההלוואה האמורה להלוואה שאינה מהותית לחברה, ולפרטים אודות שחרור חלק מהבטוחות ששימשו להבטחת ההלוואה בעקבות הפירעון האמור, ראה דו"ח מידי מיום 15 בספטמבר 2015, מס' אסמכתא 2015-01-119589. יצוין כי יתרת הלוואות אוריגו עתידה להיפרע בחודש אפריל 2016.</p>	<p>אוריגו לחברה.</p>		
	<p>התחייבויות החברה על פי הסכמים הנוגעים לשכירת משרדי החברה, כמפורט בסעיף 6.13.2 לעיל.</p>	<p>החברה</p>	<p>עידו חגי' וחברה בשליטתו</p>
	<p>הבטחת התחייבויות רגינסי כלפי שותפה לשעבר בפרויקט הגוש הגדול כמתואר בסעיף 6.7.2.4.2.2 לעיל.</p>	<p>רגינסי</p>	<p>עידו חגי'</p>
<p>סך המימון שנטלה רגינסי מכוח ההסכם האמור מסתכם לכ-15.3 מיליון ש"ח, לתקופה בת 36 חודשים. בנוסף לערבות, רשמה רגינסי שעבודים על זכויותיה בפרויקט לטובת התאגיד הבנקאי.</p>	<p>התחייבויות על פי הסכם מימון עם תאגיד בנקאי בישראל בו התקשרה רגינסי כחברת בפרוייקט איינשטיין שתואר בסעיף 6.7.2.4.1.5 לעיל.</p>	<p>רגינסי</p>	<p>האחים יצחק ועידו חגי'</p>

6.18.8 להלן טבלה מרכזת של מסגרות האשראי וההלוואות המהותיות של הקבוצה, נכון למועד פרסום הדוח:

התאגיד המלווה	המלווה	מועד ההתקשרות	סכום ההלוואה /מסגרת האשראי, באלפי ש"ח	יתרת קרן וריבית ליום 31.12.2015 , באלפי ש"ח	תשלומים (קרן + ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	ריבית שנתית	הצמדה	תניית שינוי שליטה / מרות	התחייבויות פיננסיות/ התחייבויות אחרות	הערות
חגיג מגדלי הארבעה	תאגיד בנקאי ישראלי	3 ביולי 2011	מסגרת אשראי עד לסך של 50 מיליון ש"ח ומסגרת ערבויות בנקאיות לפי חוק מכר עד לסך של 700- מיליון ש"ח אך בכל מקרה סך האובליגו לא יעלה על 700 מיליון ש"ח. בנוסף לאחר מועד הדוחות נחתמה, מסגרת אשראי נוספת עד לסך של 50 מיליון ש"ח ויתרת הערבויות (להלן: "המסגרת הנוספת").	נכון ליום 31 בדצמבר 2015, לא קיימת יתרת הלוואה בגין בניית המגדל הצפוני. יתרת הערבויות הסתכמה בסך כולל של 304 מיליון ש"ח. נכון למועד פרסום הדוח, יתרת ההלוואה מהמסגרת הנוספת עומדת על סך של 50 מיליון ש"ח ויתרת הערבויות עומדת על סך של 455 מיליון ש"ח.	הן האשראי שנלקח עד לתום תקופת הדו"ח והן האשראי שנלקח מכוח המסגרת הנוספת- יום 31 בדצמבר 2016. תשלומי ריבית בגין שתי ההלוואות - מדי רבעון.	ראה בעמודה מימין	כלל זכויות חגיג' מגדלי הארבעה הנובעות מפרויקט הארבעה ומההסכמים הנלווים לו לרבות, שעבוד המקרקעין ומה שיוקם עליהם, כמפורט בביאור 17' לדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2015 המצורפים לדוח זה (הבטוחות כוללות גם ערבות של בעלי השליטה להלוואה), וב סעיף 6.18.5 לעיל	מסגרת האשראי - פריים + 1.5%. בנוסף לריבית, זכאי הבנק לעמלות בגין העמדת ערבויות חוק מכר, מסגרת אשראי בלתי מנוצלת ועמלת ניהול כמקובל. בנוגע למסגרת הנוספת הריבית השנתית הינה פריים + 2.5%	--	המלווה יהא רשאי להקפיא את מסגרת האשראי/להעמיד ההלוואה לפירעון מייד/לממש בטחונות/לקבל חזקה במקרקעין במקרה ולא יתקבל אישורו בכתב ומראש בטרם יחול שינוי במרות ו/או במקרה של קבלת החלטה בדבר מיזוג	לפרטים ראה סעיף 6.18.5 לעיל. לפרטים אודות עילות לפירעון מייד להלוואה האמורה ראה סעיף 6.18.5 לעיל.	

התאגיד הלווה	המלווה	מועד ההתקשרות	סכום ההלוואה / מסגרת האשראי, באלפי ש"ח	יתרת קרן וריבית צבורה ליום 31.12.2015, באלפי ש"ח	תשלומים (קרן + ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	ריבית שנתית	הצמדה	תניית שינוי שליטה / מרות	התחייבויות / פיננסיות / התחייבויות אחרות	הערות
החברה	מחזיקי אגרות חוב (סדרה ד') של החברה	6 במרץ 2013 (הסדרה הורחבה בימים 4 ביולי 2013 ו-10 באפריל 2014)	94,538 (כולל כתוצאה מהרחבות הסדרה)	75,631	תשלומי הקרן שנתרו: 80% מקרן אגרות החוב המקורית ביום 30 ביוני 2016. תשלומי הריבית שנתרו: תשלום אחד ביום 30 ביוני 2016	30 ביוני 2016	שעבוד קבוע ראשון בדרגה, על החזקות החברה בקבוצת חגיגי אחזקות הארבעה בע"מ, חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאות של החברה, המחזיקה במלוא מניותיה של חגיגי מגדלי הארבעה. בנוסף, נרשם שעבוד על חשבון נאמנות ובו יופקד סך השווה לגובה תשלום ריבית חצי שנתית על יתרת קרן האג"ח. עוד יצוין כי החברה וחגיגי אחזקות הארבעה בע"מ התחייבו כי החזקותיה של האחרונה בחגיגי מגדלי הארבעה לא ישועדו בשעבוד מכל מין סוג ודרגה שהם. לפרטים נוספים ראה סעיף 5.5.1 לדו"ח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2015 המצורף לדו"ח זה.	9.45% קבועה	--	ניתן יהיה להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי אם האחים חגיגי יחדלו, כתוצאה מעסקה שבוצעה על ידם, מלהימנות שניהם על בעלי השליטה בחברה (שהוגדרה כהחזקה, לרבות ביחד עם אחרים, של לפחות 35% מהון החברה ובלבד שאין בעל מניות גדול יותר היכול למנות דירקטורים לדירקטוריון החברה) וזאת למעט במקרה בו אישרה אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), החוב בהחלטה מיוחדת, את העברת השליטה בחברה	החברה, חגיגי אחזקות הארבעה וחגיגי מגדלי הארבעה, התחייבו כי חגיגי מגדלי הארבעה, תחלק דיבידנד לחגיגי אחזקות הארבעה כל אימת שיצטברו רווחים בחגיגי מגדלי הארבעה, אותם תהיה רשאית לחלק (עד לגובה התחייבויות החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') ובלבד שכתוצאה מחלוקה כאמור, חגיגי מגדלי הארבעה לא תפר את התחייבויותיה כלפי מוסד בנקאי שהעמיד לה מימון לבניית פרויקט הארבעה ("כספים עודפים"). במקרה של חלוקת כספים עודפים כאמור, הכספים העודפים, עד לגובה התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), יופקדו בחשבון הפיקדון (כהגדרתו בשטר הנאמנות) והכל בכפוף לאמור בשטר. לפרטים נוספים, ראה סעיף 5.5.1 דו"ח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2015 המצורף לדו"ח זה.	

התאגיד הלווה	המלווה	מועד ההתקשרות	סכום ההלוואה /מסגרת האשראי, באלפי ש"ח	יתרת קרן וריבית ליום צבורה ליום 31.12.2015 , באלפי ש"ח	תשלומים (קרן + ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	ריבית שנתית	הצמדה	תניית שינוי שליטה / מרות	התחייבויות פיננסיות/ התחייבויות אחרות	הערות
החברה	מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') של החברה	31 ביולי 2014	45,768	41,191	תשלומי הקרן שנתרו: הקרן עומדת לפירעון בחמישה (5) תשלומים, לא שווים, ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2016-2020, באופן ששלושת התשלומים הראשונים (שישולמו בימים 30 ביוני בשנים 2016-2018) יהיו, כל אחד מהם, בסך השווה לשיעור של 10% מהקרן המקורית של אגרות החוב (סדרה ה') ואילו שני התשלומים האחרונים (שישולמו בימים 30 ביוני 2019 ו- 30 ביוני 2020) יהיו, כל אחד מהם, בסך השווה לשיעור של 30% מהקרן המקורית של אגרות החוב (סדרה ה'). הריבית משולמת בימים 30 ביוני ו- 31 בדצמבר של כל שנה (עד למועד הפירעון)	30 ביוני 2020	סדרת אגרות החוב (סדרה ה') אינה מובטחת בשעבודים / בטחונות ¹⁰⁶	--	--	ניתן יהיה להעמיד את אגרות החוב לפירעון מידי אם האחים חגיגי יחדלו שניהם מלהימנות על בעלי השליטה בחברה (החזקה של לפחות 50% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, לרבות ביחד עם אחרים) וזאת למעט אם אושר אחרת על ידי אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') בהחלטה מיוחדת;	לפרטים ראה סעיף 5.5.2 לדו"ח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2015 המצורף לדו"ח זה. יצוין כי כמפורט בסעיף האמור החברה עומדת בכל המגבלות החלות עליה, ליום 31 בדצמבר 2015 ולמועד פרסום דוח זה. לפרטים אודות מגבלות על חלוקת דיבידנד ראה סעיף 6.4.3 לעיל	לפרטים נוספים, ראה סעיף 5.5.2 לדו"ח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2015 המצורף לדו"ח זה.
												על אף האמור לעיל, במסגרת שטר ההתחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה'), היא לא תיצור שעבוד שוטף כלפי צד שלישי, למעט השעבוד השוטף שיצרה החברה לטובת קרן אוניגו.

106

107

של עד 1% נוסף במונחי הריבית השנתית.

התאגיד הלוח	המלווה	מועד ההתקשרות	סכום ההלוואה / מסגרת האשראי, באלפי ש"ח	יתרת קרן צבורה ליום 31.12.2015, באלפי ש"ח	תשלומים (קרן + ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	ריבית שנתית	הצמדה	תניית שינוי שליטה / מרות	התחייבויות / פיננסיות / התחייבויות אחרות	הערות
רגיסי	מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של רגיסי	30 בדצמבר 2013 (הסדרה ביום הורחבה ביום 28 בינואר 2014)	100,000	66,600	תשלומי הקרן שנתרו: הקרן עומדת לפירעון בארבעה (4) תשלומים שנתיים ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2016 עד 2019 (כולל), באופן שכי"א משלושת התשלומים הראשונים יהיה בשיעור של 16.67% מהקרן המקורית של אגרות החוב (סדרה א') והתשלום האחרון יהיה בשיעור של 16.65% מהקרן המקורית של אגרות החוב (סדרה א'). הריבית תשולם בימים 30 ביוני ו- 31 בדצמבר של כל שנה עד למועד הפירעון הסופי.	31 בדצמבר 2019	(1) אגרות החוב (סדרה א') מובטחת בערבות החברה ¹⁰⁸ , (2) רגיסי התחייבה כי עד למועד פירעון אגרות החוב (סדרה א') היא לא תיצור שעבוד שוטף שיחול על כלל נכסיה.	6.55% קבועה (בכפוף להתאמה ¹⁰⁹ במקרה של הורדת ו/או הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה א') מסיבה הקשורה ברגיסי)	--	ניתן יהיה להעמיד את אגרות החוב לפירעון מידי אם האחים חגיגי יחדלו (במישרין או בעקיפין) מלהימנות שניהם על בעלי השליטה ברגיסי, בשרשור סופי (שהוגדרה כהחזקה, לרבות ביחד עם אחרים, של לפחות 45% מהון רגיסי ובלבד שאין בעל מניות גדול יותר היכול למנות דירקטורים לדירקטוריון רגיסי) וזאת למעט במקרה בו אישרה אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), בהחלטה מיוחדת, את השליטה ברגיסי ¹¹⁰ .	במסגרת שטר הנאמנות התחייבה רגיסי לעמוד ב-3 תניות פיננסיות: (1) ההון העצמי המאוחד של רגיסי על פי דוחותיה הכספיים, בתוספת הלוואות בעלים שהועמדו ויועמדו לה על ידי החברה, לא יפחת מ-45 מיליון ש"ח. (2) עד למועד פירעון 30% מקרן אגרות החוב (סדרה א'), יחס ההון העצמי המתוקנן של רגיסי (כפי שהוגדר בשטר הנאמנות) (הכולל את זכויות המיעוט) לסך מאזן של רגיסי, לא יפחת מ-40%; לאחר פירעון 30% מקרן אגרות החוב (סדרה א'), יחס הון למאזן לא יפחת מ-30%. (3) שיעור הרווח הגולמי של רגיסי על פי דוחותיה הכספיים לא יפחת בתקופת המצטברת או בתקופת ה-12 החודשים שקדמו למועד הדוח, לפי הענין, מ-25%. יצוין כי רגיסי עומדת בכל המגבלות החלות עליה נכון ליום 31 בדצמבר 2015 ולמועד פרסום דוח זה.	אגרות החוב (סדרה א') מדורגות על ידי כמפורט בסעיף 6.1.5 לעיל.

יצוין כי התחייבויות החברה מכוח הערבות כוללות גם התחייבות לתשלום סכומים נוספים למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של רגיסי במסגרת פדיון מוקדם (מלא או חלקי), ככל שיבוצע וכן הוצאות ושכר טרחת הנאמן ובאי כוחו כמפורט בתיקון לשטר הנאמנות (כהגדרתו בסעיף 6.1.5 לעיל), לרבות שיפוי הנאמן על ידי רגיסי והכל בכפוף לאמור בכתב הערבות שצורף כנספח 5.2 לתיקון לשטר הנאמנות. הערבות תהיה ניתנת להחלפה בכפוף לאמור בתיקון לשטר הנאמנות.

עד 1% נוסף במונחי הריבית השנתית. כן הוסכם כי היה והחברה תמכור את מניות השליטה ברגיסי לאחים חגיגי ואילו האחים חגיגי ימכרו את מניות השליטה בחברה לצד שלישי, אזי אמנם לא תתקיים העילה המפורטת בסעיף זה לעיל אולם במקרה זה, כתנאי למכירת מניות השליטה בחברה על ידי האחים חגיגי, יידרשו האחים חגיגי, על פי שיקול דעתם הבלעדי, לנקוט באחת הפעולות המתוארות בשטר הנאמנות (חתימתם על כתב ערבות שנוסחה יהיה זהה לערבות החברה; הפקדת פיקדון כספי; העמדת ערבות בנקאית) אשר תבאנה להחלפת ערבות החברה.

108

109

110

התאגיד הלווה	המלווה	מועד ההתקשרות	סכום ההלוואה / מסגרת האשראי, באלפי ש"ח	יתרת קרן וריבית צבורה ליום 31.12.2015, באלפי ש"ח	תשלומים (קרן + ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	ריבית שנתית	הצמדה	תניית שינוי שליטה / מרות	התחייבויות פיננסיות / התחייבויות אחרות	הערות
החברה	מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') של החברה	15 ביולי 2015	100,000	100,001	30 באפריל 2021	<p>(1) שעבוד קבוע על כל זכויות החברה כלפי מאת ומתוך חשבון הנאמנות בו הופקדה תמורת ההנפקה נטו של אגרות החוב (סדרה ו'), בסך של 92.5 מליון ש"ח, אשר מיועדת לפירעון חובה של החברה כלפי קרנות המנוף אוריגו (ואשר נכון למועד זה כבר נעשה שימוש במרביתה לטובת פירעון כאמור) וכן שעבוד שוטף על הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון הנאמנות ו/או וכל תמורה שתקבל בניגם לרבות פירוטיהם. עד למועד העברת תמורת ההנפקה נטו לחברה ו/או לאוריגו, תשמש תמורת ההנפקה נטו אף היא להבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'). החל מהמועד בו תועבר תמורת ההנפקה נטו לקרנות המנוף אוריגו ו/או לחברה (בהתאם להוראות שטר הנאמנות), תהיה תמורת ההנפקה נטו מוחרגת מתחולת השעבוד שנרשם כאמור על חשבון הנאמנות.</p> <p>(2) שעבוד קבוע ראשון בדרגה, יחיד, ללא הגבלה בסכום על כל החזקותיה של החברה ברגיסי, המהוות 100% מהון המניות המונפק והנפרע של רגיסי ומזכויות ההצבעה בה.</p> <p>(3) בנוסף החברה התחייבה כי עד למועד פירעון אגרות החוב (סדרה ו') היא לא תיצור שעבוד שוטף חדש שיחול כמקשה אחת על כלל נכסיה.</p>	--	<p>החל מיום המסחר הראשון ועד ליום 30 באפריל 2016, אגרות החוב נושאות ריבית שנתית בשיעור של 1.5%, מחושבת על בסיס של 365 יום בשנה. החל מיום 1 במאי 2016 ועד ליום 30 באפריל 2021, אגרות החוב נושאות ריבית שנתית בשיעור של 6% (בכפוף להתאמה¹¹¹ במקרה של אי עמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 5.5.3 לדו"ח הדירקטוריון המצורף לדו"ח זה ו/או במקרה של הורדת ו/או הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה ו') מסיבה חקשורה בחברה)</p>	--	<p>ניתן יהיה להעמיד את אגרות החוב לפירעון מידי אם האחים חגיגי יחדלו (במישרין או בעקיפין) מלהימנות שניהם על בעלי השליטה בחברה, בשרשרת סופי (שהוגדרה כהחזקה של לפחות 45.01% מהון החברה, בין במישרין ובין בעקיפין אך שלא באמצעות החזקה עם אחרים) וזאת למעט במקרה בו אישרה אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'), בהחלטה מיוחדת, את העברת השליטה בחברה</p>	<p>לפרטים ראה סעיף 5.5.3 לדו"ח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2015 המצורף לדו"ח זה. יצוין כי כמפורט בסעיף האמור המצורף לדו"ח זה.</p> <p>לפרטים ראה סעיף 6.4.3 לדו"ח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2015 המצורף לדו"ח זה.</p>	<p>כספי התמורה הופקדו בחשבון נאמנות על שם נאמן אגרות החוב (סדרה ו') והם מיועדים לשמש את החברה לצורך פירעון חובה לקרנות המנוף אוריגו והכל בהתאם להוראות שטר הנאמנות שנחתם עם נאמן מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') ואשר צורף לדו"ח הצעת המדף שפורסם על ידי החברה ביום 13 ביולי 2015, מס' אסמכתא 072177-01-2015 (לעיל ולהלן: "שטר הנאמנות"). נכון למועד זה, יתרת הכספים שנתרו בחשבון הנאמנות, לאחר פירעון מרבית חוב החברה כלפי אוריגו, מסתכמת לסך של 6.3 מיליון ש"ח. לפרטים אודות דוחותיה הכספיים של רגיסי ליום 31 בדצמבר 2015, ראה הדו"חות שפורסמו על ידי רגיסי ביום 17/03/2016, מס' אסמכתא 008745-01-2016. לפרטים נוספים, רבות לענין דירוג אגרות החוב (סדרה ו'), ראה סעיף 5.5.3 לדו"ח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2015 המצורף לדו"ח זה.</p>

¹¹¹ של עד 1% נוסף במונחי הריבית השנתית.

6.19 מיסוי

לפירוט ראה באור 24 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2015, המצורפים לדו"ח זה. לוודא כי כל דרישות תקנה 27 מצויות בביאור

6.20 סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

6.20.1 ככלל, פעילותה של החברה אינה כרוכה בסיכונים סביבתיים מהותיים, כגון שימוש בחומרים מסוכנים. עם זאת, להיבטים של איכות הסביבה, לרבות הוראות הדין בנושא, השפעה על פעילות הקמת פרויקטים שהחברה מעורבת בהם, בין באופן ישיר כיזמית ובין כחברת קבוצה, במספר מישורים עיקריים:

א. נטרול השפעות ומפגעים חיצוניים הנגרמים על ידי פרויקט הבניה ומשפיעים על הסביבה, כגון: זיהום, רעש, הסתרת נוף, פגיעה בקרקע, פינוי עפר ופסולת הבניה וכו'. נושאים אלו מוסדרים בדרך כלל במסגרת תכניות בנין עיר, היתרי הבניה הניתנים לפרויקט והוראות מינהל של הרשויות המפקחות. לעיתים דורשת העירייה מהיזם לחתום על כתבי שיפוי להבטחת תשלום נזקים ממפגעים אלו.

ב. בכל הפרויקטים של הקבוצה נדרשת הכנת תסקיר סביבתי טרם תחילת הפעילות בפרויקט לצורך הגנה על הפרויקט עצמו ודייריו מפני השפעות והפרעות חיצוניות, כגון: משטר רוחות, רעש ממבני תעשיה וכבישים סואנים, קירבה למתקני אשפה, או חשמל וכו'.

ג. מכח הסכמי המימון בהם מתקשרת החברה (במאוחד) וכן לצורך קבלת היתרי הבניה להקמת הפרויקטים, על הפרויקטים לעמוד בדרישות לעניין שמירת איכות הסביבה, בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה, ובכללן עמידה בתקן בניה ירוקה, ומחלקת התברואה של הרשות המקומית, וכן בדרישות חוקי העזר הרלוונטיים. כמו כן עם תום הקמת הפרויקט, כתנאי לקבלת אישור אכלוס מהרשות המקומית, נדרשת החברה להוכיח כי עמדה בכל הדרישות הסביבתיות הנדרשות כנדרש.

6.20.2 מדיניות החברה בניהול סיכונים סביבתיים

החברה והקבוצות שהחברה חברה בהן נוקטות פעולות שונות למניעת סיכונים סביבתיים ולשמירה על איכות הסביבה, הן במהלך התכנון והרישוי והן במהלך ההקמה של הפרויקטים השונים. לעניין זה, יצויין כי לגבי פרויקט הארבעה ורסיטל קיימות התקשרויות בהסכמים עם חברה המתמחה ביעוץ בנושאים הקשורים לאיכות הסביבה, אשר הכינה בעבור החברה (במאוחד) חו"ד סביבתית בהתאם לדרישת המשרד לאיכות הסביבה.

כמו כן לצורך קיום דרישות הדין וצרכי הפרויקטים השונים בכל הקשור לאיכות הסביבה נעזרת הקבוצה ביועצים חיצוניים מקצועיים בנושאים סביבתיים בתחומים הרלוונטיים (כגון רעש, זיהום אוויר ואטמוספירה- עשן, מכוניות, איוורור, מרתפים, גלאי ועוד).

במסגרת זו ובהתאם לדרישות המשרד לאיכות הסביבה, מבוצעים סקרים שונים ביחס לפרויקטים, כגון סקר לאפיון זיהום קרקע וגז קרקע, סקר מי תהום, דוח רוחות והצללות, דוח קרינה מגנטית וכיו"ב והבדיקות האמורות לא העלו ממצאים מהותיים מבחינת החברה. בנוסף, חלקן של העלויות הכרוכות ביישום דרישות איכות הסביבה בדרך כלל אינו מהותי לעלות הפרויקט וכלול בהערכות עלויות הפרויקטים שפורטו לעיל, בהתאם להערכת החברה ו/או מפקח דוח האפס.

6.21 הסכמים מהותיים; הסכמי שיתוף פעולה

להלן תיאור ההסכמים המהותיים בהם קשורה החברה וחברות הבת של החברה נכון למועד הדו"ח:

א. ההסכמים וההתקשרויות שנחתמו על ידי החברה ותאגידים בשליטתה ביחס לפרויקטים הנמנים כל תחום קבוצות הרכישה - לפרטים ראה סעיפים 6.7.2 ו-6.7.6 לעיל.

ב. הסכם שיתוף הפעולה בו התקשרה התחדשות עירונית, חברת הבת של החברה, בנוגע לפעילות תמ"א 38 – לפרטים ראה סעיף 6.8.2.2 לעיל.

ג. ההסכמים השונים לרבות הסכם שיתוף הפעולה שנחתמו בקשר עם פרויקט שד"ל – לפרטים ראה סעיף 6.10.1 לעיל.

ד. ההסכמים השונים לרבות הסכם שיתוף הפעולה שנחתמו בקשר עם פרויקט המרינה בהרצליה – לפרטים ראה סעיף 6.10.2 לעיל.

ה. הסכם הקבלן שנחתם בקשר עם פרויקט הארבעה – לפרטים ראה סעיף 6.16.2 לעיל.

1. כלל הסכמי המימון ושטרי הנאמנות שנחתמו עם תאגיד בנקאי, ונאמני אגרות החוב של החברה - לפרטים ראה סעיף 6.18.8 לעיל וסעיף 5.5 לדו"ח הדירקטוריון המצורף לדו"ח זה.

הליכים משפטיים

6.22

לפירוט ראה ביאור 17(ג) לדוחות הכספיים השנתיים המבוקרים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2015, המצורפים לדוח זה. בנוסף:

- א. בהמשך לבאור מספר 17 ג' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2014 המצורף לדוח זה בדרך של הפניה, בדבר בקשה לסעד הערכה שהוגשה על ידי צד שלישי בקשר עם הצעת רכש מלאה שהציעה החברה למניות רג'נסי, ביום 29 באפריל 2015 אישר בית המשפט הסכם פשרה (להלן: "**הסכם הפשרה**"), אשר נחתם בין החברה למבקש, אשר חברי הקבוצה המיוצגת על ידו הינם כל מי שמניותיו ברג'נסי נרכשו בכפייה, בהתאם להצעת הרכש המלאה, דהיינו, מי שהיו הבעלים של 16,505,738 מניות של רג'נסי, המהוות כ-4.34% מהון רג'נסי ומזכויות ההצבעה בה (להלן: "**חברי הקבוצה המיוצגת**"). בהתאם להסכם הפשרה, מבלי שהדבר יהווה הכרה בטענות העומדות ביסוד התובענה ובקשת האישור, ולצרכי פשרה בלבד, התביעה הוכרה כתביעה ייצוגית ועם אישורה כייצוגית הוגדרו חברי הקבוצה כך שהם כוללים את כל חברי הקבוצה המיוצגת (כהגדרתם לעיל). במסגרת הסכם הפשרה, הוסכם כי החברה תשלם סכום כולל של כ-1,900,000 ש"ח. הסכום שחולק לחברי הקבוצה עמד על כ-9.78 אגורות לכל מניה (ברוטו). יובהר כי העברת סכום התשלום על ידי החברה, כאמור לעיל, מהווה מילוי של כלל התחייבויותיה הכספיות כלפי כל חברי הקבוצה מכוח הסכם הפשרה. נכון למועד הדוח, החברה שילמה את מרבית הסכומים הנ"ל, בהתאם להחלטת בית המשפט.
- ב. ביום 21 בפברואר 2016, דחה בית המשפט המחוזי בתל-אביב על הסף את הבקשה לאישור תובענה ייצוגית ואת התובענה הייצוגית בהתאם לחוק תובענות ייצוגיות, התשס"ו-2006 אשר הוגשה למחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל-אביב, כנגד רג'נסי וחברי הדירקטוריון של רג'נסי (להלן ביחד "**הנתבעים**") על ידי מבקש אשר טען להיותו בעל מניות ברג'נסי, אשר טען בין היתר כי הנתבעים הפרו את חובותיהם בקשר עם כניסת (והישארות) מניות רג'נסי לרשימת השימור של הבורסה לניירות ערך ועתר לקבלת פיצוי בסך של כ-3.5 מיליון ש"ח.

יעדים ואסטרטגיה עסקית

6.23

ביום 30 בדצמבר 2010 אישר דירקטוריון החברה אסטרטגיה עסקית שעקרונותיה מפורטים להלן:

- א. החברה תפעל בעיקר בשוק הנדל"ן בישראל, ללא מגבלה כלשהי.
- ב. החברה תפעל לאיתור הזדמנויות עסקיות להשקעה בנכסים וקרקעות בעלי פוטנציאל השבחה בעיקר באזורי ביקוש במרכז הארץ ובמיקומים אשר צפויים להניב תשואה עודפת.
- ג. למימוש מטרותיה מתכוונת החברה להשתמש בהון האנושי העומד לרשותה, הכולל את מר יצחק חגיג', מבעלי השליטה בחברה המכהן כיו"ר דירקטוריון החברה ומר עידו חגיג', מבעלי השליטה בחברה המכהן גם כמנכ"ל וכדירקטור בחברה, להם ניסיון ומוניטין רב בתחום הנדל"ן.
- למען הסר ספק, מודגש בזאת כי אסטרטגיה זו עשויה להשתנות בעתיד והיא אינה מחייבת את החברה לפעול אך ורק על פיה. לכן, עשויים להיות מקרים בהם תפעל החברה בשונה מהאסטרטגיה האמורה, כולה או חלקה.

צפי להתפתחות בשנה הקרובה

6.24

בכוונת החברה בשנה הקרובה להתמקד בפרויקטים הקיימים כיום בחברה וברג'נסי, להשלים את מכירת הזכויות בפרויקטים בהם טרם נמכרו מלוא הזכויות, לפעול לתחילת בניית הפרויקטים שטרם החלו בבנייתם ולהשלים את הליווי הבנקאי לפרויקטים להם זה נדרש וכן לפעול להשלמת הבניה בפרויקט הארבעה.

אין באמור לעיל כדי למנוע מהחברה להתקשר בפרויקטים חדשים ככל שתחשוב שפרויקטים אלו הינם אטרקטיביים וריווחיים.

לגבי פרויקט סומייל- בכוונת החברה להמשיך בשיווק הפרויקט, להשלים את התנאים הנדרשים לקבלת היתר חפירה ודיפון לפרויקט (שלגביו התקבלה החלטת ועדה המאשרת את ההיתר הזה) וכן לפעול לקבלת היתר בנייה למגדל ובנוסף לפעול לקבלת מימון בנקאי לפרויקט.

לגבי פרויקט סלמה- החברה תפעל לאשר את התב"ע המשנה את יעוד המגרש למגורים ומסחר, לפעול לגיבוש קבוצה על בסיס התב"ע החדשה ולהשלים את רכישת הקרקע.

לגבי פעילות התמ"א - החברה תפעל לקידום היתרי בנייה והמשך בנייה של הפרויקטים בתחום זה ושיווקם וכן תפעל לאתר מבנים נוספים בהם ניתן יהיה לבצע את הפעילות.

בנוסף, בכוונת רג'נסי לפעול למכירת יתרת היחידות שטרם נמכרו בפרויקטים נתניה ורסיטל ולקבלת דמי הסיחור/הארגון המגיעים לה במסגרת כלל הפרויקטים אותם היא מארגנת וכן בכוונת רג'נסי לקדם את הפרויקטים בהם החלה בחודשים האחרונים בתחום זה (הפרויקט ביפו ובבת-ים) ולפעול לאיתור עסקאות נוספות בתחום זה. בנוסף, ככל שתהיה הזדמנות בפני רג'נסי היא תמכור את זכויותיה בפרויקט אינשטיין.

לגבי פרויקט מרינה הרצליה- רג'נסי תפעל להמשיך לקדם את היתר הבניה על בסיס הזכויות הקיימות וכן לדאוג להגדלת הזכויות בדרך של שינוי תב"ע. כמו כן, תפעל רג'נסי לקבלת מימון הנדרש להשלמת הרכישה.

בנוסף, בכוונת הד מאסטר לפעול להמשך בניית פרויקט שד"ל, לפעול לשינוי התב"ע כך שתכלול זכויות למגורים ולמלון והגדלת הזכויות ולקבלת כלל ההיתרים הנדרשים לבניית מגדל שד"ל.

כמו כן, תפעל רג'נסי להשלמת גיבוש הקבוצות במתחם אינשטיין.

6.25 גורמי סיכון

6.25.1 להלן פרטים אודות גורמי הסיכון העיקריים של החברה (במאחד):

- א. סיכוני שוק
לפרטים אודות סיכוני השוק להם חשופה החברה (במאחד) ראה סעיף 2 לדו"ח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2015, המצורף לדו"ח זה.
- ב. תלות בבעלי השליטה
בפעילותה מסתמכת החברה על הידע, הנסיון והמוניטין של האחים יצחק ועידו חגי', שהינם אנשי מפתח בחברה. במידה והשניים יחדלו מלהיות בעלי שליטה בחברה ו/או יחדלו מלכהן כנושאי משרה בחברה, עלול הדבר לפגוע ביכולת החברה לפתח את פעילותה ולגייס מקורות מימון לפעילותה.
- ג. עמידה בהתניות פיננסיות
החברה וחברות הקבוצה המהותיות הנוספות (חגי' מגדלי הארבעה, רג'נסי) הינן צד להסכמי מימון עם בנקים ותאגידים פיננסיים שונים, מכוחם עליהן לעמוד בהתניות פיננסיות שונות, שלא כולן הינן בשליטת החברה (כגון המצאת היתרי בניה ו/או רישום זכויות במועדים שנקבעו). אי עמידה בהתניות אלו עלולה להביא להעמדת המימון המהותי שנלקח על ידן לפירעון מיידי. הדברים רלבנטיים גם, בשינויים המחויבים, ביחס להתחייבויות החברה ורג'נסי מכוח שטרי הנאמנות עליהם חתמו השתיים במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרות ד', ה' ו-ו') של החברה והנפקת אגרות החוב (סדרה א') של רג'נסי.
- ד. שינויים במיסוי על נדל"ן
מעט לעת נחקקים תיקונים לגובה המס החל על נכסי נדל"ן. הגדלת חבות המס של החברה הנובעת מרכישת ו/או החזקת ו/או מכירת נכסים (עתידי) וכן הגדלת חבות המס המוטלת על רוכשי נכסי נדל"ן, עלולה להפחית את כמות המשקיעים בשוק הנדל"ן (הנמנים מטבע הדברים על לקוחותיה הפוטנציאלים של החברה) ה וכן לפגוע בתוצאותיה הכספיות של החברה, לרבות פגיעה מהותית.

ה.

הרעה בענף הנדלי"ן בישראל

הרעה בסביבה הכלכלית בכלל ובתחום הנדלי"ן בפרט עלולה לגרור קושי בגיוס הון ממקורות בנקאיים ואחרים (לרבות שוק ההון) וכן להחמרת הדרישות מצד המערכת הבנקאית בדבר היקף הביטחונות וסכום ההון העצמי הנדרשים לפרויקטים חדשים וכפועל יוצא מכך לפגוע ביכולת החברה לגייס כספים לצורך פיתוח פעילות חדשה בתחום הנדלי"ן ו/או להשלים את המימון להם היא תדרש בפרויקטים השונים ו/או לצורך עמידתה בהתחייבויותיה הקיימות.

בנוסף, וכפועל יוצא מכך, עלול הדבר לעכב קבלת דמי סיחור להם זכאית החברה (במאוחד) כתוצאה מארגון קבוצות רכישה (שכן קבלתם, במרבית המקרים ובאופן מעשי, נעשית מתוך כספי הליווי בנקאי המועמדים לחברי הקבוצה), לעכב הליכי מכירה של זכויות אותן רכשה החברה (במאוחד) בחלק מהפרויקטים וכן עלול לעכב את חברות הקבוצה בקידום הפרויקטים היזמיים בהם הן מעורבות נכון למועד זה. כמו כן, במקרים בהם נמנית החברה (במאוחד) על חברי קבוצות הרכישה בעצמה, עלול עיכוב כאמור בקבלת מימון בנקאי לגרום לפגיעה בכדאיות ההשקעה של החברה בפרויקטים.

כן יודגש כי הרעה בסביבה הכלכלית ככלל ובתחום הנדלי"ן בפרט עלולה להביא בין היתר, לירידת מחירי המכירה של נכסים, בירידת מחירי השכירות, בירידה בביקושים לנכסים ובירידה בזמינות למשכנתאות, מגמות, אשר אם תתקיימנה, תפגענה ביעדיה ותוצאותיה העסקיות של החברה (במאוחד), לרבות פגיעה מהותית.

ו.

סיכוני רכש וחבויות

חברות הקבוצה כבעלות נכסי נדלי"ן מבטחות את נכסיה בפוליסות ביטוח שונות. במקרה של אירוע ביטוחי, עלולה להיות חשיפה כספית בגובה ההפרש שבין סך הכיסוי הביטוחי לבין היקף הנזק.

ז.

סיכוני יזמות

הפעילות היזמית בה מעורבות חברות הקבוצה כרוכה, מטבע הדברים, בסיכונים רבים שהעיקריים שבהם נובעים מכך שהפרויקטים אותם יוזמות חברות הקבוצה לא יוקמו בסופו של דבר ו/או לא יושלמו במועד שתוכנן ו/או ששיווקם לא יעלה יפה ו/או שעלויות הקמתם לא תעלנה בקנה אחד עם הערכותיה המוקדמות של הקבוצה ו/או שהתמורה שתתקבל ממכירתם או השכרתם לא תעלה בקנה אחד עם הערכותיה המוקדמות של הקבוצה. אי הקמתו של כל נכס או דחיה במועד השלמתו (אשר יביאו בין השאר להארכת מועד קבלת התמורות בקבוצה וכפועל יוצא מכך להגדלת הוצאות המימון בפרויקט ויתכן שאף לתשלום קנסות פיגורים לרוכשים) יכולים להתרחש מסיבות שונות ובכללן אי קבלת היתרי בניה מתאימים, לרבות במועד החזוי לכך על ידי הקבוצה; אי השלמת כל התנאים הנדרשים בהסכמי התמ"א לצורך כניסת הסכמי הדיירים לתוקף ותחילת בניית פרויקטי התמ"א; אי קבלת תוספות זכויות הבניה אותם פועלת החברה לקבל בפרויקט שד"ל או עיכוב בקבלתו; עיכובים במועד השלמת הבניה ע"י הקבלן המבצע ובהתאם לכך עיכובים במסירת הנכסים ע"י החברה לרוכשים שלה; אי קבלת מימון מתאים ובמועד לרכישת הנכס או בנייתו; קבלת עררים/עתירות מנהליות שיוגשו כנגד התוכניות הקיימות או עיכוב בדחייתם; אי השלמת פינוי פולשים במקרקעין (כגון במקרה סומייל וסלמה) וכיו"ב. כמו כן, שיווק הנכס עלול להיתקל בקשיים או להיכשל בשל גורמים שונים שבהם שינוי בתנאי השוק המקומיים, שינוי בתנאי המימון המקומיים הניתנים לרכישת נכסי נדלי"ן, תחרות מצד יזמים אחרים ו/או פרויקטים אחרים באזור ושינויים כלליים במגמות וביקושים לנדלי"ן. בנוסף, במסגרת גורם הסיכון היזמי קיימת חשיפה לעליה במחירי התשומות שלא ניתן יהיה לגלמה במחירי המכירה.

יצוין כי האמור לעיל חל, בשינויים המחויבים, גם ביחס לתחום ארגון קבוצות הרכישה, שכן סטיה מהותית מעלויות ההקמה החזויות של פרויקט, כמו גם דחיית מועד השלמת הפרוייקט, מהסיבות שתוארו לעיל, עלולים לפגוע במוניטין הקבוצה כמארגנת קבוצות רכישה [עם זאת יובהר כי החברה בדרך כלל אינה מתחייבת כלפי לקוחות קבוצת הרכישה למחיר יחידה סופי (למעט בעיקר בפרויקט סומייל ולחלק מהרוכשים בפרויקט הארבעה דרומי, בו ניתן לרוכשי היחידות אומדן עלויות צפוי). כמו כן שיווק יחידות בקבוצות רכישה, שעל חבריהם נמנית החברה, בלוחות זמנים ארוכים מאלו המתוכננים, יביא לכך שהחברה תיאלץ לממן עלויות נכסים אלו עד למכירתם.

ח.

חשיפה לסיכונים מקרו-כלכליים בישראל

היות והחברה פועלת בתחום הנדלי"ן בישראל, פעילותה חשופה להשפעות שונות שבהן קצב

גידול האוכלוסייה (לרבות עלייה), הצמיחה במשק, שיעורי האבטלה, המצב הביטחוני בישראל ומדיניות הממשלה. מדיניות הממשלה באה לידי ביטוי במספר תחומים כגון: זמינות משכנתאות לדיור, שיעור הריבית בגין משכנתאות אלו והיקף ההטבות לרוכשי דירות הניתנות על ידי המדינה, הטלת סגרים על שטחי הרשות הפלשתינית והגבלת רשימות לעובדים זרים שעלולים לגרום למחסור בכוח אדם ובהתייכרות עלות עבודות הבנייה.

ט. תנודתיות בענף הבנייה

כמפורט בסעיף 6.6.1 לעיל, הממשלה מבצעת מהלכים בתחום הדיור למגורים שנועדו לצמצם את עלויות הרכישה של דירות למגורים, בעיקר לזוגות. מהלכים אלה עלולים להביא לירידות משמעותיות במחירי הדירות למגורים וכפועל יוצא מכך לגרום לירידת מחירים של הדירות שנרכשו על ידי החברה (במיוחד) בפרויקטים השונים וטרם נמכרו על ידה וכן לפגוע ביכולת החברה לארגן קבוצות רכישה לפרויקטים אותם היא יוזמת או פועלת ליזום וכפועל יוצא מכך לפגוע בתוצאותיה העסקיות של החברה.

י. זמינות ומחירי חומרי גלם

שיבוש באספקת חומרי גלם עקב שביתות ו/או סכסוכי עבודה, עלול לגרום לדחייה בלוחות הזמנים אליהם תתחייב החברה כלפי בנקים אשר העמידו ו/או יעמידו לה מימון, במידה ויעמידו, והן כלפי לקוחותיה.

מחירי חומרי גלם כגון בטון ופלדה, חשופים לתנודות קיצוניות, העלולות להשפיע על עלייה בעלויות הבניה (שכן עליה זאת תעלה את מדד תשומות בניה) ובהתאם על רווחיות הפרויקטים.

יא. סיכון תפעולי מול קבלני משנה

אי עמידה של קבלני המשנה עמם מתקשרת חברות הקבוצה (בין כזימות ובין כחברות בקבוצות רכישה) בלוחות הזמנים שנקבעו להם, הן משום מחסור בזמינות כח אדם לביצוע העבודות והן משום אי עמידה בטיב ואיכות הבניה להם התחייבו כלפי חברות הקבוצה, עלולה להביא לחשיפה של חברות הקבוצה כלפי גורם מממן ו/או רוכשי זכויות בפרויקטים ואף לפגיעה במוניטין שצברה החברה.

יב. שינויים בחקיקת חוקי עזר עירוניים – היטלי פיתוח

חקיקת חוקי עזר עירוניים לגבי היטלי סלילה, ביוב, מים, ניקוז וכד', עלולה להביא לעלייה בתעריפי היטלי הפיתוח ולירידה ברווחיות הפרויקטים.

יג. הליכי תכנון ואישור

השלמת הפרויקטים בהם מעורבות חברות הקבוצה כפופה לקבלת היתרי בניה ואישורים אשר מטבעם, אורכים זמן רב ואין כל ודאות כי אכן יתקבלו במועדים אותם צפו חברות הקבוצה או אם בכלל יתקבלו. אישורים והיתרים כאמור אף עלולים להיות מותנים בעמידה בדרישות ותנאים מוקדמים, שעלות העמידה בהם עשויה להיות מהותית מאוד לקבוצה. לפיכך, יכול ומועדי ההיתרים והתחלות הבניה שניתנו על ידי החברה בדוח זה, יידחו, לרבות לפרק זמן מהותי, ויכול ורישומי זכויות על גבי המקרקעי של הפרויקטים השונים יתעכבו, באופן שעלול אף להביא להפרת הסכמי המימון להם חברות הקבוצה הינן צד.

יד. גילוי עתיקות במקרקעי הקבוצה

גילוי עתיקות במקרקעין בהם פועלות חברות הקבוצה עשוי להסב הוצאות לא צפויות לקבוצה וכן עיכוב בלוחות הזמנים שנקבעו להשלמת הפרויקטים ואף לעיכוב בקבלת היתרים חדשים להמשך בנייתם.

יצוין כי על חלק מהחלקות המרכיבות את המגרש של פרויקט סומייל קיימת הערה על אתר עתיקות מטעם רשות העתיקות. נכון למועד זה חגי' סומייל ביצעה בדיקות ראשוניות, אך טרם השלימה את כלל הבדיקות הנדרשות לצורך כך.

טו. אובדן מחיר האופציה במסגרת תחום פעילות ארגון קבוצות הרכישה

בפעילותה בתחום ארגון קבוצות הרכישה, חשופה הקבוצה לאובדן תמורת מתן האופציות הניתנות לחברה (ככל ששולמה על ידי הקבוצה תמורה כאמור) וכן דמי השיווק והפרסום שהוצאו על ידה וזאת במידה ולא יעלה בידי הקבוצה להשלים גיבושה של קבוצת הרכישה

הרלבנטיות ו/או לרכוש את הקרקע הרלבנטית ו/או במידה והאופציה לא תמומש על ידי הקבוצה עד תום תקופת האופציה. במקרים בהם החברה רוכשת קודם לכן את המקרקעין ולאחר מכן מוכרת את הזכויות לחברי הקבוצה, החברה חשופה לשינויים בענף הנדל"ן כך שיקשה עליה למכור את היחידות כאמור ובמקרים בהם עשויה החברה להיות בעלת מספר רב של יחידות, כאשר הדבר עלול להקשות על קבלת מימון בנקאי לקבוצת הרכישה ובכלל זה לחברה.

אי עמידת השותפים בהתחייבויותיהם

ז.ט.

במסגרת פועלה כמארגנת קבוצות רכישה, החברה (במאוחד) נמנית בעצמה על חברי קבוצת הרכישה בחלק מהפרויקטים. ככזו, החברה (במאוחד) הינה צד להסכמי שיתוף והסכמים עם בנקים מממנים. הפרה של הסכם המימון בו החברה (במאוחד) התקשרה (לדוג' - החברה בפרויקט הארבעה, רגינסי בפרוייקט איינשטיין) או תתקשר יחד עם יתר חברי הקבוצה, עם הבנק המממן, על ידי חברי קבוצה שיחזיקו בשיעור עליו הוסכם ואו יוסכם מהזכויות, תחשוף את החברה (במאוחד) בפני סנקציות שונות, לרבות, הפסקת העמדת מימון לפרויקט והעמדתו למימוש בהתאם לבטוחות שיינתנו לו (עם זאת יודגש כי החוב לבנק המממן הינו חוב אישי ללא ערבות הדדית) וכן ייתכן והבנק לא ישחרר בנסיבות אלו את יתרת דמי הסיחור המגיעים לחברה ואשר אמורים להיות משולמים לה מכספי המימון הבנקאי.

כמו כן, במסגרת הסכמי המכר בהם התקשרו ומתקשרים חברי קבוצות הרכישה עם מוכר הקרקע, התחייבויות חברי קבוצות הרכישה כלפי המוכר הינן ביחד ולחוד ולפיכך אי עמידת חברי קבוצה בהתחייבויותיהם כלפי מוכר הקרקע תחשוף את החברה (ככל שהיא נמנית על חברי הקבוצה) ויתר חברי הקבוצה שלא נמנים על המפרים בפני הסנקציות הקבועות בהסכם המכר לענין הפרתו.

לחשיפות נוספות הקיימות לחברה בפעילותה בתחום ארגון קבוצות הרכישה ראה סעיף 6.7.1.1 לעיל.

סיכוני רגולציה

ז.י.

הפעולות, ההנחיות ושינויי החקיקה השונים שבוצעו בשנים האחרונות, בפרט בכל הנוגע לסוגיות מיסוי מקרקעין וסוגיות מימון בנקאי לצורכי השקעה בנדל"ן, עלולים להביא להורדת הביקושים בתחום הנדל"ן בישראל בכלל ולתחום קבוצות הרכישה והנדל"ן היזמי בפרט, באופן שיפגע בפעילות החברה והיקפיה.

6.25.2 בטבלה שלהלן מוצגים גורמי הסיכון שתוארו לעיל על פי טיבם – סיכוני מקרו, סיכונים ענפיים וסיכונים מיוחדים לקבוצה, אשר דורגו, בהתאם להערכות הנהלת החברה, על פי מידת השפעתם על עסקי הקבוצה בכללותה:

מידת השפעה של גורם הסיכון על פעילות הקבוצה בכללותה			גורם הסיכון
גדולה	בינונית	מועטה	
סיכוני מקרו			
			סיכוני שוק
+			חשיפה לסיכונים מקרו כלכליים בישראל
	+		סיכוני רגולציה
סיכונים ענפיים			
+			שינויים במיסוי על נדל"ן
			הרעה בענף הנדל"ן בישראל
		+	סיכוני רכש וחבויות
+			סיכוני יזמות
	+		תנודתיות בענף הבנייה
		+	זמינות ומחירי חומרי גלם
	+		סיכון תפעולי מול קבלני משנה
		+	שינויים בחקיקת חוקי עזר עירוניים - היטלי פיתוח
	+		הליכי תכנון ואישור

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות הקבוצה בכללותה			גורם הסיכון
גדולה	בינונית	מועטה	
+			
סיכונים מיוחדים לקבוצה			
+			תלות בבעלי השליטה
+			אי עמידת השותפים בהתחייבויותיהם
		+	גילוי עתיקות במקרקעי הקבוצה
		+	אובדן מחיר האופציה
+			עמידה בהתניות פיננסיות

הערכת החברה בדבר גורמי הסיכון דלעיל ובכלל זה מידת ההשפעה של גורמי הסיכון על החברה, כוללת מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), המבוסס על אינפורמציה הקיימת בחברה נכון למועד דוח זה. למען הסר ספק, החברה עלולה להיות חשופה בעתיד לגורמי סיכון נוספים. כמו כן, השפעתו של כל גורם סיכון, אם יתממש, עשויה להיות שונה מהערכותיה של החברה.

פרק ב' – דו"ח הדירקטוריון על מצב עניני החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015, בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות דוחות תקופתיים ומיידיים" או "תקנות הדוחות").

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

1. כללי

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

- (1) **ארגון קבוצות רכישה** - לפירוט הפרויקטים בתחום זה ראה סעיף 6.7 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד המצורף לדו"ח זה (להלן: "דו"ח תיאור עסקי התאגיד");
- (2) **תחום נדל"ן יזמי** - לפירוט הפרויקטים בתחום זה ראה סעיף 6.8 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד;
- (3) **נדל"ן להשקעה** - לפירוט הפרויקטים בתחום זה ראה סעיף 6.9 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.
- (4) **תחום השקעה אחר**, הכולל:

א. השקעה בהד מאסטר בע"מ (לפרטים ראה סעיף 6.10.1 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד);

ב. השקעה בקרקע במרינה בהרצליה, כאשר במסגרת כך, ביום 31 בדצמבר 2015, מימשה חברת קבוצת חגי' מרינה הרצליה בע"מ, ש-70% מהונה מוחזקים על ידי רגינסי (להלן: "מרינה הרצליה"), אופציה (שתמורת מימושה טרם שולמה במלואה) לרכישת זכויותיהם של צדדים שלישיים במקרקעין הידועים כחלקות מס' 19 ו-20 בגוש 6516 במרינה בהרצליה, אשר שטחם הכולל הוא כ-10,000 מ"ר. עפ"י התב"ע החלה ביחס למקרקעין, סה"כ שטחי הבניה במקרקעין הינם בסך של כ-7,525 מ"ר שטח עיקרי בתוספת שטחי שירות עיליים ותחתונים וניתן להקים על המקרקעין מבנה מלונאי בן 3 קומות, כאשר החברה פועלת לשינוי התב"ע לצורך הגדלה משמעותית של זכויות הבנייה במקרקעין (כשאינן כל וודאות כי הדבר יעלה בידה). לפרטים נוספים, ראה סעיף 6.10.2 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.

1.2 נתונים כספיים

בהתאם לכללים חשבונאיים מוצגים נכסי החברה והתחייבויותיה בהתאם למחזור התפעולי של החברה שהינו 4 שנים. לפיכך, מלאי בנינים בהקמה שהינו המלאי בפרויקט הארבעה בתל אביב מוצג בסעיף נכסים שוטפים ובהתאם להתחייבויות ששימשו לרכישתו ועלויות בניית מלאי זה מוצגות בהתחייבויות לזמן קצר ללא התחשבות במועדי הפרעון שלהן (כפי שנקבעו בהסכמים שנחתמו לגביהן), שחלקן בפועל הינו מעל לשנה. לעומת זאת המחזור התפעולי של החברה בפעילותיה בתחום פעילות קבוצות הרכישה הינו שנתיים.

כמו כן, בתקופת הדוח ובעקבות בקשה להנחיה מקדמית שנשלחה על ידי החברה לרשות לניירות ערך, יישמה החברה באימוץ מוקדם את תקן דיווח כספי בינלאומי 15 (IFRS15) הכנסות מחוזים עם לקוחות. האימוץ המוקדם כאמור נעשה בהתאם להנחיות IFRS15 תוך זקיפת ההשפעה המצטברת של התקן על שנים עברו ליתרת הפתיחה של ההון העצמי של החברה ליום 1 בינואר 2015.

הסברי החברה	ליום 31 בדצמבר		נכסים שוטפים
	2014	2015	
	אלפי ש"ח		
<p>עיקר השינוי בתקופת הדוח נובע מ:</p> <p>א. קיטון במלאי בניינים בהקמה בסך כולל של 308 מיליון ש"ח וזאת בעקבות הכרה בהכנסה ממכירת מלאי בניינים בהקמה שמקורו בפרויקט הארבעה.</p> <p>ב. מאידך נוצר גידול בסעיף מלאי בניינים בהקמה בסך של כ-140 מיליון ש"ח הכולל בעיקר:</p> <ul style="list-style-type: none"> • היוון עלויות בנייה ורכישת קרקע בפרויקט סומייל. • תשלומים על חשבון רכישת הקרקע בפרויקט סלמה בסך של כ-8 מיליון ש"ח. • גידול במלאי בתחום התחדשות עירונית בסך של כ-3.5 מיליון ש"ח. • גידול של כ-81 מיליון ש"ח ביתרת מלאי פרויקט הארבעה (אשר כולל גם בין היתר סך של כ-20 מיליון ש"ח בגין סיווג שבוצע מנדלי"ן להשקעה למלאי). • מנגד מומש מלאי בסך של 40 מיליון ש"ח כתוצאה ממכירת קומות נוספות בפרויקט הארבעה (המגדל הדרומי). <p>ג. גידול במזומנים ושווי מזומנים בסך של כ-20 מיליון ש"ח התקבולים נובעים בעיקר:</p> <ul style="list-style-type: none"> • תקבולים ממכירת קומות נוספות בפרויקט הארבעה המגדל הדרומי אשר הניבו לחברה תזרים מזומנים של כ-51 מיליון ש"ח. • תקבולים בסך של כ-10 מיליון ש"ח, בגין משיכת דמי סיחור שבוצעה בפרויקטים רמת אביב ג', נתניה וקריניצי על ידי רג'נסי. • תקבולים בגין מכירת קרקע בפרויקט סומייל בסך של כ-29 מיליון ש"ח. <p>מנגד נעשו תשלומים לטובת:</p> <ul style="list-style-type: none"> • מקדמות על חשבון מלאי בגין רכישת קרקע במרינה בהרצליה של 15 מיליון ש"ח. • המקרקעין שנרכשו בפרויקט המרינה בהרצליה נרכשו לצורך הקמתו של מבנה מלונאי. התשלום הראשון בגין רכישת המקרקעין בוצע באמצעות שימוש בכספי השקעה של השותפים של החברה בפרויקט, ויתרתו אשר תשולם בסוף שנת 2016 תעשה באמצעות שימוש באמצעים הפנימיים של החברה ובאמצעות מימון בנקאי, ככול שיינתן. • מקדמות על חשבון מלאי בגין רכישת קרקע בפרויקט בבת ים בסך של 21.2 מיליון ש"ח (שהינו פרויקט חדש של רג'נסי בתחום קבוצות הרכישה). • תשלום קרן וריבית אג"ח סדרות ג', ד', ה' של החברה, וסדרה א' של רג'נסי של כ-85 מיליון ש"ח. <p>ד. עלייה של כ-7 מיליון ש"ח בחייבים ויתרות חובה בגין מקדמות מס הכנסה ששולמו בסומייל.</p> <p>ה. עלייה של כ-44 מיליון ש"ח בהכנסות לקבל הנובע בעיקר מ-</p> <ul style="list-style-type: none"> • עלייה בהכנסות לקבל בגין מכירות בחגי' הארבעה הדרומי, וכן דמי ניהול פרויקט הארבעה בסך של כ-15 מיליון ש"ח. • עלייה בהכנסות לקבל במגדלי הארבעה בסך של כ-36 מיליון ש"ח בגין יישום תקן חדש והכרה בהכנסה ממכירת מלאי. • ירידה בהכנסות לקבל ברג'נסי בסך של כ-7 מיליון ש"ח בגין תקבולים בפרויקטים השונים. 	845,329	748,310	

השינוי בתקופת הדוח נובע בעיקרו מקיטון ב:	137,914	151,217	נכסים בלתי שוטפים
<ul style="list-style-type: none"> • בגין מיון של כ-5 מיליון ש"ח שהועברו מסעיף רכוש קבוע בזמן ארוך לסעיף המלאי בזמן הקצר בעקבות מכירת המשרדים שיועדו בעבר למשרדי החברה במגדלי הארבעה. • בגין מיון של כ-15 מיליון ש"ח בגין המחסנים שסווגו מסעיף נדל"ן להשקעה לסעיף המלאי וזאת עקב החלטת הנהלה לשיווק המחסנים והעמדתם למכירה. וזאת אל מול גידול ב: • מקדמות בסך של כ-5 מיליון שח בגין פרויקט מרינה הרצליה. • סעיף הנדל"ן להשקעה בסך של 11 מיליון ש"ח וזאת כתוצאה מעדכון בשווי הנכס החניון והמחסנים בפרויקט הארבעה כפי שהוצג בדוחות יוני 2015 וכן בניה והשקעות בנכסים המסווגים כנדל"ן להשקעה. • סעיף החייבים האחרים של כ- 3.5 מיליון שח הנובע מפעילות התחדשות עירונית. • סעיף המיסים הנדחים בסך של 6 מיליון ש"ח. 			
	983,243	899,527	סך הכל נכסים
הקיטון בתקופת הדוח נובע בעיקר מהנ"ל:	713,038	678,688	התחייבויות שוטפות
<p>א. ירידה במקדמות מרוכשים בסך של כ-136 מיליון ש"ח בגין כספים שהתקבלו בעבר והוכרו בדוחות אלו כהכנסות וזאת בעיקר מיישום לראשונה של תקן 15.</p> <p>ב. ירידה בהלוואה מבעלי שליטה בסך של כ-10 מיליון ש"ח בגין פרעון הלוואה.</p> <p>מנגד קיימת עלייה בהתחייבויות השוטפות:</p> <p>ג. בזכאים של כ-19 מיליון ש"ח.</p> <p>ד. עלייה בגין הלוואה שנלקחה בחברת הבת המרינה הרצליה משותפים בפרויקט בסך של כ-25 מיליון ש"ח.</p> <p>ה. בנוסף חל גידול בעלויות השוטפות של אגרות החוב בסך של כ-127 מיליון ש"ח, מכיוון שמועד הפירעון של אגרות החוב סדרות ג' ו-ד' של החברה הינו במחצית השנה הראשונה של 2016 והגידול בעלויות הינו בהתאם למדיניות החשבונאית של החברה וכי החברה הנפיקה בחודש יולי 2015 סדרת אגרות חוב חדשות (אגח ו') וכתוצאה מכך לא הייתה השפעה משמעותית בתנועה בהתחייבויות השוטפות.</p> <p>ו. יצויין כי במהלך התקופה פרעה החברה הלוואה בסך של 86 מיליון ש"ח לקרן אוריגו דבר שהקטין את האשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים.</p> <p>ז. נלקח אשראי לזמן קצר בארבעה בסך של 13 מיליון ש"ח.</p>			
הקיטון בתקופות נובע בעיקר מהלוואות ואגרות החוב לזמן ארוך אשר סווגו מהזמן הארוך לזמן הקצר.	158,306	72,106	התחייבויות בלתי שוטפות
השינוי בתקופה נובע מהרווח בתקופה ובעיקר בפרויקט הארבעה אשר נוצר מיישום מוקדם של תקן דיווח כספי בינלאומי 15.	111,899	148,733	הון מיוחס לבעלי המניות והמיעוט של החברה
	983,243	899,527	סך הכל התחייבויות והון

1.2.3 תוצאות הפעילות

כללי

לעניין המדיניות החשבונאית של הקבוצה ברישום עיקר ההכנסות מדמי סיחור ראה באור טז' לדוחות הכספיים המצורפים.

הסברי החברה	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
	2013	2014	2015	
	אלפי ש"ח			
<p>ההכנסות בתקופה מורכבות בעיקר מ:</p> <ul style="list-style-type: none"> הכנסות בגין המגדל הצפוני וחניות המגדל הדרומי בסך של כ-165 מיליון ש"ח בעקבות הכרה לראשונה בהכנסה בפרויקט הארבעה. הכנסות ממכירת משרדים בסך של כ-76 מיליון ש"ח בגין מכירת זכויות החברה בקרקע של הקומות הנוספות במגדל הדרומי בפרויקט הארבעה אשר מוחזקות על ידי החברה. הכנסות מדמי סיחור בסך של כ-21 מיליון ש"ח הנובעות מהכנסות מדמי סיחור בפרויקטים בהתאם להתקדמות מתן השירותים (בשנת 2015 בגין פרויקטים קרניצי, רמת אביב ג', איינשטיין 33ב' וכוכב צפון). <p>הגידול בהכנסות בתקופה נובע בעיקר מהכרה בהכנסה ממכירת משרדים בפרויקט הארבעה צפוני וכן מכירת קומות הניוד בארבעה הדרומי.</p>	72,943	32,281	262,869	הכנסות
<p>עלות המכר מורכבת משני חלקים עיקריים:</p> <ul style="list-style-type: none"> עלות מכר בגין שינוי במלאי בגין פרויקט הארבעה הצפוני בסך של כ-135 מיליון ש"ח. עלות מכר בגין מכירת קומות הניוד בסך של כ-50 מיליון ש"ח אשר מקורו בעלות זכויות החברה בקרקע של הקומות הנוספות שנמכרו על ידי החברה בפרויקט הארבעה הדרומי. <p>הגידול בעלות המכר בתקופה הינו בעיקר כתוצאה מההכרה בהכנסה ממכירת משרדים בפרויקט הארבעה צפוני וכן מעלות המכר ממכירת קומות הניוד בארבעה הדרומי.</p> <p>יצויין כי עלות המכר בתקופות קודמות הייתה רק בגין הכנסות מדמי סיחור.</p>	(4,204)	(3,881)	(193,085)	עלות המכר
<p>עליית הערך בתקופת הדוח נובעת בעקבות עדכון שווי החניון הציבורי בפרויקט הארבעה ועדכון שווי המחסנים בפרויקט בהתאם להערכת השווי שצורפה לדוחות יוני 2015.</p>	8,960	2,093	10,758	עליית ערך נדל"ן להשקעה
<p>הוצאות מכירה ושיווק בגין הפרויקטים של החברה. הגידול בהוצאות המכירה והשיווק בתקופה נובע בעיקר מהוצאות פירסום בפרויקט סומייל. בתקופות הקודמות הוצאות המכירה והשיווק נבעו משכר בגין משווקים ופרסום לכלל הפרויקטים בחברה.</p>	(7,458)	(5,246)	(7,004)	הוצאות מכירה ושיווק
<p>הוצאות הנהלה וכלליות כוללות הוצאות שכר ונלוות, הוצאות אחזקת משרד, יעוץ מקצועי וכו'. הגידול בתקופת הדוח מהתקופה אשתקד נובע מגידול בבנוס המנכ"ל אשר נגזר מהרווח של החברה.</p>	(14,843)	(14,145)	(15,566)	הוצאות הנהלה וכלליות
	55,398	11,102	57,972	רווח מפעולות
<p>הוצאות המימון נטו בתקופת הדוח, הינן בעיקר:</p> <ul style="list-style-type: none"> בגין ריבית והפחתות נכיון אג"ח (סדרה א') של רג'נסי. הוצאות מימון של אגרות חוב בגין החניון שנפתח ולא ניתן להוון אותן. הוצאות בגין עמלת פרעון מוקדם בגין הלוואות אוריגו בסך של כ-4.5 מיליון ש"ח שלא הונו למלאי הפרויקטים השונים. <p>ההבדל מהתקופה המקבילה אשתקד נובעת מעמלת הפרעון המוקדם המתוארת לעיל.</p>	(3,158)	(3,833)	(8,888)	הוצאות מימון, נטו
<p>בעיקר בגין התאמת ערך נדל"ן להשקעה בחברה המוחזקת הד מאסטר</p>	(200)	(1,158)	(649)	חלק החברה בהפסדי חברה בשליטה משותפת

	(12,379)	(1,452)	(12,811)	מיסים על הכנסה
	39,661	4,659	35,624	רווח נקי לשנה
	-	-	-	רווח (הפסד) אחר
	39,661	4,659	35,624	רווח כולל לשנה
	ש"ח			
	0.86	0.10	0.75	רווח בסיסי למניה

1.2.4 נזילות ומקורות מימון

(1) יתרות אשראי ממוצעות

הממוצע החודשי של יתרות האשראי בגין אגרות החוב, האשראי הבנקאי והאשראי שהתקבל מתאגידים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים המצורפים כהתחייבויות לזמן קצר, הסתכם בסך של כ-283,323 אלפי ש"ח.

הממוצע החודשי של יתרות האשראי בגין אגרות החוב, האשראי הבנקאי והאשראי שהתקבל מתאגידים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים המצורפים כהתחייבויות לזמן ארוך, הסתכמו בסך של כ-130,083 אלפי ש"ח. יתרות הלקוחות והספקים של החברה אינן מהותיות.

(2) מקורות המימון המשמעותיים

נכון למועד פרסום הדוחות, מקורות המימון המשמעותיים של הקבוצה, מלבד המימון הבנקאי שהועמד לחברה ולרג'ינסי, הינן אגרות חוב (סדרה ד') שהונפקו בחודשים מרץ ויולי 2013 ואפריל 2014; אגרות חוב (סדרה א') של רג'ינסי שהונפקו בחודש דצמבר 2013 וינואר 2014; הלוואות שנלקחו מקרן אוריגו בשנים 2012 ו-2013, שמרביתן נפרע במהלך תקופת הדוח מכוח תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה ו') של החברה; תמורת הנפקת מניות על פי דו"ח הצעת מדף שבוצעה בחודש נובמבר 2013, תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה ה') שבוצעה על ידי החברה בחודש יולי 2014 וכן תמורת אגרות חוב (סדרה ו') שהונפקו בחודש יולי 2015. לפרטים אודות מקורות המימון שצוינו ראה סעיף 6.18 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד המצורף לדו"ח זה.

(3) תזרימי מזומנים

הסברי החברה	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
	2013	2014	2015	
אלפי ש"ח				
עיקר השינוי בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מגידול ברווח של החברה בסך של כ- 31 מיליון ש"ח. כמו כן השינוי נובע ממכירת מלאי בגין פרויקט סומייל, קיטון במלאי בגין מכירות שהוכרו לראשונה בפרויקט הארבעה ובגין מכירת זכויות החברה בקומות הנוספות במגדל הדרומי בפרויקט הארבעה, אשר הביאה לתזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת הן על ידי שינוי ברווח והן על ידי מימוש וקיטון בסעיף המלאי לבניינים בהקמה. בתקופות קודמות התזרים השוטף השלילי נבע מגידול במלאי בניינים בהקמה בעיקר בגין פרויקט סומייל וכן מתשלום של רגיסי בגין זכויות שרכשה בקבוצות בהן היא חברת קבוצה בעצמה.	(133,362)	(105,987)	78,663	תזרים מזומנים מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
התזרים השלילי לשנת 2015 נובע מרכישות והשקעות בסעיף הרכוש קבוע בגין פרויקט הרצליה ובסעיף הנדליין להשקעה בגין פרויקט הארבעה.	77,316	15,853	(23,246)	תזרים מזומנים מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
עיקר התזרים מפעילות מימון בתקופה נובע: <ul style="list-style-type: none"> מפירעונות קרן אגרות חוב של כ- 61 מיליון ש"ח. פירעון הלוואות של כ-103 מיליון ש"ח (בעיקר הלוואת אוריגו כאמור בביאור 17(יא) בדוח הכספי המאוחד המצורף לדוח זה). החזר הלוואת בעלים בסך של 10 מיליון ש"ח. גיוס אגרות חוב סידרה ו' בסך נטו של 92.4 מיליון ש"ח. קבלת הלוואה משותפים במרינה הרצליה בסך 25 מיליון ש"ח בשנת 2014 עיקר השינוי בתקופה נבע מפירעון הלוואות של החברה וחברות בנות בסך של כ-63 מיליון ש"ח וזאת אל מול הנפקת אגרות חוב בניכוי אגרות חוב שנפרעו של כ- 36 מיליון ש"ח וקבלת הלוואות בעלים והלוואות מתאידיים בנקאים של כ- 10 מיליון ש"ח. 	168,398	(4,099)	(35,447)	תזרים מזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

1.2.5 סיכום של טבלאות מבחני הרגישות

לעניין חשיפות החברה לשינויים בריבית הפריים ובמדד המחירים לצרכן ראה סעיף 2.2 להלן. לעניין ניתוח הרגישות של החברה לסיכוני שוק שונים ראה סעיף 2.6 להלן.

להלן תפורט רגישות החברה לשינויים בריבית הפריים ובמדד המחירים לצרכן, בהתייחס להתחייבויותיה נכון למועד הדוח:

רגישות לשערי ריבית הפריים ולמדד המחירים לצרכן (באלפי ש"ח)					
רווח (הפסד) מהשינויים		שווי הוגן ליום הדוחות	רווח (הפסד) מהשינויים		מכשירים רגישים
ירידה של 10% במדד	ירידה של 5% במדד		עלייה של 5% במדד	עלייה של 10% במדד	
9,264	4,632	(92,641)	(4,632)	(9,264)	רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן
ירידה של 10% בריבית הפריים	ירידה של 5% בריבית הפריים		עלייה של 5% בריבית הפריים	עלייה של 10% בריבית הפריים	
(160)	(80)	98,687	80	160	רגישות לשינויים בריבית פריים

1.3 **הקשר בין התגמולים שניתנו לפי תקנה 21 לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים לבין תרומת מקבליהם לחברה**

1.3.1 ביום 30 במרץ 2016 נערך על ידי דירקטוריון החברה דיון בתנאי הכהונה והתגמול של 3 נושאי המשרה בחברה ובחברות בנות של החברה, ששמותיהם מפורטים בתקנה 21 לדו"ח פרטים נוספים על התאגיד המצורף לדו"ח זה, וזאת למעט ביחס להתקשרות החברה בהסכם עם חברה בשליטת מר עידו חגי' (מבעלי השליטה בחברה) (להלן: "חברת עידו"), לקבלת שירותי מנכ"ל באמצעות מר עידו חגי', שכן ההתקשרות האמורה הסתיימה ביום 31 ביולי 2015 וטרם חודשה¹ (על אף האמור, יצוין כי מר עידו לא חדל מכהונתו כמנכ"ל החברה והוא עודנו מכהן כמנכ"ל החברה).

בכל הנוגע לנושאי המשרה המכהנים בחברה, הדירקטוריון בחן את תנאי הכהונה והתגמול האמורים בהתאם בין היתר, לתנאים הקבועים במדיניות התגמול המתוקנת של החברה אשר אושרה על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה ביום 6 באפריל 2014 וכן אושרה ביום 12 במאי 2014, על ידי האסיפה הכללית של החברה (להלן: "מדיניות התגמול המתוקנת"). כן נבחן על ידי הדירקטוריון הקשר בין תנאי הגמול להם זכאים נושאי המשרה האמורים לבין תרומתו של כל אחד מנושאי המשרה לקבוצה, בין היתר לאור הגידול החדש שחל בהיקפי הפעילות של הקבוצה בשנתיים האחרונות, שבא לידי ביטוי במספר הפרויקטים בהם הקבוצה מעורבת נכון למועד זה, וכן הובאו בחשבון על ידי הדירקטוריון הקריטריונים המפורטים להלן:

א. הידע, ההשכלה, הניסיון המקצועי והכישורים שיש לנושאי המשרה בתחומי פעילותה הרלבנטיים של החברה.

ב. עמידתו של נושא המשרה בדרישות התפקיד בחברה בה הוא מכהן ובהוראות ההסכמים שנחתמו עמו או ההתקשרויות שבוצעו ביחס להעמדת השירותים על ידו.

ג. מחויבותו של נושא המשרה במילוי תפקידו, ניסיונו והשתלבותו בעסקיה ופעילותה.

ד. תרומתו של נושא המשרה לקידום עסקי הקבוצה, לפעילותה השוטפת ולתוצאותיה העסקיות.

ה. העובדה כי חלק מנושאי המשרה (כגון מר נתן פריד) מכהנים בתפקידים מקבילים גם ברג'ינסי, שהינה חברה פרטית שהינה חברת אג'יח, על האחריות הנובעת מכך.

ו. תשלום הניתן לנושאי משרה בתפקידים מקבילים בחברות בעלות מאפיינים דומים למאפייני החברה וזאת בהסתמך על עבודת השוואה שנעשתה עבור החברה.

ז. היחס בין תנאי הכהונה של נושאי המשרה, לתנאי העסקה של שאר עובדי החברה (לרבות עובדי קבלן) ובפרט היחס לשכר הממוצע והחציוני של העובדים כאמור. נכון למועד זה, היחס בין עלות שכרם של עידו חגי' (אשר מיום 31 ביולי 2015 אינו מקבל תמורה בגין שירותי המנכ"ל שהוא מספק) ונתן פריד (אשר עתיד לסיים את תפקידו בסוף חודש אפריל 2016) לעלות השכר הממוצעת בחברה הינו 4.4 ו-2.8, בהתאמה והיחס בין עלות שכרם לעלות שכר החציונית בחברה הינו 7.6 ו-4.9, בהתאמה².

בסיום הדיון האמור, נקבע על ידי הדירקטוריון כי התגמול אותו משלמת הקבוצה בגין כהונת נושאי המשרה (למעט מר עידו חגי', שכאמור לא התקיים דיון בעניינו) שצוינו הינו סביר והוגן.

להלן הנימוקים לקביעה זו:

א. **מר נתן פריד** - המכהן כמנכ"ל הכספים של החברה (וכן כמנכ"ל הכספים של רג'ינסי) וזאת מכוח הסכם ניהול בו התקשרה החברה עם חברה בשליטתו (להלן: "חברת נתי"). בהתאם להסכם זה, מעמידה חברת נתי את שירותיה הן לחברה והן לחברות שבשליטתה, לרבות רג'ינסי, בה מכהן מר פריד כמנכ"ל הכספים. שרותי הניהול ניתנים בהיקף משרה שלא פוחת מ-75% וכפי שמתחייב מצורכי העבודה בחברה. בתמורה להעמדת שירותי הניהול משלמת החברה לחברת נתי תשלום חודשי בסך של 65,000 ש"ח, בתוספת מע"מ, משיבה לחברת נתי או למר פריד, לפי העניין, את מלוא ההוצאות הישירות, בהתאם למקובל בחברה, אשר מוצאות על ידם בתוקף התפקיד ומעמידה לרשותו של מר פריד

¹ החברה צפויה להביא בקרוב לאישור מוסדותיה הנדרשים על פי דין את אישור חידוש ההתקשרות עם חברת עידו, רטרואקטיבית ליום 1 באוגוסט 2015. לפרטים אודות תנאי ההתקשרות הקודמת עם חברת עידו, שהייתה כאמור בתוקף עד ליום 31 ביולי 2015, ראה ביאור 17א' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2015, המצורפים לדו"ח זה.

² מבוסס על עלות השכר לדצמבר 2015, להיקף משרה מלאה, לרבות חלקיות תשלומים המשולמים על בסיס שנתי.

חניה בבנין בו שוכנים משרדי החברה.

ביום 30 במרץ 2016 בחן דירקטוריון החברה את פועלו ותרומתו של מר פריד לחברה במהלך תקופת הדוח ובמסגרת זו, נסקרה בעיקר, פעולתו בכל הקשור לניהול מערך הכספים של הקבוצה; טיפול בכל מערך תזרים המזומנים והמימון; טיפול בלקוחות; טיפול בכל היבטי המימון והליווי הבנקאי של הפרויקטים של החברה וסיוע לחברי קבוצות הרכישה של החברה בקבלת ליווי בנקאי; טיפול בדוחות הניהוליים המלווים את הפרויקטים בהם מעורבת הקבוצה; טיפול בחשבות; אחריות על הכנת הדוחות הכספיים ועל פרסום הדיווחים הפומביים של החברה ורגינסי; אחריות על נושא סיכוני השוק בחברה; ואחריות על נושא אפקטיביות הבקרה הפנימית בחברה ויישומה. דירקטוריון החברה קבע כי מר פריד עמד בתנאים הנדרשים ממנו ובדרישות התפקיד במקצועיות, בנאמנות ובאחריות, תוך השקעת מאמצים רבים ואינטנסיביים בקידום פעילותה של הקבוצה.

לדעת דירקטוריון החברה, בשים לב לתרומתו של מר פריד כאמור לעיל ובהתחשב, בין היתר, בהיקף פעילותה של הקבוצה בתקופת הדוח במורכבותה והשינויים שחלו בהיקף הפעילות; בהיקף משרתו של מר פריד, הגבוה מהותית מהיקף המשרה לו התחייב; באחריות הנלווית לתפקידו; בהשכלתו, בכישוריו ובניסיונו של מר פריד; וברמת המקצועיות הגבוהה בה מבצע מר פריד את תפקידו בחברה, ובהינתן נתוני הגמול ההשוואתיים שהוצגו בפני הדירקטוריון, התגמול המשולם לחברת נתי בגין שירותי סמנכ"ל כספים הינו הוגן וסביר, הולם את תרומתו של מר פריד לחברה ועולה בקנה אחד עם טובת החברה.

יצוין כי מר פריד (אשר היה מועמד להחליף בתפקידו את מר עידו חגי, מנכ"ל החברה ורגינסי), הודיע לחברה כי הוא מתכוון לסיים את תפקידו בחברה וברגינסי ביום 30 באפריל 2016, ולאור כך צפוי מר עידו חגי להמשיך לכהן כמנכ"ל החברה ורגינסי (עם זאת יצוין כי בשל העובדה שההתקשרות עם חברת עידו הסתיימה ביום 31 ביולי 2015, יובא לאישור מוסדות החברה בתקופה הקרובה נושא חידוש ההתקשרות עימה). בנוסף, תפעל החברה למנות את מר אריק ברון כמחליף למר פריד בתפקידו כסמנכ"ל הכספים של החברה.

ב. מר יובל צלנר, מנכ"ל קבוצת התחדשות עירונית בע"מ (באמצעותה מבוצעת פעילות התמ"א) (להלן: "**התחדשות עירונית**") אשר מיועד לשמש בתפקיד משנה למנכ"ל החברה – לפרטים אודות תנאי העסקתו ראה תקנה 21 לדו"ח פרטים נוספים על התאגיד המצורף לדו"ח זה.

לצורך בחינת והערכת תנאי התגמול המשולמים על ידי התחדשות עירונית למר צלנר, ערך דירקטוריון החברה ביום 30 במרץ 2016 דיון ביכולותיו ותרומתו להתחדשות עירונית של מר צלנר וכן בחן הדירקטוריון את תפקודו של מר צלנר בהתחדשות עירונית, כאשר יצוין כי במסגרת תפקידו אמון מר צלנר על פעילות התמ"א בקבוצה ועל ניהול התחדשות עירונית.

בתפקידו במנכ"ל התחדשות עירונית מר צלנר היה מעורב באופן שוטף ופעיל בכלל האספקטים הנוגעים לפעילות התחדשות עירונית, ובכלל זה באיתור ההזדמנויות העסקיות בתחום ההתחדשות העירונית; בניהולה השוטף של התחדשות עירונית; בפעילות השיווק והפרסום; בעבודה הרבה המתבצעת מול גורמי תכנון למיניהם; הליכים רגולטורים; התקשרויות עם יועצי הפרויקט, לרבות קבלני הביצוע; שיתוף הפעולה עם שותפיה של התחדשות עירונית; בטיפול וליווי הליכי קבלת ההיתרים השונים הנדרשים לצורך בניית הפרויקטים בהם מעורבת התחדשות עירונית; בניהול העבודה ומו"מ מול בעלי הדירות הקיימים ורוכשי דירות בפרויקטים; ובטיפול בהליך קבלת המימון לפרויקטים השונים.

במסגרת זו ציין דירקטוריון החברה, בין היתר, את רמת המקצועיות הגבוהה בה ביצע מר צלנר את תפקידו, את ניסיונו בתחום ההתחדשות העירונית, את רמת מחויבותו לקבוצה ואת תרומתו לקבוצה בפעילותה בתחום התמ"א.

בשים לב לאמור לעיל ובהתחשב, בין היתר, בהיקף פעילותה של התחדשות עירונית בתקופת הדוח והשינויים שחלו בהיקף הפעילות; בהיקף משרתו של מר צלנר; באחריות הנובעת מתפקידו; בהשכלתו, כישוריו וניסיונו העסקי; קבע הדירקטוריון כי התגמול המשולם על ידי התחדשות עירונית למר צלנר הינו הוגן וסביר, הולם את תרומתו של מר צלנר לקבוצה ועולה בקנה אחד עם טובת החברה.

1.3.2 בגין השימוש שעושה חברת עידו במתקני ועובדי החברה עבור פעילות פרטית בתחום

הנדל"ן בה החלו האחים חגי' ערב רכישתם את השליטה בחברה, משתתפת חברת עידו, בהוצאות החברה, כאשר היקף השתתפותה בהוצאות החברה נבחן אחת לשנה בסמוך לפני אישור דוחותיה הכספיים השנתיים של החברה (או קודם לכן, אם אירע אירוע מיוחד אשר להערכת החברה יכול וישפיע באופן מהותי על שיעור ההשתתפות כאמור). ביום 30 במרץ 2015 דנו חברי ועדת הביקורת (בכובעה גם כועדת התגמול) בגובה דמי ההשתתפות אותה משלמת חברת עידו לחברה.

בהתאם לדיווח שנמסר לוועדת הביקורת ולדירקטוריון, כפועל יוצא מהעובדה שכל פעילות חדשה נעשית על ידי האחים חגי', מאז רכשו את השליטה בחברה, במסגרת החברה (במאוחד), אזי היקפי הפעילות בהם עוסקת חברת עידו פחתו מאז אושרה השתתפות חברת עידו בהוצאות האמורות ומנגד מספר הפרויקטים בהם עוסקת הקבוצה והיקפי פעילותה עלו מהותית. אי לכך, הלכה למעשה, מאז אושרה ההתקשרות האמורה היקף ההסתייעות של הקבוצה בעובדים המועברים ובתקורות השונות לעומת היקף הסתייעותה של חברת עידו בעובדים המועברים ובתקורות השונות עלה. בעקבות העדכון האמור אישרו חברי ועדת הביקורת (בכובעה גם כועדת התגמול) ודירקטוריון החברה כי הסכום אותו משלמת חברת עידו לחברה כדמי השתתפות בהוצאות ובתקורות האמורות, בסך חודשי של כ-18 אלפי ש"ח, הינו סביר (בנוסף יצוין כי חברת עידו משלמת מדי חודש סך נוסף של כ-12 אלף ש"ח לחברה בגין השתתפות ב-50% מעלות העסקת מנהל קשרי לקוחות ובגין עלות המשרדים ושירותי המשרד בהם עושים שימוש עובדי חברת עידו, והכל בהתאם לתנאי ההתקשרות שאושרה על ידי האסיפה הכללית, בחודש אוגוסט 2012).

חלק ב' - חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

2. דוח בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

2.1 האחראי על ניהול סיכוני השוק בחברה

ביום 30 בדצמבר 2010 מונה מר נתן פריד, המכהן כסמנכ"ל כספים, כאחראי על סיכוני השוק של החברה והוא פועל תחת פיקוח דירקטוריון החברה. לפרטים נוספים אודות מר נתן פריד ראה תקנה 26 לדוח פרטים נוספים על החברה המצורף לדו"ח זה.

2.2 תיאור סיכוני השוק

ריבית הפריים

לחברה חשיפה לשינויים בריבית הפריים בגין המימון הבנקאי אותו נטלו החברה בגין פרויקט הארבעה ורג'נסי בגין פרויקט אינשטיין, ופיקדונות שקליים הצמודים לריבית הפריים של החברה וקבוצת חגי' מגדלי הארבעה בע"מ, חברת הבת של החברה.

כמו כן, להד מאסטר הלוואה בסך של כ-25 מיליון ש"ח הצמודה לריבית הפריים (לה ערבה רג'נסי). שינויים בריבית הפריים ישפיעו על עלויות המימון של הד מאסטר.

הצמדה למדד המחירים לצרכן

עיקר ההתחייבויות של הקבוצה הצמודות למדד המחירים לצרכן הינן:

הלוואה שנטלה החברה מקרן אוריגו שתפרע בחודש אפריל 2016; כמו כן, במרבית הסכמי המשווק והסכמי המכר בפרויקט סומייל עליהם חותמת הקבוצה, מחיר רכישת הקרקע של חבר הקבוצה צמוד למדד המחירים לצרכן. לפיכך, שינויים במדד המחירים לצרכן ישפיעו על עלויות המימון ועל התקבולים של החברה וכפועל יוצא מכך על תוצאותיה העסקיות של החברה, בהתאמה.

הצמדה למדד תשומות הבניה

קבוצת הרכישה (ובכלל זה החברה) בפרויקט הארבעה וחברת קבוצת חגי' מגדלי הארבעה בע"מ (כ"א בנפרד) התקשרו בהסכם עם א.דורי בע"מ כקבלן מבצע של הפרויקט. כמו כן קבוצת הרכישה ברסיטל, אינשטיין ונתניה (ובכלל זה רג'נסי) והד מאסטר התקשרו בהסכם עם קבלן. הסכמים אלו צמודים למדד תשומות הבניה. כמו כן, התשלומים של הרוכשים במגדל הצפוני בחברת מגדלי הארבעה צמודים למדד תשומות הבניה. לפיכך, שינויים במדד תשומות הבניה ישפיעו על עלויות הבניה של הקבוצה ועל התקבולים של הקבוצה וכפועל יוצא מכך על תוצאותיה העסקיות של החברה.

סיכונים בתחום היזמי (ובכלל זה בהחזקת נכסים ע"י רג'נסי כחברי קבוצה בקבוצת הרכישה)

הקבוצה פועלת בתחום יזמות הנדל"ן בעיקר לגבי המשרדים של המגדל הצפוני של פרויקט הארבעה ופרויקט שד"ל ובפרויקטי התמ"א. כמו כן, כל עוד החברה נמנית על חברי הקבוצה בפרויקט הארבעה וסומייל ורג'נסי נמנית על חברי הקבוצות בפרויקט רסיטל, אינשטיין, נתניה וכוכב הצפון, וטרם שיווקה את הקרקעות שנרכשו על ידה בפרויקטים בת ים, הרצליה וסלמה, הקבוצה חשופה לסיכוני התחום היזמי.

היקף האשראי הבנקאי - ענף הבניה חשוף להשפעות הנובעות מהגבלת היקף האשראי הבנקאי לענף הבניה ולהחמרת דרישות המערכת הבנקאית בדבר היקף הביטחונות ושיעור ההון העצמי הנדרשים לצורך קבלת אשראי לפרויקטים בענף זה. הקבוצה בפרויקטים היזמים שלה (וכן בגין חלקה בקבוצות הרכישה הרלבנטיות שטרם הועמד להן מימון) נדרשת לקבלת אשראי בנקאי (וזאת למעט המגדל הצפוני של פרויקט הארבעה שלגביו התקבל מימון לבניית הפרויקט). כמו כן, בדרך כלל דמי הסיחור של הקבוצה המגיעים לה מקבוצות הרכישה מתקבלים מהמימון הבנקאי של חברי הקבוצה ותלויים בהם. לפיכך הקטנה של היקף האשראי הבנקאי יכולים להשפיע על יכולות החברה לקבל אשראי לפרויקטים היזמיים שלה ועל חברי קבוצות הרכישה לקבל ליווי בנקאי לפרויקטים שלהם ובהתאם על קבלת דמי הסיחור ע"י הקבוצה בפרויקטים שטרם התקבל ליווי לגביהם.

שינוי במחירי הנדל"ן בישראל - תוצאותיה של החברה תלויות, בין היתר, בשוק ובמחירי הנדל"ן בישראל.

2.3 מדיניות התאגיד בניהול סיכוני שוק

החברה מנהלת הגנות חלקיות בגין סיכוני שוק אלו ובכלל זה באמצעות הצמדת פקדונות החברה לריבית הפריים (בסיס ההצמדה של ההלוואות הבנקאיות של החברה) והצמדת חלק (התשלומים המשולמים לאורך תקופת הפרויקט) מתשלומי רוכשי המשרדים במגדל הצפוני (שאינם משולמים סמוך למועד חתימת ההסכם) למדד תשומות הבניה (שהינו המדד לו צמודים התשלומים לקבלן).

לחברה אין החזקה בנגזרים.

2.4 הפיקוח על מדיניות הדירקטוריון ניהול סיכוני השוק ואופן מימושה

אחת לרבעון דן דירקטוריון החברה בחשיפות של החברה, המפורטות לעיל. בשנת הדוח לא חלו שינויים במדיניות ניהול סיכוני השוק

2.5 דוח בסיסי הצמדה

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

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

מאזן הצמדה ליום 31 בדצמבר 2014 (באלפי ש"ח)

סה"כ	לא כספי	נושא ריבית ללא הצמדה	צמוד למדד המחירים לצרכן ונושא ריבית	צמוד למדד המחירים לצרכן וללא ריבית	לא הצמדה וללא ריבית	
						נכסים
23,281	-	4,899	-	-	18,382	מזומנים ושווי מזומנים
1,443	-	1,443	-	-	-	פיקדונות בנאמנות
79,266	-	79,266	-	-	-	פיקדונות מוגבלים ומיועדים
29,580	-	-	-	-	29,580	לקוחות הכנסות לקבל
11,369	10,129	-	-	-	1,240	חייבים ויתרות חובה
2,485	2,485	-	-	-	-	מלאי מקרקעין נטו
700,390	700,390	-	-	-	-	מלאי בנינים בהקמה
88,330	88,330	-	-	-	-	נדל"ן להשקעה בהקמה
7,383	7,383	-	-	-	-	רכוש קבוע, נטו
1,420	1,420	-	-	-	-	תשלומים על חשבון השקעה בזכויות במקרקעין
26,451	17,829	8,622	-	-	-	השקעה בחברה בשליטה משותפת
7,242	-	7,242	-	-	-	חייבים אחרים
4,603	4,603	-	-	-	-	מיסים נדחים
<u>983,243</u>	<u>832,569</u>	<u>101,472</u>	<u>≡</u>	<u>≡</u>	<u>49,202</u>	סה"כ נכסים
						התחייבויות
1,175	-	-	-	-	1,175	ספקים ונותני שירותים
349,842	-	-	-	-	-	מקדמות מרוכשים והכנסות מראש
60,601	-	-	-	3,750	56,851	זכאים ויתרות זכות
10,371	-	-	-	10,371	-	הלוואת בעלים
143,282	-	40,216	101,806	-	1,260	הלוואות מתאגידים בנקיים ומוסדות פיננסיים
306,073	-	221,628	84,445	-	-	אגרות חוב
<u>871,344</u>	<u>349,842</u>	<u>261,844</u>	<u>186,251</u>	<u>14,121</u>	<u>59,286</u>	סה"כ התחייבויות
<u>111,899</u>	<u>482,727</u>	<u>(160,372)</u>	<u>(186,251)</u>	<u>(14,121)</u>	<u>(10,084)</u>	יתרה מאזנית, נטו

2.6 מבחני רגישות (אין שינוי ביחס למאפייני שנה קודמת)

2.6.1 רגישות לשינויים בריבית הפריים ליום 31 בדצמבר 2015 (באלפי ש"ח):

רגישות לשינויים בשיעור ריבית הפריים:					
הפסד מירידת הפריים		שווי הוגן 31/12/2015	רווח מעליית הפריים		מכשירים רגישים
10%	5%	פריים – 1.6%	5%	10%	
(64)	(32)	39,844	32	64	מזומנים ושווי מזומנים
(130)	(65)	80,855	65	130	מזומנים מוגבלים ומיועדים
(20)	(10)	11,981	10	20	הלוואה לחברה כלולה
(18)	(9)	10,924	9	18	חייבים אחרים
72	36	(44,917)	(36)	(72)	אשראי מתאגידים בנקאיים וממוסדות פיננסיים
(160)	(80)	98,687	80	160	סה"כ

2.6.1 רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן ליום 31 בדצמבר 2015 (באלפי ש"ח):

רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן:					
רווח מירידת המדד		שווי הוגן 31/12/2015	הפסד מעליית המדד		מכשירים רגישים
10%	5%		5%	10%	
6,306	3,153	(63,048)	(3,153)	(6,306)	אגרות חוב
2,736	1,368	(27,368)	(1,368)	(2,736)	אשראי מבנקים ומוסדות פיננסיים
222	111	(2,225)	(111)	(222)	זכאים ויתרות זכות
9,264	4,632	(92,641)	(4,632)	(9,264)	סה"כ

חלק ג' - היבטי ממשל תאגידי

3. היבטי ממשל תאגידי

3.1 מדיניות תרומות

לחברה אין מדיניות בנושא מתן תרומות. החברה תרמה סכום לא מהותי במהלך תקופת הדוח.

3.2 דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

ביום 29 במרץ 2012, דן דירקטוריון החברה במספר המזערי הראוי של דירקטורים בחברה (ובכלל אלה הדח"צים) בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, וקבע כי המספר הראוי שיאפשר לדירקטוריון לעמוד בחובות ובמטלות המוטלות עליו בהתאם לדין, הינו שני דירקטורים וזאת בהתחשב באופן הסוגיות החשבונאיות והפיננסיות המתעוררות בהכנת הדוחות הכספיים ובהתחשב בהיקף פעילות החברה בשלב זה, אופי פעילותה ומורכבותה.

חברי הדירקטוריון, אותם רואה דירקטוריון החברה כדירקטורים בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית הינם מר מנשה ארנון (דח"צ), הגב' עירית בן עמי (דח"צ), מר דורון רוזנבלום (דירקטור בלתי תלוי) ומר צבי גרינוולד. לפרטים אודותיהם ראה תקנה 26 לפרק פרטים נוספים על החברה המצורף לדוח זה.

3.3 פרטים בדבר דירקטורים בלתי תלויים

החברה טרם אימצה בתקנונה הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים, כהגדרת המונח בסעיף 1 לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות") (מעבר לדרישה כי יכהנו לפחות שני דירקטורים חיצוניים).

על אף האמור, בישיבת ועדת הביקורת של החברה מיום 29 ביולי 2014 [ובהסתמך על הצהרתו של מר דורון רוזנבלום כי מתקיימים לגבי תנאי הכשירות למינוי דירקטור חיצוני הקבועים בסעיף 240(ב) עד (ו) לחוק החברות, ולאור זאת שהוא אינו מכהן כדירקטור בחברה מעל 9 שנים רצופות], נקבע כי מר דורון רוזנבלום הינו דירקטור בלתי תלוי.

3.4 גילוי בדבר המבקר הפנימי

ביום 1 באפריל 2015 חדל מר אורי לזר לכהן כמבקר הפנים של החברה ובמקומו מונתה הגב' דנה גוטסמן ארליך. להלן פרטים אודותיה ואודת מינויה:

שם המבקרת הפנימית: רו"ח דנה גוטסמן-ארליך

תאריך תחילת הכהונה: 01.04.2015

למיטב ידיעת החברה: (1) המבקרת הפנימית עומדת בכל התנאים הקבועים בסעיף 3(א) לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1999 (להלן: "חוק הביקורת הפנימית"). (2) המבקרת הפנימית עומדת בהוראות סעיף 146(ב) לחוק החברות ובהוראות סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית. (3) המבקרת הפנימית אינה מחזיקה בניירות ערך של החברה או של גוף קשור אליה. (4) למבקרת הפנימית אין קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים מכל סוג שהוא עם החברה או עם גוף קשור אליה והיא לא ממלאת כל תפקיד נוסף בחברה, למעט תפקיד מבקרת פנים ברג'נסי.

דרך המינוי

מינויה של רו"ח דנה גוטסמן-ארליך כמבקרת הפנים של החברה, אושר על ידי דירקטוריון החברה בתאריך 30 במרץ 2015, לאחר שניתנה לכך המלצת ועדת הביקורת ולאחר פגישה שנערכה עמה והתרשמות בלתי אמצעית ממנו על ידי הנהלת החברה וועדת הביקורת של החברה.

מינויה אושר לאחר בחינת השכלתה וניסיונה (תואר בוגרת במינהל עסקים ובעלת ניסיון רב בביצוע ביקורת פנימית בתאגידים שונים, לרבות בחברות ציבוריות). המבקרת הפנימית הינה שותפה ומנהלת בפירמת רו"ח BDO בקבוצת ביקורת פנימית וניהול סיכונים (RAS).

מנויה של רו"ח גוטסמן-ארליך אושר לאור התרשמותה של ועדת הביקורת מהניסיון והרקע של רו"ח גוטסמן-ארליך ומהתאמתם לפעילות החברה, לרבות לאור הכרותה תפקידה כמבקרת הפנים של רג'נסי.

זהות הממונה על המבקר

הממונה הארגוני על מבקרת הפנים הינה הגב' עירית בן עמי (דח"צ), בהתאם להחלטה שקיבל

דירקטוריון החברה ביום 24 במרץ 2014.

תכנית עבודה

תכנית העבודה של מבקרת הפנים היא שנתית. ביום 30 במרץ 2015 אישר דירקטוריון החברה, בהתאם להמלצת ועדת הביקורת של החברה, את תכנית העבודה לשנת 2015, אשר כללה דוח סקר סיכונים.

ביום 26 באוקטובר 2015 הגישה מבקרת הפנים ליו"ר הדירקטוריון, למנכ"ל החברה וליו"ר ועדת הביקורת דו"ח בכתב, בדבר סקר הסיכונים של החברה וזה נידון על ידי חברי ועדת הביקורת ביום 23 בנובמבר 2015 ואושר על ידי דירקטוריון החברה ביום 26 בנובמבר 2015.

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

מבקרת הפנים מקבלת שכר של 200 ש"ח לשעה בתוספת מע"מ. להערכת הדירקטוריון תגמול מבקרת הפנים והיקף השעות הינו סביר ואין בו כדי להשפיע על הפעלת שיקול דעתה המקצועי של מבקרת הפנים בעריכת הביקורת.

בתקופת הדוח בוצעו על ידי החברה עסקאות מהותיות (כהגדרתן בסעיף 5(ו) לתוספת הרביעית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970), לא נבחנו עסקאות אלו ו/או הליך אישורן על ידי מבקר הפנים (עם זאת, במסגרת ביצוע דוח ביקורת בנושא עסקאות עם בעלי עניין, נבחנו חלק מההיבטים של עסקאות אלו, ואולם הדוח בנושא טרם נבחן ואושר על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה).

עריכת הביקורת

כפי שנמסר לחברה על ידי מבקרת הפנים, עבודת הביקורת הפנימית נערכת על פי תקנים מקצועיים מקובלים לביקורת פנימית, כאמור בסעיף 4(ב) לחוק הביקורת הפנימית, הנחיות מקצועיות ותדריכים כפי שאושרו ופורסמו ע"י לשכת המבקרים הפנימיים. להערכת דירקטוריון החברה, בהתבסס על דברי מבקרת הפנים, כאמור לעיל, עבודת הביקורת הפנימית נערכת בהתאם לתקנים מקצועיים מקובלים לביקורת פנימית.

גישה למידע

למבקרת הפנים ניתן חופש פעולה בביצוע הביקורת ובהפעלת שיקול דעתה וכן ניתנת לה ולמי מטעמה גישה מתמדת ובלתי אמצעית לכל מערכות המידע של החברה, לרבות גישה לנתונים הכספיים של החברה, בהתאם לסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית.

היקף העסקה בתקופת הדוח

סה"כ שעות	שעות שהושקעו בביקורת פנימית בתאגידים מוחזקים	שעות שהושקעו בביקורת פנימית בחברה בתקופת הדוחות הכספיים
200	100	100

הערכת דירקטוריון החברה את פעילות המבקר הפנימי

לדעת דירקטוריון החברה, היקף, אופי ורציפות הפעילות ותכנית העבודה של המבקר הפנימי הינם סבירים בנסיבות העניין ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה.

3.5 פרטים בדבר רואה החשבון המבקר

- שם רואה החשבון המבקר של החברה: משרד עמית, חלפון רואי חשבון ומשרד קדרון ושות', רואי חשבון.
- להלן נתונים לגבי שכר טרחת רואה החשבון המבקר, והיקף השעות שבוצעו בחברה:

שנת 2014		שנת 2015		סוג השרות	שם המשרד המבקר
בשעות	באלפי ש"ח	בשעות	באלפי ש"ח		
2,500	180	2,800	180	שירותי ביקורת, שירותים קשורים לביקורת ושירותי מס	עמית, חלפון - רואי חשבון וקדרון ושות' רואי חשבון

יצוין כי לא שולם לרואה החשבון המבקר תשלום בגין שירותים אחרים. לא חל שינוי מהותי בהיקף שכ"ט רו"ח לעומת שנה קודמת.

- להלן נתונים לגבי שכר טרחת רואה החשבון המבקר, והיקף השעות שבוצעו בחברה המאוחדת רגינסי:

שנת 2014		שנת 2015		סוג השרות	שם המשרד המבקר
בשעות	באלפי ש"ח	בשעות	באלפי ש"ח		
1,414	170	1,408	170	שירותי ביקורת, שירותים קשורים לביקורת ושירותי מס	עמית, חלפון - רואי חשבון וקדרון ושות' רואי חשבון
-	75	-	-	תשקיף	עמית, חלפון - רואי חשבון וקדרון ושות' רואי חשבון

יצוין כי לא שולם לרואה החשבון המבקר של החברה המאוחדת רגינסי תשלום בגין שירותי מיסים או שירותים אחרים.

- גובה שכר הטרחה נקבע ראשית במשא ומתן בין הנהלת החברה לרואי החשבון המבקרים, בהתבסס בין היתר, על תנאי השוק ולדעת הנהלת החברה הינו סביר ומקובל בהתאם לאופי החברה ולהיקף הפעילות שלה. לאחר מכן מובא שכר הטרחה לאישור הדירקטוריון (כשקודמת לכך ישיבת ועדת הביקורת בה ניתנות המלצותיה בנושא).

3.6 הליך אישור הדוחות הכספיים

- דירקטוריון החברה הוא האורגן המופקד על בקרת העל בחברה והוא המאשר את הדוחות הכספיים של החברה. לפרטים אודות חברי דירקטוריון ראה תקנה 26 לדוח פרטים נוספים אודות התאגיד המצורף לדו"ח זה.

- קודם לאישור הדוחות הכספיים של החברה על ידי הדירקטוריון, מתכנסת הוועדה במטרה לדון בדוחות הכספיים האמורים ולגבש המלצותיה בעניין בפני דירקטוריון החברה. בישיבות הוועדה נוכח סמנכ"ל הכספים של החברה. כן מוזמנים לישיבות הוועדה רואה החשבון המבקר והמבקר הפנימי. לצורך גיבוש המלצותיה של הוועדה לדירקטוריון מתבצעים במסגרת דיוני הוועדה התהליכים הבאים: ניתוח התוצאות הכספיות של החברה ודיון בסוגיות מהותיות; עסקאות חריגות, אם ישנן; הערכות ואומדנים מהותיים; בקורות פנימיות הקשורות בדיווח הכספי; דיון בשלמות ונאותות הגילוי בדוחות הכספיים; המדיניות החשבונאית שאומצה והטיפול החשבונאי שיושם בעניינים המהותיים של החברה. בעקבות הדיונים האמורים הוועדה מגבשת המלצותיה בקשר לדוחות הכספיים ומעבירה אותן לדירקטוריון, זמן סביר לפני המועד שנקבע לישיבת הדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים.

במסגרת הליך אישור הדוחות הכספיים של החברה על ידי הדירקטוריון, מועברות טיוטות הדוחות הכספיים, דוח הדירקטוריון ויתר חלקי הדוח (ככל שקיימים) לעיונם ולהערותיהם של חברי הדירקטוריון וחברי הוועדה, מספר ימים לפני המועד שנקבע לישיבות לדיון

ולאישור הדוחות הכספיים. במהלך ישיבת הדירקטוריון, בה משתתפים גם המנכ"ל וסמנכ"ל הכספים של החברה, נסקרות המלצות הוועדה, וכן נסקרות התוצאות הכספיות, המצב הכספי ותזרים המזומנים של החברה ומוצגות הסוגיות המהותיות בדיווח הכספי. בישיבת הדירקטוריון מתקיים דיון בו משיבה הנהלת החברה לשאלות הדירקטורים לרבות, התייחסות לסוגיות חשבונאיות שעלו.

בדיונים בוועדה ובדירקטוריון, אשר דן באישור הדוחות הכספיים, נוכח גם רואה החשבון המבקר של החברה אשר נוהג להוסיף את הערותיו באשר לסוגיות הקשורות לדוחות הכספיים או לנושאים אחרים שברצונו להעלות בפני הוועדה ו/או דירקטוריון החברה והוא עומד לרשות חברי הוועדה והדירקטוריון בכל שאלה והבהרה באשר להליך ביקורת הדוחות הכספיים טרם אישורם. לאחר הדיון בדירקטוריון החברה, מתקיימת הצבעה בקרב חברי הדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים והדירקטוריון מסמיך את החותמים לחתום על הדוחות הכספיים.

יצוין כי בישיבת הדירקטוריון מיום 30 במרץ 2015, בה אושר הדוח השנתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2015, ובכלל זה הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2015, השתתפו ה"ה יצחק חגי' (יו"ר הדירקטוריון), עידו חגי' (המכהן גם כמנכ"ל החברה), צבי גרינולד, עירית בן-עמי (דח"צ) ודורון רוזנבלום. כן נכחו בישיבה מר נתן פריד, סמנכ"ל הכספים, עוזר סמנכ"ל הכספים, היועץ המשפטי של החברה ורואי החשבון המבקרים של החברה. בדיוני הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים מיום 24 במרץ 2015 ומיום 30 במרץ 2016, אשר המליצה על אישור הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2015, השתתפו ה"ה מנשה ארנון (דח"צ), דורון רוזנבלום ועירית בן-עמי (דח"צ). כן נכחו בישיבות הוועדה מר נתן פריד, סמנכ"ל הכספים, עוזר סמנכ"ל הכספים, היועץ המשפטי של החברה ורואי החשבון המבקרים של החברה. להנחת דעתו של הדירקטוריון, הועברו אליו המלצות הוועדה זמן סביר לפני הדיון בדירקטוריון. פרק הזמן אותו קבע הדירקטוריון כזמן סביר להעברת המלצות הוועדה הינו 48 שעות, ובהם יום עסקים אחד לפחות.

כן הסמיך דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 30 במרץ 2015, את ה"ה יצחק חגי', עידו חגי' ונתן פריד לחתום על הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2015 וכן הסמיך את ה"ה יצחק חגי' ועידו חגי', לחתום על דוח הדירקטוריון המצורף לדוחות הכספיים האמורים. בנוסף, הסמיך דירקטוריון החברה את מר נתן פריד לדווח את הדוחות הכספיים באמצעות מערכת המגנ"א.

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

4. הוראות ואירועים

4.1 אומדנים חשבונאיים קריטיים

האומדנים החשבונאיים הקריטיים בהכנת דוחות כספיים אלו כללו את השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בפרויקט הארבעה (קומות הטרקלין, שטחי אחסנה וחלק מהחניות) והשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בפרויקט איינשטיין 36 בחברת חגיגי יעוץ ופיקוח פרויקטים בע"מ. לפירוט נוסף ראה באור 2 לדוחות הכספיים המצורפים לדו"ח זה והערכת שווי שצורפה לדוח הכספי ליום 30 ביוני 2015.

אימוץ מוקדם של תקן דיווח פיננסי בינלאומי 15 הכרה בהכנסה מחוזי לקוחות (להלן – "התקן")

החל מדוח זה החלה החברה ביישום מוקדם של התקן, אשר על פי הוראותיו החברה הכירה בהכנסות של פרויקטים יזמיים בהתאם לשעור ההתקדמות ובהתאם למכירות שבוצעו. הכנסות אלו נרשמו בהתאם לאחוז ההתקדמות של פרויקט הארבעה תוך בחינת יתרת העלויות לגמר של פרויקט זה. אומדנים אלו הינם בבסיס חישוב ההכנסות של החברה מפרויקט זה לכל מועד דוחות.

1. להלן הפעולות אשר ביצעה החברה בטרם אימוץ התקן:

- א. הוקם צוות חשיבה בהובלת סמנכ"ל הכספים אשר כלל מעבר לצוות החשבות המקצועי של החברה גם עובדי חברה ממחלקות אחרות כגון הנדסה, ייעוץ משפטי וכן גורמים חיצוניים כמו רואי החשבון המבקרים של החברה והיועץ מומחה החשבונאי של החברה. הצוות קיים דיונים רבים בנושא ושם לו למטרה את למידת התקן ובחינת מלוא השפעות הוראות התקן על פעילותה העסקית של החברה.
- ב. בוצעה בחינה לעומק בהתאם להוראות התקן, בהתאם לחוות דעת חשבונאית שקיבלה החברה וכן בהתאם להנחיה המקדמית ליישום מוקדם שנתקבלה אצל החברה מהרשות לניירות ערך של הסוגיות היישומיות אשר עשויות לעלות כתוצאה מיישומו של התקן והרלוונטיות לחברה.
- ג. בוצעה בחינה בדבר התאמת מערכות המידע של החברה אשר ייתמכו ביישום הוראות התקן. המסקנה היתה כי מערכות המידע הקיימות בחברה כיום נותנות מענה ליישום התקן בפרויקטים הקיימים.
- ד. נתקבלה חוות דעת מומחה חשבונאית בעניין התכנות היישום המוקדם של התקן בדוחות הכספיים של החברה.
- ה. נתקבלה חוות דעת משפטית לגבי ההסכמים שלהם החברה צד מול רוכשי משרדים בפרויקט הארבעה לעניין זכותה של החברה לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד מועד הדוחות הכספיים.
- ו. נתקבלו דוחות שמאי הן לעניין הקצאת עלויות מסוימות לכל הסכם מכר של החברה והן לגבי הרווחיות החזויה של הפרויקט והתקדמות העבודות.

2. לפרטים אודות השפעת יישום התקן לראשונה בדרך של השפעה מצטברת ליום 1 בינואר 2015 על הדוחות הכספיים של החברה ראה ביאור 2טז' לדוחות הכספיים השנתיים המבוקרים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2015.

3. להלן הצגה של תוצאות החברה לשנת 2015 בהתאם לתקן החדש בחלוקה לרבעונים:

סה"כ	רבעון IV	רבעון III	רבעון II	רבעון I	
262,869	77,133	59,767	74,863	50,350	הכנסות
(193,085)	(59,961)	(43,416)	(55,318)	(34,390)	עלות המכר
69,784	17,860	16,419	19,545	15,960	רווח גולמי
10,758	(288)	(1,063)	12,928	(819)	עלית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה בהקמה
(7,004)	(1,182)	(1,362)	(1,459)	(3,001)	הוצאות מכירה ושיוק
(15,566)	(3,714)	(3,210)	(4,719)	(3,923)	הוצאות הנהלה וכלליות
57,972	12,676	10,784	26,295	8,217	רווח מפעולות רגילות
(8,888)	(1,189)	(6,290)	(778)	(631)	הוצאות מימון, נטו
49,084	11,487	4,494	25,517	7,586	רווח לאחר הוצאות מימון
(649)	(426)	(68)	(112)	(43)	חלק החברה בהפסדי חברה בשליטה משותפת
48,435	11,061	4,426	25,405	7,543	רווח לפני מיסים על הכנסה
(12,811)	(3,392)	(1,261)	(6,705)	(1,453)	מיסים על הכנסה
35,624	7,669	3,165	18,700	6,090	רווח לתקופה
-	-	-	-	-	רווח (הפסד) כולל אחר
35,624	7,669	3,165	18,700	6,090	רווח נקי כולל לתקופה

4. ההנחות המשמעותיות אשר מהוות בסיס ליישום התקן :

א. בהתאם להנחיית התקן תחשיב הרווחיות בוצע בהתייחסות לתמורה מכל הסכם מכר במגדל בנפרד ובסיוע מערכת מידע ייעודית אשר באמצעותה מתבצעת הגביה מהלקוחות. הסכמי מכר אשר לגביהם לא בוצע נכון ליום הדוחות הכספיים מינימום 15% גביה לא נלקחו בחשבון ולא הוכרה בגינם הכנסה.

ב. ייחוס עלויות לכל יחידה :

שיטת הקצאה	מדידה	סוג עלויות
עלויות אלו הוקצו לכל יחידה והסכם מכר בהתאם לשווי של כל יחידה ביחס ליחידות האחרות בבניין. שער ההקצאה נקבע בהתאם בעיקר בהתאם לגודל היחידה, מיקומה בבניין וייעוד שימושה.	בהתאם להסכמים לרכישת הקרקע לרבות תשלום כל האגרות ההיטלים והמסים ששולמו בעד הקרקע.	עלויות קרקע לרבות אגרות, היטלי השבחה ומס רכישה.
	בהתאם לייחוס מימון ספציפי שנלקח למימון רכישת הקרקע ושהוון למלאי בנינים בהקמה.	עלויות מימון קרקע.

עלויות הבניה אשר נצברו בפועל נכון ליום הדוחות הכספיים.	נקבע בהתאם לדוח ההתקדמות של מפקח הפרויקט.
	נקבע בהתאם להסכמי הקבלן המבצע והיועצים השונים של הפרויקט.
עלויות הבניה הוקצו לכל הסכם מכר בהתאם לגודלה של כל יחידה נמכרת (לפי מ"ר).	סך עלויות הנדרשות נכון ליום הדוחות הכספיים לצורך השלמת הפרויקט.

5. חישוב שיעור ההשלמה –

החברה קובעת את שיעור ההתקדמות על פיו מוכרת ההכנסה בגין כל חוזה מכר כשיעור ההתקדמות של כל הבניין/פרויקט לפי ההקשר וזאת כל עוד לא ניתן לבצע מסירה של הנכס נשוא ההסכם בטרם הסתיימה הבניה של הבניין/פרויקט לפי ההקשר כולו. שיעור ההתקדמות נקבע בהתאם ליחס בין עלויות הבניה ששולמו בפועל (למעט תשלומים בגין קרקע ומימון) לבין סך תקציב הפרויקט (לא כולל עלויות קרקע ועלויות מימון).

4.2 הערכת שווי

לדו"ח הכספי ליום 30 ביוני 2015 צורפה הערכת שווי ליום 30 ביוני 2015 לנכסי פרויקט הארבעה המסווגים כנדל"ן להשקעה (טרקליני העסקים, וחלק ממקומות החניה). ראה לענין זה סעיף 6.9.4.1 ו-6.9.4.2 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד המצורף לדו"ח זה. יצוין כי הערכת שווי זה הינה מהותית בהתאם להחלטה 105/23 : פרמטרים לעניין מהותית הערכות שווי, אשר עודכנה בחודש יולי 2014.

לפרטים אודות הערכת שווי ליום 31 בדצמבר 2015 שבוצעה לנכס ברחוב איינשטיין 36 ראה סעיף 6.9.4.3 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.

פערים משמעותיים בהערכת שווי שצורפה לדוחות הכספיים בשלוש השנים האחרונות

השינוי בהערכת השווי מיום 31 בדצמבר 2014 ליום 30 ביוני 2015:

עיקר השינוי בשווי של הנדל"ן להשקעה בפרויקט הארבעה מיום 31 בדצמבר 2014 ליום 30 ביוני 2015, המסתכם לסך של כ-12 מיליון ש"ח, נובע משווי מחיר המכירה המעודכן של המחסנים אשר הוערך בעבודה קודמת ב-4,000 ש"ח למטר ובהערכת השווי ליום 30 ביוני 2015 ב-8,000 ש"ח למטר. כמו כן בוצע עדכון בשווי החניות של החניון הציבורי מ-110,000 ש"ח לחניה ל-135,000 ש"ח לחניה על בסיס עסקאות אחרונות למקומות חניה ובעקבות סיום עבודות הבניה וקבלת אישור אכלוס (טופס 4) ופתיחתו לקהל הרחב.

עוד יצויין כי בהערכת השווי ליום 30 ביוני הוערכו סך של 268 חניות ואילו בהערכת שווי קודמת הוערכו 297 חניות, וזאת בעקבות מכירת חלק מהחניות שהוערכו בהערכת השווי הקודמת (16) ו-13 חניות נוספות אשר סווגו מסעיף נדל"ן להשקעה לסעיף מלאי בעקבות החלטה למכור את החניות הללו.

4.3 אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחרי

ראה באור 30 לדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2015, המצורפים לדוח זה וכן כמפורט להלן:

4.3.1 לפרטים אודות אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאם לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), התשי"ס-2000 (להלן: "**תקנות ההקלות**"), התקשרות בעסקה שאין בה אלא כדי לזכות את החברה, במסגרתה בעלי השליטה בה, ה"ה יצחק חגי' ויהודה עידו חגי' (להלן: "**האחים חגי'**"), יהיו רשאים (בין במישרין ובין באמצעות תאגיד בשליטתם) להעמיד לחברה ו/או לתאגידים בשליטתה, מעת לעת וללא תמורה, על פי שיקול דעתם הבלעדי, ערבויות ו/או בטוחות מכל מין וסוג שהוא וזאת לצורך הבטחת התחייבויות אותן ייטול מי מתאגדי הקבוצה במסגרת התקשרויותיו עם צדדים שלישיים, ראה סעיף 6.18.7.1 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2015, המצורף לדוח זה.

4.3.2 ביום 16 ביוני 2015, אישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת לאי היות העסקה עסקה חריגה) את צירופה של בת דודם של האחים חגי', בעלי השליטה בחברה המכהנים כיו"ר דירקטוריון וכדירקטור ומנכ"ל החברה, בהתאמה, לקבוצת

- רכישה שמגבשת החברה (באמצעות חברה בת) אשר עתידה לבנות את פרויקט סומייל בתל אביב. לפרטים נוספים ראה דו"ח מידי שפרסמה החברה ביום 16 ביוני 2015, מס' אסמכתא 048933-01-2015, המובא בדו"ח זה בדרך של הפניה.
- 4.3.3 לפרטים בדבר הנפקת החברה 100,000,000 ע.ג. אגרות חוב חדשות (סידרה ו') שבוצעה בחודש יולי 2015 ראה סעיף 6.18.8 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2015, המצורף לדוח זה.
- 4.3.4 לפרטים בדבר הסדר הפשרה בבקשה לאישור תובענה ייצוגית כנגד החברה, ראה סעיף 6.1.6 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2015, המצורף לדוח זה.
- 4.3.5 לפרטים בדבר פרעון מוקדם של חלק מהלוואת אוריגו מחודש ספטמבר 2015 ראה סעיף 6.18.7.2 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2015, המצורף לדוח זה.
- 4.3.6 לפרטים בדבר אישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה עסקאות עם בעלי השליטה בחברה והתקשרויות שלאחים יצחק ועידו חגי'ג', בעלי השליטה בחברה, עניין אישי באישורם, ובכללן מתן ביטוח ושיפוי לבעלי השליטה (המכונים כנושאי משרה בחברה) וכן התקשרות לקבלת שירותים מביתו של מר יצחק חגי'ג' ומאחותם של האחים יצחק ועידו חגי'ג', ראה דוח זימון האסיפה שפורסם על ידי החברה ביום 21 באוקטובר 2015 (מס' אסמכתא: 2015-01-139794). ודו"ח תוצאות האסיפה מיום 29 בנובמבר 2015, מס' אסמכתא, המובאים בדו"ח זה בדרך של הפניה.
- 4.3.7 לפרטים בדבר התקשרות החברה עם צד ג' בהסכם לשיתוף פעולה בתחום הפינוי-בינוי, ראה סעיף 6.8.2.2.4 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2015, המצורף לדוח זה.
- 4.3.8 ביום 19 במרץ 2016, דיווחה החברה על התקשרות עם צד ג', בהסכם לשיתוף פעולה לצורך הגשת הצעה משותפת להשתתפות במכרז בקשר עם מקרקעין במתחם שרונה בתל-אביב (להלן: "המכרז"). ממ"י טרם פרסם את תוצאות המכרז ואולם מפרסומים בתקשורת עולה שככל הנראה הצעה אחרת זכתה במכרז.
- 4.3.9 לפרטים נוספים בדבר התקשרות חברת הבת של החברה בתיקון להסכם האשראי לפרויקט הארבעה ובהסכם אשראי בקשר עם שחרור כספים לטובת פרעון אגרות החוב (סדרה ג'), ראה סעיף 6.18.5 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2015, המצורף לדוח זה.
- 4.3.10 לפרטים נוספים בדבר אשרור חברת המדרוג מעלות את הדירוג הניתן לחברה ואת שינוי התחזית לשלילית מיציבה, ראה סעיף 6.18.4 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2015, המצורף לדוח זה.
- 4.3.11 ביום 8 במרץ 2016 התקבלה תשובת הרשות לניירות ערך (להלן: "תשובת הרשות"), לבקשת החברה להנחיה מקדמית בדבר אימוץ מוקדם של תקן דיווח כספי בינלאומי 15, הכנסות מחוזים עם לקוחות (להלן: "התקן"), הרלוונטי להכרה בהכנסה ממכירת משרדים במגדל הצפוני, היזמי, בפרויקט מגדלי הארבעה של החברה (להלן: "פרויקט הארבעה") בהתאם לסעיף 35 לתקן, וכן לעניין ההכרה ברווח ממכירת זכות במקרקעין במקרים בהם קבוצת הרכישה מאורגנת אחרי רכישת הקרקע ע"י החברה שרלבנטית נכון למועד זה ביחס לפרויקט סומייל אותו מארגנת החברה.
- בתשובת הרשות, נקבע כי הרשות לא מצאה לנכון להתערב בהחלטת החברה לאימוץ מוקדם של התקן ולהכרה בהכנסה לאורך זמן בהתאם לסעיף 35 לתקן, בגין הכנסותיה ממכירת משרדים בפרויקט הארבעה. בנוסף, לעניין מועד ההכרה בהכנסה מרכיב קרקע בפרויקט סומייל, לא מצאה הרשות להתערב בעמדת החברה לפיה החברה תכיר בהכנסות בגין מכירת החלק בקרקע, מהמועד בו פוסקת מעורבותה הנמשכת של החברה בהחלטות המתקבלות בקבוצת הרכישה, אשר באופן עקרוני חל החל מהמועד בו החברה תחדל להחזיק ברוב זכויות ההצבעה בקבוצת הרכישה, ובהתאם לעמדת הרשות תעשה בחינה מהותית ומלאה וניתוח איכותי של מכלול הנסיבות, מעבר לבחינת שיעור זכויות ההשתתפות על מנת לקבוע על מועד סיום המעורבות הנמשכת.
- 4.3.12 לפרטים אודות האישור שניתן על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאם לתקנות ההקלות, להתקשרות רגינסי בהסכם לשיתוף פעולה, בקשר לפרויקט המרינה בהרצליה, עם האחים אחיקם וליאור כהן, אשר למען הזהירות נבחנו בהנחה שמדובר בעסקה שלאחים חגי'ג' יש עניין אישי בה (לאור קשריהם העסקיים עם האחים כהן), וכן נקבע ביחס אליה כי היא בתנאי שוק, במהלך העסקים הרגיל של החברה ולטובת החברה (כהגדרת מונח זה בחוק החברות), ראה דו"ח מידי שפרסמה החברה ביום 17 במרץ 2016, מס' אסמכתא: 2016-01-008397, המובא בדו"ח זה בדרך של הפניה. כן ראה סעיף 6.10.2

לדו"ח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2015 המצורף לדו"ח זה.

4.3.13 ביום 5 באפריל 2015, דיווחה החברה כי מבדיקות שנערכו על ידה במסגרת הכנת הדו"ח התקופתי של החברה לשנת 2014 ולאחר פרסומו, עלה, כי במסגרת תיאור נתוני המלאי היזמי בפרויקט הארבעה בתל אביב כפי שהופיעו בדו"חות תיאור עסקי התאגיד שנכללו במסגרת דוחות החברה (הרבעונים והשנתיים, לפי הענין) שפרסמה החברה החל מהדוח התקופתי לשנת 2011 (להלן: "דו"חות החברה"), לרבות בדוחות החברה ליום 31 בדצמבר 2013, אשר צורפו לתשקיף המדף של החברה שפורסם ביום 29 במאי 2014 וכן במסגרת תיאור פרטים נוספים אודות המגדל הצפוני בפרויקט אשר הופיע בדו"ח התקופתי של החברה לשנת 2014, שפורסם ביום 31 במרץ 2015, מס' אסמכתא 2015-01-070735, במסגרת תיקון תשקיף המדף שפרסמה החברה ביום 25 בפברואר 2013, מס' אסמכתא 2013-01-046779 וכן במסגרת דוחותיה הרבעונים של החברה ליום 30 ביוני 2014 ו-30 בספטמבר 2014, הוצגו נתוני העלויות והרווח הגולמי הצפוי (לפי הענין) באופן שאינו כולל חלק מהוצאות המימון של הפרויקט. לפרטים ראה הדיווח המידי שהוציאה החברה באותו מועד, מס' אסמכתא: 2015-01-074410.

חלק ה' - הוראות גילוי בנוגע לנדל"ן להשקעה מהותי

לפרטים לגבי נכסי נדל"ן להשקעה ראה סעיף 6.9 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.

חלק ו' – גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

5. מידע נדרש ביחס לאגרות החוב של החברה שהינן במחזור במועד פרסום הדוח³
5.1 ריכוז נתונים

סדרה ג'

בחודש פברואר 2016 פרעה החברה את יתרת אגרות החוב (סדרה ג') שהיו במחזור, בהתאם לתנאיהן, ומכאן שנתונייה ליום 31 בדצמבר 2015 אינם רלבנטיים.

סדרה ד'

אגרות חוב (סדרה ד')	
06.03.2013	מועד הנפקה
04.07.2013	מועד הגדלת סדרה
10.04.2014	
58,966,000	שווי נקוב במועד ההנפקה (בש"ח)
81,966,000	שווי נקוב במועד הגדלת הסדרה (בש"ח)
94,538,500	
75,630,800	שווי נקוב ליום 31.12.2015 (בש"ח)
כן	האם הסדרה הינה מהותית כהגדרתה בתקנה 10(ב)(13)(א) לתקנות הדוחות?
-	סכום הריבית שנצברה נכון ליום 31.12.2015 (בש"ח)
75,627,424	שווי הוגן בדוחות הכספיים ליום 31.12.2015 (בש"ח)
78,761,915	שווי בבורסה ליום 31.12.2015 (בש"ח)
סוג ושיעור הריבית	
ריבית שנתית קבועה בשיעור 9.45% שיעור הריבית אותו נושאות אגרות החוב (סדרה ד') יותאם בגין חריגה מאיזו מאמות המידה הפיננסיות המתוארות בסעיף 5.5.1 ח(1) ו-5.5.1 ח(2) להלן ובסעיף 7.9.3 לתיקון ותוספת מס' 1 מיום 24 בפברואר 2013 לשטר נאמנות שנערך ונחתם ביום 27 בפברואר 2012.	
מועדי תשלום הקרן	
נכון למועד זה, קרן אגרות החוב (סדרה ד') שנוותרה, בסך השווה לשיעור של 80% מקרן אגרות החוב, עומדת לפרעון בתשלום אחד, שישולם למחזיקי אגרות החוב ביום 30 ביוני 2016.	
מועדי תשלום הריבית	
הריבית הנותרת בגין אגרות החוב (סדרה ד') תישולם ביום 30 ביוני 2016.	
בסיס הצמדה (קרן וריבית)	
ל.ר.	
האם ניתנות להמרה	
לא	
זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה	
א. החברה תהא זכאית לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של אגרות החוב (סדרה ד'), בכל עת, החל מרישומן למסחר, ובלבד שלא יבוצע פדיון מוקדם יותר מפעם אחת בכל רבעון קלנדארי, וככל שפדיון מוקדם יבוצע ברבעון בו מבוצעים תשלומי קרן ו/או ריבית, יבוצע הפדיון המוקדם במועד בו מבוצע התשלום האמור. יובהר, כי פדיון מוקדם כאמור ייעשה בהתאם ללוחות הזמנים הקבועים בהנחיות הבורסה כפי שיהיו באותה עת.	
ב. הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') במקרה של פדיון מוקדם כאמור, יהיה מורכב מהגבוה מבין: (1) שווי שוק של יתרת אגרות החוב (סדרה ד') שבמחזור בהתאם למחיר הנעילה הממוצע של אגרות החוב (סדרה ד') בשלושים ימי המסחר שקדמו למועד קבלת החלטת הדירקטוריון בדבר ביצוע הפדיון המוקדם; (2) הערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה ד'), דהיינו קרן בתוספת ריבית, עד למועד תשלום הפדיון המוקדם בפועל (פארי"י); (3) יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב (בסדרה ד') (קרן בתוספת ריבית) כשהיא מהוונת לפי תשואות האג"ח הממשלתי שאינו צמוד ⁴ , בתוספת שיעור	

³ יובהר כי בחודש פברואר 2016 פרעה החברה את יתרת אגרות החוב (סדרה ג') שהיו במחזור.

⁴ "תשואת האג"ח הממשלתי שאינו צמוד" משמעה, ממוצע התשואה (ברוטו) לפדיון, בתקופה של שבעה ימי עסקים המסתיימים שני ימי עסקים לפני מועד ההודעה על הפדיון המוקדם, של שלוש סדרות אגרות חוב ממשלתיות שאינן צמודות מדד, שמשך חייהן הממוצע הוא הקרוב ביותר למשך החיים הממוצע של אגרות החוב מהסדרה הרלוונטית במועד הרלוונטי.

<p>ריבית 2%. היוון אגרות החוב (סדרה ד') יחושב החל ממועד הפדיון המוקדם ועד למועד הפירעון האחרון שנקבע ביחס לאגרות החוב (סדרה ד').</p> <p>ג. ההיקף המזערי של כל פדיון מוקדם לא יפחת מ-1 מיליון ש"ח. למרות האמור לעיל, חברה רשאית לבצע פדיון מוקדם בהיקף הנמוך מ-1 מיליון ש"ח, ובלבד שתדירות הפדיונות לא תעלה על פדיון אחד בשנה.</p> <p>ד. לא יבוצע פדיון מוקדם לחלק מאגרות החוב (סדרה ד') אם סכום הפירעון האחרון יפחת מ-3.2 מיליון ש"ח, או כל סכום אחר ככל שייקבע בתקנון הבורסה וההנחיות מכוחו כפי שיהיו במועד הרלוונטי.</p>	
ל.ר.	האם ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות
<p>כן יצוין כי ביום 28 ביוני 2015, הודיעה נאמן אגרות החוב (סדרה ד') על כינוס אסיפה של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), שעל סדר יומה דיון בדוח השנתי על ענייני הנאמנות ואישרור כהונת הנאמן. ביום 20 ליולי 2015 הודיעה נאמן אגרות החוב (סדרה ד') על דחיית מועד נעילת ההצבעה, וביום 27 ביולי 2015 הודיע כי הצעת האישרור האמורה נתקבלה פה אחד על ידי כלל משתתפי האסיפה. לפרטים נוספים ראה דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 27 ביולי 2015, מס' אסמכתא: 2015-01-082719.</p>	

סדרה ה'

אגרות חוב (סדרה ה')	
מועד הנפקה	30.07.2014
מועד הגדלת הסדרה	ל.ר.
שווי נקוב במועד הנפקה (בש"ח)	45,768,000
שווי נקוב במועד הגדלת הסדרה (בש"ח)	ל.ר.
שווי נקוב ליום 31.12.2015 (בש"ח)	41,191,200
האם הסדרה הינה מהותית כהגדרתה בתקנה 10(ב)(13)(א) לתקנות הדוחות	כן
סכום הריבית שנצברה בתוספת הפרשי הצמדה נכון ליום 31.12.2015 (בש"ח)	-
שווי הוגן בדוחות הכספיים ליום 31.12.2015 (בש"ח)	40,612,581
שווי בבורסה ליום 31.12.2015 (בש"ח)	42,064,453
סוג ושיעור הריבית	6% קבועה (בכפוף להתאמה ⁵ במקרה של אי עמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות להלן ו/או במקרה של הורדת ו/או הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה ה') מסיבה הקשורה בחברה)
מועדי תשלום הקרן	נכון למועד זה, הקרן עומדת לפירעון בחמישה (5) תשלומים, לא שווים, ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2016-2020, באופן ששלושת (3) התשלומים הראשונים (שישולמו בימים 30 ביוני 2016, 30 ביוני 2017 ו-30 ביוני 2018) יהיו, כל אחד מהם, בסך השווה לשיעור של 10% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') ואילו שני (2) התשלומים האחרונים (שישולמו בימים 30 ביוני 2019 ו-30 ביוני 2020) יהיו, כל אחד מהם, בסך השווה לשיעור של 30% מקרן אגרות החוב (סדרה ה').
מועדי תשלום הריבית	הריבית משולמת בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל שנה (עד למועד הפירעון הסופי).
בסיס הצמדה (קרן וריבית)	אין
האם ניתנות להמרה	לא
זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה	החברה תהיה זכאית לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של אגרות החוב (סדרה ה') בכל עת, החל מרישומן למסחר, ובלבד שלא יבוצע פדיון מוקדם יותר מפעם אחת בכל רבעון קלנדרי. נקבע פדיון מוקדם ברבעון שקבוע בו גם מועד לתשלום ריבית, או מועד לתשלום פדיון חלקי או מועד לתשלום פדיון סופי, יבוצע הפדיון המוקדם במועד שנקבע לתשלום כאמור.

⁵ של עד 1% נוסף במונחי הריבית השנתית.

<p>ההיקף המזערי של כל פדיון מוקדם, לא יפחת מ-1 מיליון ש"ח. למרות האמור לעיל, החברה רשאית לבצע פדיון מוקדם בהיקף הנמוך מ-1 מיליון ש"ח ובלבד שתדירות הפדיונות לא תעלה על פדיון אחד לשנה.</p> <p>לא ייעשה פדיון מוקדם לחלק מסדרת אגרות החוב (סדרה ה') אם סכום הפדיון האחרון יפחת מ-3.2 מיליון ש"ח.</p> <p>הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') במקרה של פדיון מוקדם, יהיה הסכום הגבוה מבין הבאים: (1) שווי שוק של יתרת אגרות החוב (סדרה ה') שבמחזור, אשר ייקבע על-פי מחיר הסגירה הממוצע של אגרות החוב (סדרה ה') בשלושים (30) ימי המסחר שקדמו למועד קבלת החלטת הדירקטוריון בדבר ביצוע הפדיון המוקדם; (2) הערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה ה') העומדות לפדיון מוקדם שבמחזור, דהיינו קרן בתוספת ריבית, עד למועד הפדיון המוקדם בפועל; (3) יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב (סדרה ה') העומדות לפדיון מוקדם (קרן בתוספת ריבית) כשהיא מהוונת לפי תשואת האג"ח הממשלתי⁶ בתוספת ריבית בשיעור 1.5% לשנה. היוון אגרות החוב (סדרה ה') העומדות לפדיון מוקדם יחושב החל ממועד הפדיון המוקדם ועד למועד הפירעון האחרון שנקבע ביחס לאגרות החוב (סדרה ה') העומדות לפדיון מוקדם.</p>	
<p>ל.ר.</p>	<p>האם ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות</p>

סדרה ו'

אגרות חוב (סדרה ו') – הונפקה לאחר תאריך הדוח	
14.07.2015	מועד הנפקה מקורי
100,000,000	שווי נקוב במועד הנפקה
100,000,000	שווי נקוב ליום 31.12.2015
750,000	סכום הריבית שנצברה ליום 31.12.2015
94,812,459	שווי הוגן בדוחות הכספיים ליום 31.12.2015
99,700,000	שווי בבורסה ליום 31.12.2015
כן	האם הסדרה מהותית (כהגדרת המונח בתקנה 10(ב)(13)(א) לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים)
לא	האם ניתנות להמרה
<p>הריבית הראשונה תהיה בשיעור שנתי על בסיס 365 ימים בשנה של 1.5% החל מיום הנפקת האג"ח ועד ליום 30 באפריל 2016.</p> <p>הריביות השנתיות לאחר מכן תהינה בשיעור ריבית שנתית של 6% קבועה (בכפוף להתאמה⁷ במקרה של אי עמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות להלן ו/או במקרה של הורדת ו/או הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה ו') מסיבה הקשורה בחברה)</p>	<p>סוג ושיעור הריבית</p>
<p>הקרן עומדת לפירעון בחמישה (5) תשלומים, לא שווים, ביום 30 באפריל של כל אחת מהשנים 2017-2021, באופן שהתשלום הראשון ליום 30 באפריל 2017 יהיה בסך השווה ל-15% מקרן אגרות החוב (סדרה ו'), שני (2) התשלומים הבאים (שישולמו בימים 30 באפריל 2018 ו-2019), יהיו, כל אחד מהם, בסך השווה לשיעור של 20% מקרן אגרות החוב (סדרה ו'), ואילו שני (2) התשלומים האחרונים לימים 30 באפריל 2020 ו-30 באפריל 2021 יהיו, כל אחד מהם, בסך השווה לשיעור של 22.5% מקרן אגרות החוב (סדרה ו').</p>	<p>מועדי תשלום הקרן</p>
<p>הריבית משולמת בימים 30 באפריל ו-30 באוקטובר של כל שנה (עד למועד הפירעון הסופי).</p>	<p>מועדי תשלום הריבית</p>
אין	בסיס הצמדה (קרן וריבית)

⁶ לעניין זה: "תשואת האג"ח הממשלתי" משמעה, ממוצע התשואה (ברוטו) לפדיון, בתקופה של שבעה ימי עסקים, המסתיימת שני ימי עסקים לפני מועד ההודעה על הפדיון המוקדם, של שלוש סדרות אגרות חוב ממשלתי ושמשך חייהן הממוצע הוא הקרוב ביותר למשך החיים הממוצע של אגרות החוב (סדרה ה') במועד הרלוונטי.

⁷ של עד 1% נוסף במונחי הריבית השנתית.

<p>החברה תהיה זכאית לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של אגרות החוב (סדרה ו') בכל עת, החל מרישומן למסחר, ובלבד שלא יבוצע פדיון מוקדם יותר מפעם אחת בכל רבעון קלנדרי. נקבע פדיון מוקדם ברבעון שקבוע בו גם מועד לתשלום ריבית, או מועד לתשלום פדיון חלקי או מועד לתשלום פדיון סופי, יבוצע הפדיון המוקדם במועד שנקבע לתשלום כאמור.</p> <p>ההיקף המזערי של כל פדיון מוקדם, לא יפחת מ-5 מיליון ש"ח. למרות האמור לעיל, החברה רשאית לבצע פדיון מוקדם בהיקף הנמוך מ-5 מיליון ש"ח ובלבד שתדירות הפדיונות לא תעלה על פדיון אחד לשנה.</p> <p>לא ייעשה פדיון מוקדם לחלק מסדרת אגרות החוב (סדרה ו') אם סכום הפדיון האחרון יפחת מ-3.2 מיליון ש"ח.</p> <p>הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') במקרה של פדיון מוקדם, יהיה הסכום הגבוה מבין הבאים: (1) שווי שוק של יתרת אגרות החוב (סדרה ו') שבמחזור, אשר ייקבע על-פי מחיר הסגירה הממוצע של אגרות החוב (סדרה ו') בשלושים (30) ימי המסחר שקדמו למועד קבלת החלטת הדירקטוריון בדבר ביצוע הפדיון המוקדם; (2) הערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה ו') העומדות לפדיון מוקדם שבמחזור, דהיינו קרן בתוספת ריבית, עד למועד הפדיון המוקדם בפועל; (3) יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב (סדרה ו') העומדות לפדיון מוקדם (קרן בתוספת ריבית) כשהיא מהוונת לפי תשואת האג"ח הממשלתית⁸ בתוספת ריבית בשיעור 1.5% לשנה. היוון אגרות החוב (סדרה ו') העומדות לפדיון מוקדם יחושב החל ממועד הפדיון המוקדם ועד למועד הפירעון האחרון שנקבע ביחס לאגרות החוב (סדרה ו') העומדות לפדיון מוקדם, כאשר יילקח בחשבון מלוא סכום הריבית שאמור להיות משולם בתשלום הקרוב.</p>	<p>זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה</p>
<p>ל.ר</p>	<p>האם ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות</p>

5.2 פרטים בדבר הנאמנים לתעודות ההתחייבות

אגרות החוב (סדרה ד')

- (א) שם חברת הנאמנות-
- (ב) שם האחראי על הסדרה-
- (ג) פרטי ההתקשרות-

משמרת חברה לשירותי נאמנויות בע"מ
רמי סבטי, רו"ח
טלפון: 03-6386868
פקס: 03-6374344
דוא"ל: RamiS@mtrust.co.il
כתובת: דרך מנחם בגין 48-46, תל אביב

אגרות החוב (סדרה ה')

- (א) שם חברת הנאמנות-
- (ב) שם האחראי על הסדרה-
- (ג) פרטי ההתקשרות-

רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ
יוסי רזניק, רו"ח
טלפון: 03-6389200
פקס: 03-6393316
דוא"ל: yossi@rpn.co.il
כתובת: יד חרוצים 14, תל אביב

אגרות החוב (סדרה ו')

- (א) שם חברת הנאמנות-
- (ב) שם האחראי על הסדרה-

משמרת חברה לשירותי נאמנויות בע"מ
רמי סבטי, רו"ח

5.3 דירוג אגרות החוב

לפרטים ראה סעיף 6.18.4 לדו"ח עסקי התאגיד לשנת 2015 המצורף לדו"ח זה.

5.4 עמידה בתנאים והתחייבויות לפי שטרי הנאמנות

למיטב ידיעת החברה, ליום 31 בדצמבר 2015 ונכון למועד פרסום דו"ח זה, החברה עומדת בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטרי הנאמנות לאג"ח סדרה ג' (שכבר נפרעה במלואה), ד', ה' ו-ו', לא התקיימו התנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי והחברה לא קיבלה הודעות כלשהן מהנאמנים בדבר אי עמידתה בתנאי שטרי הנאמנות בקשר עם העמדת אגרות החוב לפירעון מיידי.

5.5 שעבודים וביטחונות; אמות מידה פיננסיות; שינוי מרות

5.5.1 אגרות החוב (סדרה ד') של החברה

להבטחת מלוא התחייבויות החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') יצרה החברה לטובת משמרת – חברה לשירותי נאמנות בע"מ (להלן בסעיף זה: "**הנאמן לאג"ח (סדרה ד')**"), את השעבודים שלהלן, וזאת בהתאם לתיקון ותוספת מס' 1 מיום 24 בפברואר 2013, לשטר הנאמנות שנחתם ביום 27 בפברואר 2012 (להלן בסעיף זה: "**שטר הנאמנות לאג"ח (סדרה ד')**"):

א. שעבוד מס' 1-שעבוד על מניות חגי' אחזקות הארבעה

שעבוד קבוע, ראשון בדרגה, יחיד, ללא הגבלה בסכום, של כל החזקות החברה בקבוצת חגי' אחזקות הארבעה בע"מ (להלן: "**חגי' אחזקות הארבעה**"), המחזיקה בקבוצת חגי' מגדלי הארבעה בע"מ, היוזמת את בנייתו של המגדל הצפוני בפרויקט הארבעה - להלן: "**חגי' מגדלי הארבעה**"), אשר נכון למועד זה מסתכמות ל-200 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג., והמהוות 100% מהונה המונפק של חגי' אחזקות הארבעה ומזכויות ההצבעה בה, ולרבות "הזכויות הנלוות" אליהן (כהגדרתן להלן) ואשר יהוו עד לפירעון מלוא אגרות החוב (סדרה ד') 100% מההון המונפק והנפרע של חגי' אחזקות הארבעה ומזכויות ההצבעה בה (להלן בסעיף זה: "**המניות המשועבדות**").

"**הזכויות הנלוות**" בסעיף זה משמען – כל הזכויות הנובעות ו/או שינבעו מהמניות המשועבדות, לרבות אך מבלי לפגוע מכלליות האמור לעיל: (א) כל המניות, האופציות, הנכסים, הכספים או הזכויות מכל מין וסוג שיגיעו מפעם לפעם בגין המניות המשועבדות ובכלל זאת, מניות הטבה, זכויות קדימה, זכויות לקבלת ניירות ערך אחרים בגינן מכל סוג שהוא, זכויות לשיפוי ו/או לפיצוי, וכן כל דיבידנדים, בכסף או בעין ותשלומי קרן ו/או ריבית שיוענקו ו/או יעמדו לתשלום בגינן וכל תמורה שתתקבל בגינן; וכל הזכויות, האופציות, הכספים ו/או הנכסים שיגיעו בגין או מכוח המניות המשועבדות ו/או כמניות הטבה, זכויות קדימה או זכויות אחרות; (ב) כל הזכויות בחגי' אחזקות הארבעה ו/או כלפיה ו/או כלפי בעלי מניות אחרים בה, ככל שיהיו, שהחוק ו/או התקנון של חגי' אחזקות הארבעה ו/או כל הסכם אחר, אם קיים, מקנים ויקנו אותם מפעם לפעם לחברה בגין ו/או מכוח המניות המשועבדות.

כל עוד לא קמה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') עילה למימוש השעבוד על המניות המשועבדות, בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאג"ח (סדרה ד'), הזכויות הנלוות הנובעות מהמניות המשועבדות יהיו קניינה הבלעדי של החברה, והחברה תהיה רשאית לקבל את מלוא הדיבידנדים שיחולקו, ככל שיחולקו, בגין המניות המשועבדות ותהיה רשאית להשתמש בהם אך ורק לטובת פירעון (חלקי או מלא) של קרן אגרות החוב (סדרה ד') ו/או לטובת תשלום ריבית בגין אגרות החוב (סדרה ד') ו/או לטובת רכישת אגרות החוב (סדרה ד') כאמור בשטר הנאמנות לאג"ח (סדרה ד').

ב. שעבוד מס' 2 – שעבוד על זכויות החברה בחשבון הנאמנות

שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום של כל זכויות החברה, ככל שיהיו, בחשבון ע"ש הנאמן לאג"ח (סדרה ד'), לרבות חשבונות המשנה (פקדון, מט"ח ני"ע וכו'), על פירותיהם (לעיל ולהלן): "**הזכויות בחשבונות**" ו-"**חשבון הנאמנות**", בהתאמה). יצוין, כי נכון למועד דו"ח זה ומעת לעת, מופקדים בחשבון הנאמנות סכומים בסך השווה לגובה תשלום ריבית חצי שנתית בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאג"ח (סדרה ד').

נכון למועד דו"ח זה, השעבודים האמורים בס"ק א' ו-ב' לעיל נרשמו במרשם השעבודים של חגי' אחזקות הארבעה ברשם החברות והינם תקפים לפי כל דין ומסמכי ההתאגדות של חגי' אחזקות הארבעה.

ג. שינוי, שחרור, החלפה או ביטול של שעבוד

החברה תהיה רשאית להחליף את השעבוד על המניות המשועבדות כמפורט בסעיף א' לעיל כנגד איזו מהאפשרויות המפורטות להלן, לפי בחירת החברה:

(1) החברה הפקידה בחשבון פיקדון⁹, כסף מזומן בסך השווה ל-100% מערך המתואם (פארי) של אגרות החוב (סדרה ד') במועד החלפת השעבוד כאמור. הכספים שיופקדו בחשבון ינוהלו ע"י הנאמן לאג"ח (סדרה ד'), על פי הנחיות החברה או יועציה בלבד, ויושקעו בהשקעות סולידיות כגון פיקדונות בנקאיים ו/או אג"ח ממשלתיות המונפקות על ידי בנק ישראל, מק"מ המונפק ע"י בנק ישראל וכד', כפי שיקבע ע"י הנהלת החברה מעת לעת. בהעדר הנחיה מצד החברה, יופקדו הכספים בפיקדונות שקליים לתקופה של עד חודש לפי שיקול דעת הנאמן לאג"ח (סדרה ד'). ביום האחרון של כל רבעון קלנדרי תשלם החברה כל סכום לחשבון הפיקדון על מנת שיהיו מופקדים בו לפחות 100% מערך המתואם (פארי) של אגרות החוב (סדרה ד').

ו/או

(2) החברה הפקידה בידי הנאמן לאג"ח (סדרה ד'), בנוסח שיהיה לשביעות רצונו של הנאמן לאג"ח (סדרה ד'), ערבות אוטונומית בלתי מותנית ובלתי תלויה שתונפק על ידי: (א) בנק שהינו אחד מחמשת הבנקים הגדולים בישראל; ו/או (ב) בנק אחר המדורג בדירוג של AA על ידי חברת דירוג לפחות אשר אגרות על ידי הרשויות המוסמכות בישראל לאישור חברות דירוג (להלן: "**חברת דירוג**"); ו/או (ג) חברת ביטוח ישראלית שהינה אחת מחמשת חברות הביטוח הגדולות בישראל ו/או אשר מדורגת בדירוג AA לפחות על ידי חברת דירוג, ערוכה לפקודתו של הנאמן בסכום השווה ל-100% מערך המתואם (פארי) של אגרות החוב (סדרה ד') במועד העמדת הערבות הבנקאית כאמור (להלן: "**הערבות הבנקאית**"). במסגרת תנאי הערבות הבנקאית יקבע כי היא תיוותר בתוקף 30 ימים לאחר מועד הפירעון האחרון של אגרות החוב (סדרה ד') של החברה. ערבות זו תישא ריבית בהתאם לתנאי אגרות החוב (סדרה ד') של החברה.

לעניין זה יצוין, כי החברה יכולה לשלב בין האפשרויות המפורטות בס"ק 1 ו-2 לעיל ובלבד שסך הכספים שבחשבון הפיקדון וגובה הערבות הבנקאית יחד יהיו שווים ל-100% מערך המתואם (פארי) של אגרות החוב (סדרה ד'). חשבון הפיקדון והערבות הבנקאית יקראו להלן: "**בטוחות המזומן**".

בטוחות המזומן יותאמו מדי רבעון באופן שביום האחרון של כל רבעון קלנדרי (להלן: "**מועד בדיקת בטוחות המזומן**") תבוצע בדיקה כי גובה בטוחות המזומן שווה לפחות ל-100% מערך המתואם (פארי) של אגרות החוב (סדרה ד') אותה עת. ככל שסכום בטוחות המזומן במועד בדיקת בטוחות המזומן יהיה נמוך מ-100% מערך המתואם (פארי) של אגרות החוב (סדרה ד'), תשלם החברה כל סכום לחשבון הפיקדון על מנת שגובה בטוחות המזומן יהיה שווה ל-100% מערך המתואם (פארי) של אגרות החוב (סדרה ד') וזאת בתוך 3 ימי עסקים ממועד בדיקת בטוחות המזומן. ככל שסכום בטוחות המזומן במועד בדיקת בטוחות המזומן יהיה גבוה מ-100%

⁹ "**חשבון הפיקדון**" – משמעו חשבון או חשבונות בנק, שיפתח על ידי הנאמן לאג"ח (סדרה ד'), על שמו ובבעלותו הבלעדית לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), בבנק מסחרי בישראל, ושכל זכויות החברה וזכויות חגי' אחזקות הארבעה בו, ככל שיהיו, ישועבדו לטובת הנאמן בשעבוד קבוע, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום. כל עלויות פתיחת וניהול החשבון האמור וסגירתו יחולו על החברה.

מערכן המתואם (פארי) של אגרות החוב (סדרה ד'), יופחתו יתרות המזומנים בחשבון הפיקדון ו/או גובה הערבות הבנקאית ובלבד שבמועד ביצוע ההפחתה הנ"ל יתרת המזומנים בבטוחת המזומן תהיה בסך השווה לערך המתואם (פארי) של אגרות החוב (סדרה ד') במועד ביצוע כל הפחתה.

בכפוף לאמור לעיל, בטוחה שניתנה להבטחת אגרות חוב (סדרה ד'), לא תהיה ניתנת להחלפה או לשינוי לרבות שינוי בתנאי הבטוחה אלא באישור הנאמן לאג"ח (סדרה ד') מראש ובכתב או בהסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') אשר התקבלה בדרך של החלטה מיוחדת (למען הסר ספק, יודגש כי לא יידרש אישור אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') להחלפת השעבוד על המניות המשועבדות בבטוחות המזומן).

ד. התחייבות לשעבוד שלילי

החברה וחגי' אחזקות הארבעה התחייבו כי החזקותיה של חגי' אחזקות הארבעה במניות חגי' מגדלי הארבעה (להלן: "**הנכס של חגי' אחזקות הארבעה**"), לא ישועבדו בשעבוד מכל מין, סוג ודרגה, ובכלל זאת לא יורחב היקף החיובים שמובטחים על ידי הנכס של חגי' אחזקות הארבעה (להלן: "**התחייבות לשעבוד שלילי**") אלא באישור מראש של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') שיתקבל בהחלטה רגילה. מובהר בזאת כי אין בהתחייבות לשעבוד שלילי כאמור לעיל כדי למנוע מחגי' אחזקות הארבעה למכור את כל או חלק מהנכס שלה ובלבד שהתמורה בגין הנכס של חגי' אחזקות הארבעה (החזקותיה בחגי' מגדלי הארבעה) לא תפחת מסך של 100 מיליון ש"ח.

ה. הסרת שעבודים

עם פירעון מלוא התחייבויות החברה בקשר עם אגרות החוב (סדרה ד') על פי שטר הנאמנות לאג"ח (סדרה ד'), הנאמן לאג"ח (סדרה ד') יהיה חייב לתת לחברה את הסכמתו להסיר את השעבודים שיהיו תקפים באותה עת (ולביטול הערבות הבנקאית, ככל שהדבר יהיה רלבנטי) וזאת בתוך 7 ימים ממועד קבלתו אצל הנאמן לאג"ח (סדרה ד') של אישור נושא משרה הבכיר ביותר בתחום הכספים בחברה אוודות הפירעון כאמור לעיל. הסרת השעבודים בפועל (ככל שתבוצע) - תבוצע על ידי החברה.

ו. אי מגבלה על יצירת שעבודים נוספים בחברה, מגבלה על הנפקת אגרות חוב (סדרה ד') נוספות

למעט הנכסים המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') (כמפורט בס"ק א' ו-ב' לעיל), החברה תהא רשאית לשעבד את כל נכסיה ו/או חלק מהם, לטובת מי שתמצא לנכון, בכל שעבוד (לרבות שעבוד שוטף), ללא הגבלה כלשהי, בכל דרך שהיא ובכל דרגה שהיא, לרבות להבטחת סדרות של אגרות חוב או התחייבויות אחרות, וללא צורך בקבלת הסכמה כלשהי ממחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') ו/או מהנאמנים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), לפי העניין.

כן יצוין כי שטר הנאמנות לאג"ח (סדרה ד') כלל הוראה לפיה הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ד') תבוצע בכפוף לכך שסך כל אגרות החוב שתהיינה במחזור בכל עת, לרבות לאחר ביצוע הרחבה כאמור, לא יעלה על 100 מיליון ש"ח ע.ג. ובכפוף לכך שהיחס בן שווי הבטוחה לחוב הפיננסי, כהגדרת המונחים בס"ק ט' להלן, לא יפחת מ-150%.

ז. מגבלות על העברת כספים מחגי' אחזקות הארבעה לחברה

החברה וחגי' אחזקות הארבעה התחייבו כי כל עוד תיוותרנה אגרות חוב (סדרה ד') במחזור, לא תבוצע העברת כספים מחגי' אחזקות הארבעה לחברה אלא במקרים הבאים:

(1) חלוקת דיבידנד בכפוף למגבלות שנקבעו לעניין זה בשטר הנאמנות לאג"ח (סדרה ד').

(2) תשלום דמי ניהול לחברה ו/או מי מטעמה בגין שירותי ניהול אותם תעמיד החברה ו/או מי מטעמה לחגי' מגדלי הארבעה וזאת בכפוף לאמור בשטר הנאמנות לאג"ח (סדרה ד').

ח. עמידה בהתניות פיננסיות

במסגרת שטר הנאמנות לאג"ח (סדרה ד') התחייבה החברה בהתחייבויות פיננסיות

שונות (הנוגעות לתנאים לביצוע חלוקה, כהגדרת המונח בחוק החברות, על ידי החברה; מגבלות על הרחבת הסדרה כפי שתוארו בס"ק ו' לעיל; תנאים לחלוקת דיבידנד לחברה על ידי חגיג' אחזקות הארבעה ו/או להעמדת הלוואה לחברה על ידי חגיג' אחזקות הארבעה¹⁰; התחייבות לאי העברת כספים על ידי חגיג' אחזקות הארבעה לחברה אלא בהתאם לאמור בס"ק ז' לעיל; והתחייבות לשעבוד שלילי כמתואר בס"ק ד' לעיל) ובין היתר התחייבה החברה כי כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ד') קיימות במחזור ואלא אם יתקבל אישור מחזיקי אגרות החוב (ד') בהחלטה מיוחדת, היא תעמוד באמות המידה שלהלן:

(1) ההון העצמי המאוחד (לא כולל זכויות מיעוט) של החברה בתוספת הלוואות בעלים שהועמדו ו/או שיועמדו לחברה (כהגדרתן להלן) לא יפחת מ-40 מיליון ש"ח; ה"ה יצחק ועידו חגיג' (להלן ביחד: "**בעלי השליטה**") יהיו רשאים להעמיד לחברה הלוואות בעלים שפירעוןן יהיה נחות לפירעון אגרות החוב (סדרה ד') של החברה (בכפוף לאמור להלן), כך שהלוואות הבעלים האמורות בתוספת ההון העצמי באותו מועד יסתכס לסך העולה על 40 מיליון ש"ח והדבר לא יהווה הפרה של התחייבות פיננסית זו (להלן בסעיף זה: "**הלוואות הבעלים**"). אם לאחר העמדת הלוואות הבעלים האמורות, ככל שיועמדו על ידי בעלי השליטה, ההון העצמי של החברה, בניכוי הלוואות הבעלים, יעלה על סך של 40 מיליון ש"ח, החברה תהיה רשאית לפרוע לבעלי השליטה את הלוואות הבעלים בהתאם לתנאי הלוואות הבעלים כפי שיקבעו באותו מועד.

יצוין כי, חריגה מהאמור בס"ק זה לעיל, תביא לגידול של 1% בריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ד') והכל בכפוף לאמור בענין זה בסעיף 7.9.3 לשטר הנאמנות לאג"ח (סדרה ד'). מובהר כי העלאת שיעור ריבית כאמור לעיל, ככל שתיעשה, תיעשה רק פעם אחת וכי שיעור הריבית לא יועלה במקרה של חריגות נוספות מאיזו מהאמות המידה הפיננסיות המתוארות בס"ק (1) זה ובס"ק (2) להלן.

במקרה בו ההון העצמי בדוחות הכספיים של החברה לא עלה על סך של 40 מיליון ש"ח ולא הועמדו הלוואות הבעלים כאמור לעיל, וזאת במשך שני רבעונים רצופים, יהווה הדבר עילה לפירעון מיידי והכל כמפורט בסעיף 9 בשטר הנאמנות לאג"ח (סדרה ד') ובכפוף לאמור בתוספת השלישית לשטר האמור.

הבדיקה בדבר עמידת החברה בהתחייבות המפורטת בסעיף זה לעיל תתבצע בכל רבעון ביחס לדוחות הכספיים הסקורים או המבוקרים שהיה על החברה לפרסם עד לאותו מועד.

יצוין כי בהתאם לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2015, ההון העצמי המאוחד של החברה ללא זכויות המיעוט, מסתכס לסך של כ-149 מיליון ש"ח.

(2) החברה מתחייבת כי שווי הבטוחה (כהגדרת המונח בסעיף זה להלן), לא יפחת מסך של 100 מיליון ש"ח; במקרה בו שווי הבטוחה במועד הבדיקה הרלוונטי:

(א) יפחת מסך של 100 מיליון ש"ח אך יעלה על סך של 70 מיליון ש"ח, ובלבד שהיחס בין שווי הבטוחה לחוב הפיננסי (כהגדרת המונח בסעיף זה להלן) יפחת משיעור של 120% (שני תנאים מצטברים) והחברה לא ריפאה את החריגה כמפורט בסעיף זה להלן; **או**

(ב) יפחת מסך של 70 מיליון ש"ח והיחס בין שווי הבטוחה לחוב הפיננסי יפחת משיעור של 100% (שני תנאים מצטברים) והחברה לא ריפאה את החריגה כמפורט בסעיף זה להלן; (כל אחד מהמקרים יקרא להלן: "**החריגה**").

יחשב הדבר כהפרה של ס"ק זה אשר תביא לגידול של 1% בריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ד') והכל בכפוף לאמור בענין זה בסעיף 7.9.3 לשטר הנאמנות לאג"ח (סדרה ד'). מובהר כי רק במקרה שחל האמור בס"ק (ב) לעיל, במשך שני רבעונים רצופים, יהווה הדבר עילה לפירעון מיידי כמפורט בסעיף 9 בשטר הנאמנות לאג"ח (סדרה ד') ובכפוף לאמור בתוספת השלישית לשטר האמור.

¹⁰ שעניינם אי ביצוע חלוקה כאמור ואי העמדת הלוואה לחברה אלא אם אלו ישמשו לטובת פירעון של קרן אגרות החוב (סדרה ד') של החברה בתוספת ריבית ו/או לטובת תשלום ריבית ו/או לטובת רכישת אגרות חוב (סדרה ד') והכל בכפוף לאמור בשטר הנאמנות לאג"ח (סדרה ד').

מובהר, כי ריפוי החריגה יכול להיעשות בדרך של העמדת פיקדון כספי בתוך 14 ימים ממועד הבדיקה (להלן: "התקופה הקצובה"), לרבות באמצעות הלוואות בעלים שתעמיד החברה לחגי' אחזקות הארבעה (להלן: "הפיקדון"), שיפחיתו את החוב הפיננסי כך שהיחס בין שווי הבטוחה לחוב הפיננסי יעלה על 120% או 100%, לפי העניין, בהתאמה. ויודגש, במקרה בו החברה תעמיד פיקדון כספי שיעמיד את היחס בין שווי הבטוחה לחוב הפיננסי מעל 120%, לא ייחשב הדבר כחריגה ולא יחול גידול בשיעור הריבית אותו תישאנה אגרות החוב (סדרה ד') (להלן ביחד: "מנגנון ריפוי החריגה").

עוד יודגש, כי החברה תהיה רשאית להשיב לידיה את הפיקדון במקרה בו שווי הבטוחה יעלה על סך של 70 מיליון ש"ח והיחס בין שווי הבטוחה לחוב הפיננסי יעלה על 100%.

ההוראות המצוינות בסעיף 5.5.1 ג' בקשר עם פתיחת חשבון הפיקדון וניהולו יחולו, בשינויים המחויבים, לעניין יישום מנגנון ריפוי החריגה. ככל שהחברה לא ריפאה את החריגה במשך התקופה הקצובה יחול גידול בשיעור הריבית כאמור רטרואקטיבית למועד הבדיקה.

"שווי הבטוחה" לעניין סעיף זה הינו הרווח או העודף (לפני מס) המצטבר של המגדל הצפוני בפרויקט הארבעה, לפי הגבוה מבניהם, על פי דוח אפס שיוכן לא יותר מ-3 חודשים קודם למועד הבדיקה על ידי מעריך שווי חיצוני, מומחה ובלתי תלוי שיבחר על ידי החברה ובלבד שמעריך שווי כאמור יהיה מקובל על אחד מחמשת הבנקים הגדולים בישראל, בתוספת הלוואות בעלים שהועמדו לחברת הפרויקט.

"החוב הפיננסי" לעניין סעיף זה הינו קרן אגרות החוב (סדרה ד') בתוספת ריבית עד למועד הבדיקה בניכוי הפיקדון, ככל שהועמד, בניכוי אגרות חוב (סדרה ד') שירכשו, ככל שירכשו, על ידי תאגיד בשליטת החברה (כאמור בסעיף 4 בשטר הנאמנות לאג"ח (סדרה ד')) ובניכוי הכספים העודפים שיופקדו בחשבון הפיקדון, ככל שיופקדו, כאמור בס"ק (3) להלן. לעניין זה יצוין, כי במועד הבדיקה תעביר החברה לנאמן לאג"ח (סדרה ד') אישור מתאגיד בשליטת החברה שיחזיק, ככל שיחזיק, באגרות החוב (סדרה ד') כי החברה לא שילמה לו כל תשלום בקשר עם אגרות החוב (סדרה ד') המוחזקות על ידו ושהייתה צריכה לשלם לו על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ד').

יצוין כי שווי הבטוחה ליום 31 בדצמבר, 2015 הינו בסך של כ- 203 מיליון ש"ח.

(3) החברה, חגי' אחזקות הארבעה וחגי' מגדלי הארבעה התחייבו כי חגי' מגדלי הארבעה תחלק דיבידנד לחגי' אחזקות הארבעה כל אימת שיצברו רווחים בחברת חגי' הארבעה אותם תהיה רשאית לחלקם (עד לגובה התחייבויות החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד')) ובלבד שכתוצאה מחלוקה כאמור, חגי' מגדלי הארבעה לא תפר את התחייבויותיה כלפי מוסד בנקאי שהעמיד לה מימון לבניית פרויקט הארבעה וכן לא תפר את התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') של החברה (שלאור פירעון של אגרות החוב הפכו ללא רלבנטיות) (להלן: "כספים עודפים"). במקרה של חלוקת כספים עודפים כאמור לחגי' אחזקות הארבעה, הכספים העודפים, עד לגובה התחייבות החברה כלפי מחזיקי החוב (סדרה ד') של החברה, יופקדו בחשבון הפיקדון. הוראות סעיף 5.5.1 ג' בקשר עם פתיחת חשבון הפיקדון וניהולו יחולו לעניין סעיף זה. הנאמן לאג"ח (סדרה ד') יפעל על פי הוראות חגי' אחזקות הארבעה בקשר עם הכספים שיופקדו, ככל שיופקדו, כאמור בסעיף זה והכל בכפוף להוראות שטר הנאמנות לאג"ח (סדרה ד').

לענין זה יצוין כי :

- א. לא היו כספים עודפים ליום 31 בדצמבר 2015 ועד למועד זה לא חולקו כספים עודפים על ידי חגי' מגדלי הארבעה לחגי' אחזקות הארבעה.
- ב. לאור פירעון המלא של אגרות החוב (סדרה ג'), החברה נכון למועד זה רשאית לשחרר כספים מחשבון העודפים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') – וזאת בכפוף לקבלת הסכמת הבנק המלווה.
- ג. בהתאם לדוח אומדן רווחיות הקמת מגדל משרדים צפוני בפרויקט

הארבעה ליום 31 בדצמבר 2015 המצורף לדוח זה, נכון ליום 31 בדצמבר 2015, העודפים הצפויים הינם ההון העצמי שהועמד בפרויקט שיתרתו נכון להיום הינו בסך של כ-69 מיליון ש"ח וכן יתרת העודפים הצפויה המוערכת בהתאם לדוח רווחיות בסך של כ-135 מיליון ש"ח לפני מס.

ד. בשנת 2015 שחרר הבנק המלווה סך של כ-27 מיליון ש"ח מחשבון העודפים וכן בחודש פברואר 2016 שחרר הבנק המלווה סך נוסף של כ-65 מיליון ש"ח מחשבון העודפים (כשסך של 15 מיליון ש"ח מסכום זה מתוך היתרות הכספיות שהיו לחגי' מגדלי הארבעה וסך של 50 מיליון ש"ח הועמדו כאשראי לחגי' מגדלי הארבעה, שאמור להפרע בחודשים הקרובים מתוך תקבולי הרוכשים), כאשר הסכום האמור שימש את החברה לתשלום קרן וריבית אג"ח (סדרה ג'). לחברה אין נכון למועד זה הסכמות עם הבנק לגבי מועדי שחרור יתרת העודפים קודם להחזר האשראי לבנק ובכלל זה החזר ערבויות הבנקאיות ע"י רוכשי היחידות בפרויקט.

ה. כמפורט בסעיף 5.5.1(ז)2 לעיל, בהתאם לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ג'), החברה (לרבות מי מטעמה) רשאית לקבל דמי ניהול בגין שירותי ניהול לחברת הפרויקט, בכפוף לאישור הבנק המלווה את הפרויקט, כחלק מעלויות הפרויקט.

5.5.2 אגרות החוב (סדרה ה') של החברה

א. היעדר בטוחות, התחייבות לאי רישום שעבוד שוטף כללי חדש

הנפקת אגרות החוב (סדרה ה') לא הובטחה בשעבוד כלשהו או בכל אופן אחר. עם זאת, החברה התחייבה כי עד למועד פירעון אגרות החוב (סדרה ה'), היא לא תיצור שעבוד שוטף כללי נוסף על זה הקיים כיום לטובת קרנות המינוף אוריגו, שיחול כמקשה אחת על כלל נכסיה, לטובת הבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי של החברה כלפי צד שלישי.

יובהר כי החברה תהא רשאית לשעבד את כל נכסיה ו/או חלק מהם, בשעבודים קבועים לרבות יצירת שעבודים שוטפים על נכס ספציפי, אחד או יותר, של החברה בקשר עם יצירת אותם שעבודים קבועים. כן יובהר כי גם החברות הבנות של החברה תהיינה רשאיות לשעבד את רכושן, כולו או מקצתו, בכל שעבוד (לרבות שעבוד שוטף) ובכל דרך שהיא, ללא קבלת הסכמת אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') לכך ומבלי שתידרש העמדת בטוחה כלשהי למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') במקביל ליצירת שעבוד כאמור על ידיהן.

ב. הרחבת סדרה

שטר הנאמנות לאג"ח (סדרה ה') כולל הוראה לפיה הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ה') תבוצע בכפוף לכך שהחברה תעמוד בכל התניות הפיננסיות המתוארות בס"ק ג' להלן, בכפוף לקבלת אישור מראש מחברת הדירוג לפיו הרחבת הסדרה לא תפגע בדירוג אגרות החוב (סדרה ה'), כפי שיהיה באותה עת וככל והסדרה תמנה מעל מאה מיליון אגרות חוב (סדרה ה'), לרבות כתוצאה מההרחבה הנידונה, אזי תנאי נוסף לביצוע הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ה'), הינו שיחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן, כשלעניין זה בלבד ההון העצמי המתוקנן כולל את זכויות המיעוט) לסך מאזן, כהגדרתו להלן, לא יפחת מ-20%.

ג. אמות מידה פיננסיות בקשר עם אגרות החוב (סדרה ה') של החברה.

במסגרת שטר הנאמנות לאג"ח (סדרה ה') התחייבה החברה בהתחייבויות פיננסיות שונות (הנוגעות לתנאים לביצוע חלוקה, כהגדרת המונח בחוק החברות, על ידי החברה; מגבלות על הרחבת הסדרה כפי שתוארו בס"ק ב' לעיל) ובין היתר התחייבה החברה כי כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ד') קיימות במחזור ואלא אם יתקבל אישור מחזיקי אגרות החוב (ד') בהחלטה מיוחדת, היא תעמוד באמות המידה שלהלן:

(1) ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרת מונח זה להלן) לא יפחת מסך של 140 מיליון ש"ח וההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, לא יפחת, עד למועד דוחותיה הכספיים המאוחדים הסקורים של החברה ליום 30 ביוני 2016 (כולל), מסך של 75 מיליון ש"ח והחל ממועד דוחותיה הכספיים

המאוחדים הסקורים של החברה ליום 30 ביוני 2016, מסך של 100 מיליון ש"ח; **"ההון העצמי המתוקנן של החברה"** - ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת הלוואות הבעלים (כהגדרת מונח זה להלן) ובתוספת דמי סיחור (כהגדרת מונח זה להלן).

"הלוואות הבעלים" - הלוואות בעלים שתועמדנה לחברה (ככל שתועמדנה) מעת לעת על ידי יצחק חגי' ו/או עידו חגי', במישרין ו/או באמצעות תאגידים בשליטתם.

"דמי סיחור" - דמי סיחור ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיווק אותם זכאית ותהא זכאית החברה ו/או תאגידים בשליטת החברה לקבל מחברי קבוצת הרכישה אותן מארגנת החברה, על פי הסכמי הצטרפות חתומים ביחס לפרויקטים, בהם הושלמה קבוצת הרכישה (לרבות על ידי החברה עצמה ו/או תאגידים בשליטת החברה) ונרכשו מקרקעי הפרויקט, וזאת למעט דמי סיחור אשר כבר הוכרו בדוחותיה הכספיים של החברה.

(2) יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרת מונח זה לעיל, כשלעניין בדיקה זאת בלבד, ועל אף האמור בהגדרה לעיל, ההון העצמי המתוקנן כולל את זכויות המיעוט) לסך מאזן, לא יפחת מ-15%.

"מאזן" לעניין סעיף זה בלבד - סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה המבוקרים/הסקורים, לפי העניין.

היה והחברה תימצא בהפרה של איזו מההתניות הפיננסיות המפורטות לעיל בתקופה של שני רבעונים עוקבים, תהווה הפרה כאמור עילה להעמדה לפירעון מיידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ה').

כן יצוין כי שיעור הריבית שנושאות אגרות החוב (סדרה ה') יותאם כתוצאה מאי עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל, באופן שבכל מקרה תוספת הריבית השנתית בגין אי העמידה בתניות הפיננסיות לא תעלה על 0.5% ותוספת הריבית השנתית, הן בגין הפחתת דירוג אגרות החוב (סדרה ה') או הפסקתו והן בגין אי העמידה בתניות הפיננסיות, לא תעלה על 1%.

בהתייחס להתנייה המפורטת בס"ק (1) לעיל, הרי שבהתאם לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2015, ההון העצמי המאוחד של החברה ללא זכויות המיעוט מסתכם לסך של כ-149 מיליון ש"ח ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-54 מיליון ש"ח, כך שההון העצמי המתוקנן של החברה הינו בסך של כ-202 מיליון ש"ח.

בהתייחס להתנייה המפורטת בס"ק (2) לעיל, ההון העצמי המתוקנן הינו כאמור בסך של כ-202 מיליון ש"ח וסך המאזן הינו בסך של כ-900 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי למאזן הינו בשיעור של כ-23%.

לאור כך עומדת החברה בהתניות המפורטות לעיל.

5.5.3 אגרות החוב (סדרה ו') של החברה

להבטחת מלוא התחייבויות החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') יצרה החברה לטובת משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ (להלן בסעיף זה: **"הנאמן לאג"ח (סדרה ו')"**), את השעבודים שלהלן, וזאת בהתאם לתיקון ותוספת מס' 3 מיום 13 ביולי 2015, לשטר הנאמנות שנחתם ביום 29 במאי 2014 (להלן בסעיף זה: **"שטר הנאמנות לאג"ח (סדרה ו')"**):

א. החברה שעבדה לטובת הנאמן, בשעבוד קבוע ראשון בדרגה, יחיד, ללא הגבלה בסכום, 380,288,490 מניות רגילות ללא ערך נקוב של רג'נסי, המוחזקות על ידי החברה והמהוות 100% מהון המניות המונפק והנפרע של רג'נסי ומזכויות ההצבעה בה (להלן: **"מניות רג'נסי המשועבדות"**), לרבות את הזכויות הנלוות למניות רג'נסי המשועבדות, כהגדרת המונח להלן.

"הזכויות הנלוות" בסעיף זה לעיל משמען: כל הזכויות הנלוות ו/או שינבעו ממניות רג'נסי המשועבדות ו/או הגלומות בהן, לרבות אך מבלי לפגוע מכלליות האמור לעיל: (א) כל המניות, האופציות, הנכסים, הכספים או הזכויות מכל מין וסוג שיגיעו מפעם לפעם בגין המניות המשועבדות ובכלל זאת זכויות לקבלת ניירות ערך אחרים בגין מכל סוג שהוא, זכויות לשיפוי ו/או לפיצוי, וכן כל דיבידנדים, בכסף או בעין

ותשלומי קרן ו/או ריבית שיוענקו ו/או יעמדו לתשלום בגין וכל תמורה שתתקבל בגין; וכל הזכויות, האופציות, הכספים ו/או הנכסים שיגיעו בגין או מכוח המניות המשועבדות ו/או כמניות הטבה, זכויות קדימה או זכויות אחרות; (ב) כל הזכויות ברגינסי ו/או כלפיה ו/או כלפי בעלי מניות אחרים בה (ככל שיהיו) שהחוק ו/או התקנון של רגינסי ו/או כל הסכם אחר, אם קיים, מקנים ויקנו אותם מפעם לפעם לחברה בגין ו/או מכוח המניות המשועבדות.

כל עוד לא קמה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') עילה למימוש השעבוד על מניות רגינסי המשועבדות, הזכויות הנלוות הנובעות ממניות רגינסי המשועבדות יהיו קניינה הבלעדי של החברה, והחברה תהיה רשאית לקבל את מלוא הדיבידנדים שיחולקו בגין מניות רגינסי המשועבדות, ותהיה רשאית להשתמש בהם ללא כל מגבלה.

יצוין כי היות ורגינסי הינה תאגיד מדווח כאמור, שאגרות החוב (סדרה א') שלה נסחרות בבורסה, החברה מפנה את ציבור המשקיעים, לצורך קבלת מידע פומבי אודות רגינסי ובחינה שוטפת של מצבה הפיננסי, לכלל דיווחיה של רגינסי ובכללם תשקיפה, דוחותיה התקופתיים והרבעוניים ודוחותיה המיידיים, המפורסמים באופן שוטף באתר הבורסה www.tase.co.il ובאתר ההפצה של רשות ניירות ערך www.isa.gov.il. כן מבהירה החברה כי כל עוד רגינסי תהא תאגיד מדווח, החברה לא תפרסם בעצמה מידע כאמור אודות רגינסי וזה יהיה ניתן לצפיה רק בדיווחים שתפרסם רגינסי באופן שוטף.

היה ורגינסי תחדל מלהיות תאגיד מדווח, הדיווחיים אודות רגינסי ופעילותה יהיו בהתאם לאמור בעמדה משפטית מספר 29-103 "ממצאים בקשר עם נאותות הגילוי בדבר בטוחות ו/או שעבודים שניתנו על ידי תאגידים מדווחים להבטחת פירעון תעודות התחייבות", שפורסמה על ידי סגל רשות ניירות ערך ביום 1 בספטמבר 2013 (כפי שעודכנה ביום 7 באפריל 2014, וכפי שתעודכן מעת לעת).

כן יצוין כי החברה ערבה למלוא התחייבויות רגינסי כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של רגינסי.

ב. עד לסילוקן המלא של אגרות החוב (סדרה ו'), החברה לא תיצור שעבוד שוטף כללי, שיחול כמקשה אחת על כלל נכסיה לטובת הבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי של החברה כלפי צד שלישי (וזאת למעט שעבוד אוריגו¹¹). יובהר למען הסר ספק כי אין באמור בכדי לגרוע מתאגידים בשליטת החברה (לרבות רגינסי) לרשום שעבוד שוטף כאמור על כלל נכסיהם, ללא צורך בקבלת כל הסכמה שהיא.

למען הסר ספק יובהר, כי (א) החברה רשאית לשעבד את כל נכסיה ו/או חלק מהם (למעט נכסים המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו')), לטובת מי שתמצא לנכון, בשעבודים קבועים לרבות יצירת שעבודים שוטפים על נכס ספציפי, אחד או יותר, של החברה; (ב) גם החברות הבנות של החברה, לרבות רגינסי, רשאיות לשעבד את רכושן, כולו או מקצתו, בכל שעבוד (לרבות שעבוד שוטף על כלל נכסיהן) ובכל דרך שהיא, ללא קבלת הסכמת אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') לכך ומבלי שתידרש העמדת בטוחה כלשהי למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') במקביל ליצירת שעבוד כאמור על ידיהן.

ג. שעבוד חשבון הנאמנות בו הופקדה תמורת ההנפקה וזכויות החברה בו, על מנת שיובטח כי השימוש שיעשה בה יהיה לטובת פרעון הלוואות החברה לקרן אוריגו (אלא אם יוותרו כספים בחשבון הנאמנות לאחר פרעון מלוא חוב החברה כלפי אוריגו, שאז תהא החברה רשאית לעשות בהם שימוש ללא כל מגבלה). למען הסר ספק, יובהר כי עם פרעונה המלא של הלוואות אוריגו, הבטוחה היחידה שתיוותר לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') תהיה הבטוחה שפורטה בס"ק א' לעיל.

נכון למועד פרסום הדוח יתרת החוב לאוריגו עומדת על כ-28 מיליון ש"ח ויתרת חשבון הנאמנות עומדת על כ-6.3 מיליון ש"ח (עד ליום פרסום הדוחות הכספיים שולם מחשבון הנאמנות סך של כ-86 מיליון ש"ח).

ד. החלפת השעבוד

החברה תהיה רשאית להחליף את השעבוד על מניות רגינסי המשועבדות, כנגד איזו

¹¹ החברה יצרה בעבר שעבוד שוטף כללי מדרגה ראשונה על כלל נכסיה לטובת קרנות המינוף אוריגו (להלן: "שעבוד אוריגו").

מהאפשרויות המפורטות להלן, לפי בחירת החברה (יובהר כי, החברה תוכל לשלב בין שתי האפשרויות המפורטות להלן):

(1) החברה הפקידה בחשבון הנאמנות, כסף מזומן בסך השווה ל-100% מערך המתואם (פארי) של אגרות החוב (סדרה ו') במועד החלפת השעבוד כאמור. הכספים שיופקדו בחשבון יוחזקו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'), ינוהלו ע"י הנאמן לאג"ח (סדרה ו'), על פי הנחיות החברה או יועציה בלבד, ויושקעו בהשקעות סולידיות כגון פיקדונות בנקאיים ו/או אג"ח ממשלתיות המונפקות על ידי בנק ישראל, מק"מ המונפק ע"י בנק ישראל וכד', כפי שיקבע ע"י הנהלת החברה מעת לעת. בהעדר הנחיה מצד החברה, יופקדו הכספים בפיקדונות שקליים לתקופה של עד חודש לפי שיקול דעת הנאמן לאג"ח (סדרה ו'). ביום האחרון של כל רבעון קלנדרלי תשלם החברה כל סכום לחשבון הפיקדון על מנת שיהיו מופקדים בו לפחות 100% מערך המתואם (פארי) של אגרות החוב (סדרה ו').

ו/או

(2) החברה הפקידה בידי הנאמן לאג"ח (סדרה ו'), בנוסח שיהיה לשביעות רצונו של הנאמן לאג"ח (סדרה ו'), ערבות אוטונומית בלתי מותנית ובלתי תלויה שתונפק על ידי: (א) בנק שהינו אחד מחמשת הבנקים הגדולים בישראל; ו/או (ב) בנק אחר המדורג בדירוג של AA לפחות על ידי חברת דירוג; ו/או (ג) חברת ביטוח ישראלית שהינה אחת מחמשת חברות הביטוח הגדולות בישראל ו/או אשר מדורגת בדירוג AA לפחות על ידי חברת דירוג, ערוכה לפקודתו של הנאמן בסכום השווה ל-100% מערך המתואם (פארי) של אגרות החוב (סדרה ו') במועד העמדת הערבות הבנקאית כאמור (להלן: "**הערבות הבנקאית**"). במסגרת תנאי הערבות הבנקאית יקבע כי היא תיוותר בתוקף 30 ימים לאחר מועד הפירעון האחרון של אגרות החוב (סדרה ו') של החברה. ערבות זו תישא ריבית בהתאם לתנאי אגרות החוב (סדרה ו') של החברה.

לעניין זה יצוין, כי החברה יכולה לשלב בין האפשרויות המפורטות בס"ק 1 ו-2 לעיל ובלבד שסך הכספים שבחשבון הנאמנות וגובה הערבות הבנקאית יחד יהיו שווים ל-100% מערך המתואם (פארי) של אגרות החוב (סדרה ו'). חשבון הפיקדון והערבות הבנקאית יקראו להלן: "**בטוחות המזומן**". כן יובהר כי כל בטוחה לא תוחלף עד שלא תופקד ותירשם כנדרש על פי שטר נאמנות זה הבטוחה החלופית ורק לאחר שהחברה עמדה בכל דרישות שטר זה לענין הפקדת ורישום הבטוחה החלופית, ישחרר הנאמן את הבטוחה הקיימת.

בטוחות המזומן יותאמו מדי רבעון באופן שביים האחרון של כל רבעון קלנדרלי (להלן: "**מועד בדיקת בטוחות המזומן**") תבוצע בדיקה כי גובה בטוחות המזומן שווה לפחות ל-100% מערך המתואם (פארי) של אגרות החוב (סדרה ו') באותה עת. ככל שסכום בטוחות המזומן במועד בדיקת בטוחות המזומן יהיה נמוך מ-100% מערך המתואם (פארי) של אגרות החוב (סדרה ו'), תשלם החברה את ההפרש האמור בדרך של הפקדת מזומן או בדרך של ערבות בנקאית וזאת על מנת שסך בטוחות המזומן יהיה שווה ל-100% מערך המתואם (פארי) של אגרות החוב (סדרה ו') וזאת בתוך 3 ימי עסקים ממועד בדיקת בטוחות המזומן. ככל שסכום בטוחות המזומן במועד בדיקת בטוחות המזומן יהיה גבוה מ-100% מערך המתואם (פארי) של אגרות החוב (סדרה ו'), יופחתו יתרות המזומנים בחשבון הנאמנות ו/או גובה הערבות הבנקאית ובלבד שבמועד ביצוע ההפחתה הנ"ל יתרת הבטוחות המזומן תהיה בסך השווה לערך המתואם (פארי) של אגרות החוב (סדרה ו') במועד ביצוע כל הפחתה.

ה. הסרת שעבודים

עם פירעון מלוא התחייבויות החברה בקשר עם אגרות החוב (סדרה ו') על פי שטר הנאמנות לאג"ח ו', יבוטלו השעבודים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'), והנאמן לאג"ח (סדרה ו') יהיה חייב לתת לחברה את הסכמתו להסיר את השעבודים שיהיו תקפים באות עת (ולביטול הערבות הבנקאית, ככל שהדבר יהיה רלבנטי). הסרת השעבודים בפועל (ככל שתבוצע) - תבוצע על ידי החברה.

ו. הרחבת סדרה

הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ו') תבוצע בכפוף לכך שיתקיימו כל התנאים המפורטים להלן: (א) החברה תעמוד בכל התניות הפיננסיות המפורטות בסעיף י"א

להלן גם לאחר ההרחבה. (ב) התקבל אישור מראש מחברת הדירוג שהרחבת הסדרה כאמור לא תפגע בדירוג איגרות החוב (סדרה ו') כפי שיהיה באותה עת (קרי בסמוך לפני הרחבת הסדרה). (ג) סך כל אגרות החוב (סדרה ו') שתהיינה במחזור לאחר ביצוע ההרחבה, לא יעלה על 100 מיליון ש"ח ע.נ..

ז. הלוואות בעלים

החברה תהיה רשאית לפרוע מעת לעת את יתרת הלוואות הבעלים שתועמדה לחברה על ידי בעלי השליטה בה, ככל ותועמדה, ובלבד שבהינתן פירעון הלוואות הבעלים, תוסיף החברה לעמוד בתניות הפיננסיות המפורטות בסעיף י"א להלן, כאשר בחינת עמידת החברה בתניות הפיננסיות בהינתן פירעון הלוואות הבעלים הרלבנטיות תבוצע בהתאם לדוחות הכספים האחרונים שפרסמה החברה לפני מועד פרעון הלוואות בעלים כאמור. בתקופת הדוח פרעה החברה הלוואות בעלים בהיקף כספי של כ-25 מיליון ש"ח.

רגינסי תהיה רשאית לפרוע מעת לעת את יתרת הלוואות הבעלים שתועמדה לה על ידי החברה בהתאם לתנאיהן כפי שיהיו מעת לעת, ובלבד שלאחר פירעון הלוואות הבעלים, ההון העצמי המתוקנן של רגינסי (כהגדרתו להלן, אך לא כולל זכויות מיעוט) יהיה לפחות 100 מיליון ש"ח. בחינת עמידת רגינסי בתנאי האמור תיעשה על פי הדוחות הכספיים האחרונים של רגינסי, המבוקרים או הסקורים, לפי הענין וזאת בהתעלם מתוצאותיה הכספיות של רגינסי מאז מועד הדוחות הכספיים האחרונים האמורים.

ח. עסקאות עם בעלי השליטה

החברה התחייבה כי היא והחברה תחדל מלהיות חברה ציבורית וכל עוד סדרות אגרות החוב (סדרה ו') הינן במחזור, כהגדרתו מונח זה בחוק החברות, הרי שכל זמן שהחברה ו/או רגינסי לא תעמודנה בהתניות הפיננסיות המפורטות בסעיף י"א להלן, החברה לא תהא רשאית לבצע עסקת רכישת או מכירת נכסי נדל"ן עם האחים חגיג', ללא אישורה על ידי אסיפת מחזיקי אגרות החוב בהחלטה מיוחדת. למען הסר ספק, יובהר כי היא והחברה תיוותר חברה ציבורית ו/או היא והחברה ורגינסי תעמודנה בהתניות הפיננסיות המפורטות בסעיף י"א להלן, לא יידרש אישור אסיפת מחזיקי אגרות החוב לעסקאות שצוינו לעיל.

לענין סעיף זה: עסקת מכירת/רכישת נדל"ן: עסקה מכירת/רכישת זכויות בנכסי נדל"ן מכל מין וסוג שהוא, שהיקפה, בין במזומן ובין בתמורה אחרת, עולה על סך של 10 מיליון ש"ח.

ט. נזילות

החברה התחייבה כי אמצעיה הנזילים בתום כל רבעון לא יפחתו מסך השווה לתשלום/תשלומי הריבית שעליה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') בתקופה שתחילתה בתום הרבעון וסופה בתום 12 חודשים מתום הרבעון (להלן: "**סך הנזילות המינימאלי**"). לענין ס"ק זה - "אמצעים נזילים" משמעם - מזומנים המופקדים בחשבונות החברה ותאגידיה בשליטתה, לרבות חשבונות נאמנות של הפרויקטים השונים (למעט מזומנים משועבדים ולמעט מזומנים שהעברתם לחברה תביא להפרת התחייבויות החברה המעבירה שבשליטת החברה, בין על פי הסכם ובין על פי דין), שווי מזומנים והשקעות לזמן קצר (לרבות פיקדונות וניירות ערך) בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים, המבוקרים או הסקורים, לפי הענין, של החברה.

י. התחייבויות נוספות

החברה התחייבה כי כל עוד תיוותרנה אגרות חוב (סדרה ו') במחזור, לא תבוצע העברת כספים מרגינסי לחברה ו/או תאגידיה בשליטתה אלא במקרים הבאים:

- (1) חלוקת דיבידנד על ידי רגינסי, בכפוף לאמור בשרט הנאמנות;
- (2) תשלום דמי ניהול לחברה ו/או מי מטעמה בגין שירותי ניהול (שיכללו, בין היתר, העמדת שירותי נושאי משרה, עובדים ומשרדים לרגינסי על ידי החברה והכללתה בביטוחים קבוצתיים בהם תתקשר החברה), אותם תעמיד החברה ו/או מי מטעמה לרגינסי ובלבד שעלות דמי הניהול כאמור לא תעלה על 50% מהסכום בו נושאת החברה עצמה (להסרת הספק מבלי להפחית מסכום זה את סכום ההשתתפות של רגינסי בגינו) בגין קבלת השירותים האמורים, כפי שיהיה מעת לעת.

- (3) רכישת נכסים מהחברה, שתיעשה על ידי רגינסי בכפוף לקבלת אישור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של רגינסי, או - לאחר מועד פירעון אגרות החוב (סדרה א') של רגינסי - רכישת נכסים כאמור שתיעשה בכפוף לאישור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') של החברה;
- (4) שיפוי החברה על ידי רגינסי בגין חילוט ערבויות שהעמידה ו/או תעמיד החברה לטובת הבטחת התחייבויות רגינסי כלפי צדדים שלישיים, לרבות מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של רגינסי;
- (5) פירעון הלוואות הבעלים שתועמדה על ידי החברה לרגינסי וזאת ככל שיתקיימו התנאים שפורטו בס"ק ז' לעיל.
- (6) החזר כספים ו/או תשלומים ו/או הוצאות שהוציאה החברה עבור רגינסי.

יא. אמות מידה פיננסיות בקשר עם אגרות החוב (סדרה ו') של החברה.

במסגרת שטר הנאמנות לאג"ח (סדרה ו') התחייבה החברה בהתחייבויות פיננסיות שונות (הנוגעות לתנאים לביצוע חלוקה, כהגדרת המונח בחוק החברות, הן על ידי החברה והן על ידי רגינסי; מגבלות על הקצאות מניות על ידי רגינסי) ובין היתר התחייבה החברה כי כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ו') קיימות במחזור וכל עוד לא קיימה החברה את התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'), היא תעמוד באמות המידה שלהלן:

אמות מידה פיננסיות המתייחסות לחברה:

1. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן), אך לעניין זה כולל זכויות המיעוט) לסך מאזן (כהגדרתו להלן) לא יפחת מ-15%.

"מאזן" - סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה המבוקרים/הסקורים, לפי העניין.

"ההון העצמי המתוקנן של החברה" - ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת הלוואות הבעלים (כהגדרתן להלן) ובתוספת דמי סיחור (כהגדרתם להלן).

"הלוואות הבעלים" - הלוואות בעלים שתועמדה לחברה (ככל שתועמדה) מעת לעת על ידי יצחק חגי' ו/או עידו חגי', במישרין ו/או באמצעות תאגידים בשליטתם.

"דמי סיחור" - רווח שצפוי לנבוע לחברה (במאוחד) ממכירת זכויות במקרקעין ו/או דמי סיחור ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיווק אותם זכאית ותהא זכאית החברה (במאוחד) לקבל מחברי קבוצת הרכישה אותן מארגנת החברה (במאוחד) בפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי החברה (במאוחד) ו/או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכר או הצטרפות (לפי העניין) חתומים, וזאת למעט רווח ו/או תקבולים כאמור אשר כבר הוכרו בדוחותיה הכספיים של החברה.

2. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו לעיל) לא יפחת מסך של 140 מיליון ש"ח עד למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ו') וההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, בתוספת הלוואות בעלים (כהגדרתן לעיל), לא יפחתו, עד למועד דוחותיה הכספיים המאוחדים הסקורים של החברה ליום 30 ביוני 2016 (כולל), מסך של 100 מיליון ש"ח והחל ממועד דוחותיה הכספיים המאוחדים הסקורים של החברה ליום 30 בספטמבר 2016 ועד למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ו'), מסך של 120 מיליון ש"ח.

בהתייחס להתנייה המפורטת בסעיף 1 לעיל, ההון העצמי המאוחד של החברה ללא זכויות המיעוט, ליום 31 בדצמבר 2015, מסתכם לסך של כ-149 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-54 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי מתוקנן הינו כאמור בסך של כ-202 מיליון ש"ח.

סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-900 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-23%. לאור כך עומדת החברה בהתניות המפורטות לעיל.

בהתייחס להתנייה המפורטת בסעיף 2, הרי שבהמשך לאמור לעיל, ההון העצמי המתוקנן ליום 31 בדצמבר 2015 הינו בסך של כ-202 מיליון ש"ח. כמו כן ההון העצמי המאוחד של החברה על פי דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2015, עומד על כ-149 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בסעיף 2 לעיל.

בנוסף, החברה התחייבה לעשות כמיטב יכולתה על מנת שרגינסי תעמוד בהתניות שלהלן:

1. ההון העצמי המאוחד של רגינסי (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, בתוספת הלוואות בעלים שתעמיד החברה לרגינסי לא יפחת מסך של 45 מיליון ש"ח.

2. עד למועד פירעון 50% מקרן אגרות החוב (סדרה ו') של החברה שתונפק במסגרת דו"ח ההצעה, יחס ההון העצמי המתוקנן של רגינסי (כהגדרתו להלן) לסך מאזן רגינסי, כהגדרתו להלן (להלן: **"יחס הון למאזן של רגינסי"**), לא יפחת מ-40%; לאחר פירעון 50% מקרן אגרות החוב (סדרה ו') של החברה כאמור לעיל ועד למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ו'), יחס הון למאזן של רגינסי לא יפחת מ-30%. להסרת ספק מובהר, כי לעניין סעיף זה לא תובאנה בחשבון אגרות חוב שיונפקו על ידי החברה במסגרת הרחבות של סדרת אגרות החוב, ככל שתבוצענה.

"ההון העצמי המתוקנן של רגינסי" לענין סעיף זה בלבד - ההון העצמי המאוחד של רגינסי (כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת הלוואות בעלים שתעמיד החברה לרגינסי ובתוספת דמי סיחור רגינסי (כהגדרתם להלן).

"דמי סיחור רגינסי" - דמי סיחור ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון (להלן ביחד בהגדרה זו: **"דמי סיחור"**) אותם זכאית ותהא זכאית רגינסי לקבל מחברי קבוצות הרכישה, אותן מארגנת רגינסי ו/או תאגידים בשליטתה, על פי הסכמי הצטרפות או מכר (לפי העניין) חתומים ביחס לפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט, וזאת למעט דמי סיחור אשר כבר הוכרו בדוחותיה הכספיים של רגינסי.

"מאזן רגינסי" לעניין סעיף זה בלבד - סך כל הנכסים של רגינסי בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של רגינסי, המבוקרים/הסקורים, לפי העניין.

3. החל מדוחותיה הכספיים ליום 30 בספטמבר 2016, ההון העצמי המתוקנן של רגינסי לא יפחת מ-100 מיליון ש"ח או מסכום המהווה 130% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ו') של החברה (כפי שתהא מעת לעת), לפי הנמוך מבניהם.

בהתייחס להתנייה שבסעיף 1 לעיל, הרי שבהתאם לדוחות הכספיים של רגינסי ליום 31 בדצמבר 2015, ההון העצמי המאוחד של רגינסי ללא זכויות המיעוט מסתכם לסך של כ-45 מיליון ש"ח, הלוואת הבעלים שהעמידה החברה לרגינסי עומדת על כ-12 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת רגינסי בהתנייה המפורטת בסעיף 1 לעיל.

בהתייחס להתנייה שבסעיף 2 לעיל, הרי שההון העצמי המאוחד של רגינסי (כולל זכויות מיעוט) ליום 31 בדצמבר 2015, בתוספת הלוואות בעלים מהחברה, הינו בסך של כ-57 מיליון ש"ח ודמי הסיחור שטרם הוכרו ברגינסי הינם בסך של כ-54 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן הינו בסך של כ-111 מיליון ש"ח. סך מאזן של רגינסי הינו בסך של כ-200 מיליון ש"ח. בהתאם לכך יחס ההון העצמי המתוקנן של רגינסי לסך מאזן רגינסי הינו בשיעור של כ-55%. לאור כך עומדת החברה בהתנייה המפורטת בסעיף 2 לעיל.

בהתייחס להתנייה שבסעיף 3 לעיל, אשר יבחן החל מדוחות החברה ליום 30 בספטמבר 2016, יובהר כי ההון העצמי המתוקנן של רגינסי הינו בסך של כ-111 מיליון ש"ח. לאור כך למועד הדוח החברה עומדת בהתניה שבסעיף 3 לעיל.

היה ותופר איזו מההתניות הפיננסיות הנוגעות לחברה ולרגינסי, בתקופה של שני רבעונים עוקבים, תהווה הפרה כאמור עילה להעמדה לפירעון מיידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ו').

חלק ז' – נתונים אודות תאגידי שהחזקות החברה בהם משועבדות לטובת הבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב של החברה:

א. לפרטים אודות נתונייה הכספיים של רג'נסקי, שהחזקות החברה בה משועבדות לטובת הבטחת התחייבויות החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') של החברה, ראה דו"חותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2015 של רג'נסקי, שהינה תאגיד מדווח (כהגדרת המונח בחוק החברות), אשר פורסמו ביום 17 במרץ 2016, מס' אסמכתא 008745-01-2016.

ב. לדו"ח זה מצורפים דו"חותיה הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2015 של חג'י אחזקות הארבעה, אשר החזקות החברה בה משועבדות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד').

גילוי נוסף אודות המגדל הצפוני בפרויקט הארבעה, אותה יוזמת חג'י מגדלי הארבעה, הנמצאת בבעלות ובשליטת חג'י אחזקות הארבעה, שהחזקות החברה בה משועבדות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של החברה.

להלן פרטים בקשר עם המגדל הצפוני (שטחי המשרדים והמסחר במגדל, מרתפי המגדל הכוללים את החניות ושטחי המחסנים) בפרויקט הארבעה¹²:

<u>הצגת הפרויקט:</u>	
שם הפרויקט:	המגדל הצפוני בפרויקט "הארבעה" בת"א
מיקום הפרויקט	רחוב הארבעה בת"א
תיאור קצר של הפרויקט:	מגדל משרדים הכולל שטחי משרדים, שטחי מסחר, חניות ומחסנים
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	100%
מבנה האחזקה בפרויקט:	החזקה באמצעות חברה נכדה (חג'י מגדלי הארבעה)
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	איחוד דוחות החברה הנכדה.
מועד חתימת ההסכם לרכישת הקרקע עליה נבנה הפרויקט:	מרץ 2011 (הקרקע נרכשה ביולי 2011)
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	כ-6,000 מ"ר – שהינו שטח 2 מגדלי המשרדים של פרויקט הארבעה (מגדל דרומי וצפוני)
מועד סיום עבודות הקמה {מתוכנן}:	רבעון רביעי 2016 (למעט מבואת הכניסה- יולי 2017)
מועד התחלת עבודות הקמה:	אוגוסט 2011

¹² כאמור לעיל, כבטוחה לפירעון אגרות החוב (סדרה ד') שיעבדה החברה את מלוא אחזקותיה בחג'י אחזקות הארבעה (המקנות לחברה 100% מזכויות ההון וההצבעה בקבוצת חג'י אחזקות הארבעה), אשר מחזיקה במלוא הון המניות וזכויות ההצבעה בחג'י מגדלי הארבעה, הבונה את המגדל הצפוני בפרויקט הארבעה (את בניית המגדל הדרומי יוזמת קבוצת רכישה שאורגנה על ידי החברה והחברה עצמה חברה בה). חברת חג'י אחזקות הארבעה הינה חברה שהוקמה לצורך שעבוד לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') ואין לה פעילות עסקית למעט אחזקות בחברת חג'י מגדלי הארבעה. הטבלה שלהלן מתייחסת לכלל זכויותיה של חג'י מגדלי הארבעה במגדל הצפוני בפרויקט הארבעה, וכוללת הן את שטחי המשרדים במגדל הצפוני, השטח המסחרי בקומת הכניסה וכ-313 חניות המסווגים בדוחותיה הכספיים של החברה כמלאי עסקי (נדל"ן יזמי) והן את טרקלין העסקים וכ-150 חניות ושטחי המחסנים של המגדל הצפוני המסווגים בדוחותיה הכספיים של החברה כנדל"ן להשקעה.

פירוט זכויות משפטיות בקרקע:	חכירה לתקופה המסתיימת בחודש יוני 2058, עם הארכה אוטומטית של 49 שנים
הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט:	לעניין הסכמים שנחתמו עם א. דורי (הקבלן המבצע) והסכם שיתוף הפעולה בין החברה ובין קבוצת הרכישה הבונה את המגדל הדרומי ראה סעיפים 6.16.2 ו-6.7.2.4.1.1 (בהתאמה) - לפרק תיאור עסקי התאגיד שצורף לדוח התקופתי.
קיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:	למעט חשיפות מכוח הסכם המימון הבנקאי בו התקשרו החברה וחגי' מגדלי הארבעה, אין חשיפות מהותיות נוספות. לפרטים נוספים בדבר ההסכמות החדשות אליהן הגיעה החברה עם הקבלן המבצע ושטרם התקבלו האישורים הסופיים להן ראה סעיף 6.8.2.1.3 לפרק תיאור עסקי התאגיד שצורף לדוח התקופתי.
אמידת שווי מימוש נטו לפרויקט:	לא נמדד
קיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	קיימות תשתיות עירוניות
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):	אין

מצב תכנוני לפרויקט הארבעה, ליום 31.12.2015 הנתונים הינם לפי 100%, חלק החברה בפרויקט 100%			
מזב תכנוני נוכחי (בהתאם להיתר בניה קיים, לא כולל ניוז זכויות)	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
קומות משרדים	כ-40,000	33 קומות	
טרקלין עסקים	כ-1,200	קומות 14-15 (קומה אחת בגובה 2 קומות)	קומה כפולה
חניות		כ-430	
שטחי מסחר	כ-830		שטחי מסחר וגלריה בקומת הכניסה
שטחי מחסנים	כ-1,150		

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט					
2014	2015				עלויות שהושקעו:
	רבעון ראשון	רבעון שני	רבעון שלישי	רבעון רביעי	
(נתונים כספיים באלפי ש"ח)					
205,731	205,731	205,731	205,731	205,731	סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע ומסי רכישה לתום התקופה
19,331	19,832	20,105	23,575	24,137	סה"כ עלויות מצטברות בגין אגרות, תכנון והקמת הפרויקט לתום התקופה
1,490	1,490	1,490	1,490	1,490	סה"כ עלויות מצטברות בגין תיווך לתום התקופה
85,679	100,162	119,318	130,889	141,808	סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה לתום התקופה
44,496	45,971	48,974	50,930	55,348	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון לתום התקופה
356,727	373,186	395,618	412,615	428,514	סה"כ עלות מצטברת

עלויות שטרם הושקעו*:					
_____	_____	_____	_____	_____	סה"כ עלויות בגין קרקע ומסי רכישה שטרם הושקעו
31,923	31,422	24,853	21,383	21,188	סה"כ עלויות בגין אגרות, תכנון ובצ"מ שטרם הושקעו
_____	_____	_____	_____	_____	סה"כ עלויות בגין תיווך שטרם הושקעו
117,555	103,072	108,433	96,862	88,241	סה"כ עלויות בגין בניה שטרם הושקעו
26,885	25,410	23,320	21,364	16,649	סה"כ עלויות בגין מימון שטרם הושקעו
176,363	159,904	156,606	139,609	126,078	סה"כ עלויות שטרם הושקעו
חניות- כספי 89%, הנדסי 96% מגדל- כספי 34% הנדסי 42.2%	חניות- כספי 90%, הנדסי 96.7% מגדל- כספי 36% והנדסי 56.1%	חניות- כספי 96%, הנדסי 97.1% מגדל- כספי 44% והנדסי 61.6%	חניות- כספי 98%, הנדסי 97.7% מגדל- כספי 52% והנדסי 61.6%	חניות- כספי 98.2%, הנדסי 97.7% מגדל- כספי 56.27% והנדסי 68.5%	שיעור השלמה הנדסי/כספי (ללא מימון) לא כולל קרקע %
רבעון אחרון של שנת 2015	רבעון שני של שנת 2016	רבעון שני של שנת 2016 *	רבעון רביעי של שנת 2016	רבעון רביעי של שנת 2016	מועד השלמה צפוי
<p>* לפי דוח הרווחיות לפרויקט שצורף לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2015. יודגש כי הערכות דלעיל, ביחס לעלויות שטרם הושקעו ולמועד השלמה הצפוי הינם "מידע צופה פני עתיד" (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), שהתממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה של החברה. המידע האמור מתבסס על הסכמים קיימים; תחזיות ואומדנים של החברה באשר ללוחות הזמנים של הפרויקט; על ההנחה כי עלויות הפרויקט שטרם הוצאו עד כה יהיו בהתאם להנחות בדוח רווחיות פרויקט המגדל הצפוני ליום 31 בדצמבר 2015, שמצורף לדוח זה; כי לא יהיה שינוי בצפי תקבולי המכירות; וכי לא יחול עיכוב הליך בניית הפרויקט לרבות בשל מצבו הכלכלי של הקבלן המבצע, חברת א. דורי ו/או בשל חילוקי דעות עימו הנוגעים לעלויות הפרויקט. שינוי באיזה מהמשתנים שתוארו עשוי להביא לשינוי בגובה העלויות שתוארו ו/או לדחיית מועד השלמה.</p>					

ניתוח רווחיות (באלפי ש"ח):					
רווחיות גולמית * צפויה שטרם הוכרה : 86,404 אלפי ש"ח					
% הכנסות בפועל בהשוואה להכנסות שטרם נחתמו לגביהם חוזים					רווחיות גולמית
90%	95%	100%	105%	110%	
55,362	59,562	63,762	67,962	72,162	110%
66,683	70,083	75,083	79,283	83,483	105%
78,004	82,204	86,404	60,604	94,804	100%
89,325	93,525	97,725	101,925	106,125	95%
100,646	104,846	109,046	113,246	117,446	90%
הרווחיות הצפויה חושבה לפי הנחות המפורטות בדו"ח הרווחיות שצורף לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2015.					

* הרווחיות הגולמית חושבה בהתאם להגדרה שהופיעה בהצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום נדל"ן יזמי, שפורסמה בחודש יולי 2014, לפיה הרווח הגולמי יחושב כסך ההכנסות הצפויות ממכירות הפרויקט, בניכוי אומדן העלויות הכוללות אשר צפויות להיות מהוונות למלאי שייחוס לפרויקט, לרבות עלויות אשראי, לפי כללי החשבונאות המקובלים. יצוין כי בחישוב הרווח הגולמי כאמור לא נכלל סך של כ- 12.5 מיליון ש"ח (בעיקר הוצאות בגין פרסום ותקורות) שנכללו בדוח הרווחיות ומאידך נכללו בחישוב הרווח הגולמי עלויות מימון בגין איגרות החוב בסך של כ-40 מיליון ש"ח ששימשו כהון עצמי לפרויקט. יצוין כי הרווח בדוח הרווחיות אשר צורף לדוחות הכספים ליום 30 בדצמבר 2015 הינו 134,591 אלפי ש"ח והרווחיות שהוצגה בדוח הינה לאחר ההתאמות הרשומות לעיל.

אלפי ש"ח (1)	סעיף
649,182	הכנסות באלפי ש"ח ערכי קרן חוזים
542,020	עלויות באלפי ש"ח
107,244	רווח גולמי באלפי ש"ח
16.52%	אחוז רווח גולמי לעלות
19.79%	אחוז רווח גולמי למחזור

(1) כולל רווח גולמי שהוכר עד ליום 31.12.2015 וכן ראה הסבר * לעיל.

הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרוייקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרוייקט:		
סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל מחוזים מחייבים (אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)	סה"כ הכנסות שצפויות להיות מוכרות בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)	
346,000	304,679	עד ליום 31.12.2015 ¹³
218,366	259,687	שנת 2016

¹³ בתקופת הדוח החברה החלה להכיר בהכנסה ממכירת שטחים בפרוייקט בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי 15.

שיווק הפרויקט (כולל קומות הניוד):

שנת 2013	שנת 2014 ***	שנת 2015					כל התקופה	(נתונים לפי 100% חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט - 100%)
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4			
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:								
4.5	4.3	1.36	0.19	-	1.10	2.65	קומות משרדים	
3,052	5,159	1,627	228	-	1,321	3,176	שטחי משרדים (מ"ר)	
31	56	11	0	1	5	17	חניות ¹⁴	
-	-	-	-	102	17	119	מחסנים (1)	
800-כ	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
מחיר ממוצע למ"ר/לחניה בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (ש"ח):								
13,219	14,663	14,036	15,280	-	14,492	14,315	שטחי משרדים	
174,286	196,563	200,000	-	320,000	280,000	230,588	חניות רגילות	
292,500	289,375	-	-	-	390,000	390,000	חניות ככולות	
-	-	-	-	7,955	7,958	7,958	מחסנים (1)	
13,219	14,663	יחושב לפי תשואות שכירות	יחושב לפי תשואות שכירות	יחושב לפי תשואות שכירות	יחושב לפי תשואות שכירות	יחושב לפי תשואות שכירות	שטחי מסחר(מ"ר)	
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:								
29,961	32,439	36,747	36,975	36,975	38,296	38,296	שטחי משרדים (מ"ר) *	
231	297	298	298	299	304	304	חניות	
-	-	-	-	102	119	119	מחסנים (1)	
800-כ	800-כ	800-כ	800-כ	800-כ	800-כ	800-כ	שטחי מסחר (מ"ר)	
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (בש"ח):								
12,486	12,948	13,007	13,021	13,021	13,040	13,040	שטחי משרדים**	
109,937	124,871	128,415	128,415	129,056	130,420	130,420	חניות	
-	-	-	-	7,955	7,958	7,955	מחסנים (1)	
יחושב לפי תשואות שכירות	יחושב לפי תשואות שכירות	יחושב לפי תשואות שכירות	יחושב לפי תשואות שכירות	יחושב לפי תשואות שכירות	יחושב לפי תשואות שכירות	יחושב לפי תשואות שכירות	שטחי מסחר (מ"ר)	
שיעור השיווק של הפרויקט:								
600,320	634,812	634,812	649,264	649,264	649,182	649,182	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	
499,150	533,520	558,753	565,246	567,235	589,778	589,778	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	
76%	89%	93%	93%	93%	97%	97%	שיעור שיווק (שטחי משרדים) (%) (***)	
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:								
11,724	4,528	2,901	2,673	2,673	1,352	1,352	שטחי משרדים (מ"ר)	
191	136	124	124	123	****127	127	חניות	
-	-	-	1,153	1,051	1,034	1,034	מחסנים (1)	
*71,854	* 40,357	26,837	26,225	27,351	14,111	14,111	סה"כ עלות מצטברת מיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים ברוח על המצב הכספי (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****	

¹⁴ חניה כפולה נרשמה כשתי חניות

	-	ל.ר	1	0	1	2	2	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח / מ"ר
	-	ל.ר	15,280	0	14,500	14,650	14,650	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (בש"ח)

- * לפרטים בדבר דיווח מיידי שפרסמה החברה בעניין הצגת נתוני עלויות והרווח הגולמי הצפוי ראה סעיף 4.3.13 לעיל.
 - ** בהתאם לאמור בהצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום נדל"ן יזמי, שפורסמה בחודש יולי 2014, החברה רואה לענין הטבלה שלעיל כ"הסכם מכירה מחייב" הסכם שלפחות 5% מהתמורה הנקובה בהסכם התקבלה עד למועד הדוח.
 - *** הנתונים לגבי יתרת שטחי המשרדים שטרם שווקו כוללים החל משנת 2013 את קומות הניוד.
 - **** לא כולל את שטחי הטרקלין
 - ***** מספר החנייות גדל בגלל שנעשה מיון חנייות בין המגדל הדרומי והצפוני בין חניה רגילה לחניה טורית, כך ששך יחידות החניה שנותרו בחברה גדל.
- (1) ביום 1 באפריל 2015 סווגו כל שטחי המחסנים בפרויקט מנדל"ן להשקעה למלאי.

מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט (באלפי ש"ח)*

13,301	מוצג כהלוואה לזמן קצר	31.12.2015	יתרת הדוח על המצב הכספי
-	מוצג כהלוואה לזמן ארוך		
6,435	מוצג כהלוואה לזמן קצר	31.12.2014	
-	מוצג כהלוואה לזמן ארוך		
בנק מזרחי	מוסד מלווה:		
ההלוואה אשר מופיעה ב-2015 נלקחה ביום 27.08.2015, ההלוואה אשר מופיעה בשנת 2014 נלקחה ביום 12.2013.	תאריך חתימת הסכם ההלוואה:		
<p>מסגרת אשראי בסך של כ-50 מיליון ש"ח. ומסגרת ערבויות חוק מכר בסך של כ-700 מיליון ש"ח. להבטחת מסגרות ערבויות חוק המכר שועבדו פיקדונות ששולמו ע"י רוכשי היחידות במגדל הצפוני. לפרטים נוספים ראה באור 15א' וביאור 30א' בדוח הכספי המאוחד. בנוסף מסגרת אשראי נוספת של 50 מיליון ש"ח (להלן: "המסגרת הנוספת"). בחודש פברואר 2016 ניצלה החברה את מלוא המסגרת הנ"ל.</p>			
פריים + 1.5% (לעניין המסגרת הנוספת פריים + 2.5%)	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית		
יוני 2017	מועד פירעון סופי של ההלוואה		
אין	תניות פיננסיות מרכזיות		
לא	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום התקופה		
לא	האם מסוג Non-Recourse:		
לא נכללו תנאים בעניין בהסכם המימון.	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:		
כמפורט בביאור 15א' וביאור 30א' בדוח הכספי המאוחד ליום 31 בדצמבר 2015.	בטחונות		

- * לעניין זה יצוין, כי המימון הספציפי האמור לעיל ניתן לחברת הפרויקט לצורך בניית המגדל הצפוני והעמדת ערבויות חוק מכר לרוכשי המגדל הצפוני. באשר לשעבודים שנרשמו במסגרת הפרויקט הצפוני לטובת הבנק המממן ומחזיקי אגרות החוב של החברה ראה סעיף 6.8.3.3.1 לדוח עסקי התאגיד המצורף לדוח זה.

התאמת יתרת העודפים ביחס למלאי היזמי בפרויקט

31/12/2015	
(באלפי ₪)	
107,244	רווח גולמי צפוי :
	התאמות לעודפים :
94,652	הוספה : סה"כ סכומים שהוכרו כהון עצמי בפרויקט
40,000	הוספה : התאמות בגין הוצאות המהוונות למלאי והמוכרות בעת גריעתו כעלות המכר ואשר אינן משולמות מחשבון הליווי
(12,572)	הפחתה : התאמות בגין הוצאות המשולמות מחשבון הליווי ואינן מסווגות במסגרת עלות המכר
(27,096)	תשלומים שנמשכו לצורך תשלום לבעלי אגרות החוב
202,228 ¹⁵	סה"כ עודפים צפויים למשיכה ביום הדוח :
להערכת החברה טופס 4 לפרויקט יתקבל בסוף רבעון 4 לשנת 2016 ועם מסירת המשרדים תחל החברה בקבלת עודפי הפרויקט (בחודש פברואר 2016 שיחרר הבנק המלווה סך של 65 מיליון ש"ח מתוך ההון העצמי בפרויקט והעמיד את המסגרת הנוספת על חשבון העודפים העתידיים, וזאת לצורך תשלום למחזיקי אגרות החוב סידרה ג', כפי שנעשה בפברואר ואוגוסט 2015).	מועד צפוי למשיכת עודפים :
לא נכללו תנאים בעניין בהסכם המימון, אולם הנוהג הקיים במערכת הבנקאית הינו ששחרור מלוא העודפים נעשה עם מסירת כל היחידות לרוכשים והשבת כל הערבויות הבנקאיות שהוצאו לרוכשים לפי חוק המכר.	תנאים מתלים למשיכת מלוא העודפים

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

להערכת החברה, נכון למועד זה, הגורמים העיקריים הבאים העשויים להביא לכך שהמידע צופה פני עתיד לא יתממש: (א) בניית הפרויקט תתעכב מסיבות שונות; (ב) היקלעות הקבלן המבצע או ספקים אחרים שיהיו מעורבים בפרויקט לקשיים כלכליים; (ג) סטייה מהיקף העלויות החזויות של הפרויקט העלולה לנבוע בין השאר מהתייקרויות עלויות הבניה ו/או מחריגה בתקציב הפרויקט לרבות בין השאר מהתארכות השלמת הפרויקט, וכדומה; (ד) הרעה בסביבה הכלכלית אשר תשפיע לרעה בין השאר על סביבת המחירים בה פועלות החברה וחברת הפרויקט באופן שיביא לקיטון בעודפים הנובעים לחברת הפרויקט מהפרויקט כפי שצוין לעיל. לפיכך, אין כל וודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

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

¹⁵ נכון למועד פרסום הדוח היתרה עומדת על כ-137 מיליוני ש"ח.

עידו חגיג', מנכ"ל

יצחק חגיג, יו"ר הדירקטוריון

30 במרץ 2016

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

**דוחות כספיים
ליום 31 בדצמבר 2015**

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2015

תוכן עניינים

עמוד

2	דוח רואי החשבון המבקרים - בקרה פנימית על הדיווח הכספי
3	דוח רואי החשבון המבקרים
4-5	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
6	דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר
7	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
8-10	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
11-67	באורים לדוחות הכספיים

רחוב המסגר 9 תל-אביב 7776
טלפון 03-6370606
פקסימיליה 03-6370600
kidron@kidroncpa.co.il

רח' אבא הלל סילבר 16 רמת גן 52506
טל: 03-6123939
פקס 03-6125030
E-mail: office@ahcpa.co.il

דוח רואי החשבון המבוקרים

לבעלי המניות של קבוצת חג' ייזום נדל"ן בע"מ

דבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי בהתאם לסעיף 99 (ג)

בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של קבוצת חג' ייזום נדל"ן בע"מ וחברות בנות (להלן ביחד - "החברה") ליום 31 בדצמבר 2015. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפסקה הבאה. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו על ידינו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת 104 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" על תיקונו (להלן: "תקן ביקורת 104"). רכיבים אלה הינם: (1) בקרות ברמת הארגון, לרבות בקרות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקרות כלליות של מערכות מידע; (2) בקרות על תהליך מלאי בניינים בהקמה - בחינת ירידת ערך והיוון עלויות; (3) בקרות על תהליך נדל"ן להשקעה - בחינת שווי הוגן; (4) בקרות על תהליך הכרה בהכנסה בגין מכירת מלאי בניינים בהקמה (כל אלה יחד מכונים להלן "רכיבי הבקרה המבוקרים").

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת 104. על פי תקן זה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קויימו באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיימת חולשה מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכה של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה שחשבו כנחוצים בהתאם לנסיבות. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכים המהותיים בקשר עם הדיווח הכספי, ולפיכך חוות דעתנו מתייחסת לרכיבי הבקרה המבוקרים בלבד. כמו כן, ביקורתנו לא התייחסה להשפעות הדדיות בין רכיבי הבקרה המבוקרים לבין כאלה שאינם מבוקרים ולפיכך, חוות דעתנו אינה מביאה בחשבון השפעות אפשריות כאלה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו בהקשר המתואר לעיל.

בשל מגבלות מובנות, בקרה פנימית על דיווח כספי בכלל, ורכיבים מתוכה בפרט, עשויים שלא למנוע או לגלות הצגה מוטעית. כמו כן, הסקת מסקנות לגבי העתיד על בסיס הערכת אפקטיביות נוכחית כלשהי חשופה לסיכון שבקרות תהפוכנה לבלתי מתאימות בגלל שינויים בנסיבות או שמידת הקיום של המדיניות או הנהלים תשתנה לרעה.

לדעתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2015.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2015 ו- 2014 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015 והדוח שלנו, מיום 30 במרץ, 2016 כלל חוות דעת בלתי מסוייגת על אותם דוחות כספיים.

קדרון ושות'

עמית, חלפון

רואי חשבון

רואי חשבון

30 במרץ, 2016

רחוב המסגר 9 תל-אביב 7776
טלפון 03-6370606
פקסימיליה 03-6370600
kidron@kidroncpa.co.il

רח' אבא הלל סילבר 16 רמת גן 52506
טל: 03-6123939
פקס 03-6125030
E-mail: office@ahcpa.co.il

דוח רואי החשבון המבקרים

לבעלי המניות של קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ (להלן ביחד - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2015 ו-2014 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג - 1973. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שישמשו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה והחברות הבנות לימים 31 בדצמבר 2015 ו-2014 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015, בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע - 2010.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת 104 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2015, והדוח שלנו מיום 30 במרץ, 2016 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

קדרון ושות'

עמית, חלפון

רואי חשבון

רואי חשבון

30 במרץ, 2016

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר			
2014	2015		
		אלפי שקלים חדשים	באור
23,281	43,251		3
1,443	1,209		
79,266	80,855		4
29,580	73,205		5
11,369	17,920		6
700,390	531,870		7 ב'
<u>845,329</u>	<u>748,310</u>		
88,330	88,081		8
4,603	10,656		24
7,383	8,491		9
2,485	2,485		7א'
1,420	1,420		10
26,451	29,160		11
7,242	10,924		17 א' (8)
<u>137,914</u>	<u>151,217</u>		
<u>983,243</u>	<u>899,527</u>		

נכסים שוטפים

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

נכסים בלתי שוטפים

נדל"ן להשקעה בהקמה
מיסים נדחים
רכוש קבוע, נטו
מלאי מקרקעין, נטו
השקעה בזכויות עתידיות במקרקעין
השקעה בחברה מוחזקת
חייבים אחרים

נתי פריד
סמנכ"ל כספים
ונושא המשרה הבכיר
בתחום הכספים

עידו חג'ג'
מנכ"ל

יצחק חג'ג'
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 30 במרץ, 2016

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר				
2014	2015			
<u>אלפי שקלים חדשים</u>		<u>באור</u>		
120,591	60,911	12		<u>התחייבויות שוטפות</u>
10,371	7	26 ב'		אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
170,458	297,808	16		הלוואות מבעלי שליטה
1,175	1,741			חלויות שוטפות של אגרות חוב
349,842	213,728	13		ספקים ונותני שירותים
-	25,000	12		מקדמות מרוכשים והכנסות מראש
60,601	79,493	14		בעלי עניין
713,038	678,688			זכאים ויתרות זכות
22,691	12,635	15		<u>התחייבויות בלתי שוטפות</u>
135,615	42,096	16		הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים ואחרים
-	17,375	24		אגרות חוב
158,306	72,106			מיסים נדחים
		17		<u>התקשרויות, שיעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות</u>
478	478	18		<u>הון</u>
147,428	147,428			הון מניות
(40,331)	(3,497)			קרנות הון ופרמיה על מניות
4,324	4,324			יתרת הפסדים
111,899	148,733			קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה
				סה"כ הון
983,243	899,527			

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה			ביום 31 בדצמבר		
2013	2014	2015			
<u>אלפי שקלים חדשים</u>			<u>באור</u>		
72,943	32,281	262,869	19	הכנסות	
(4,204)	(3,881)	(193,085)	20	עלות המכר	
68,739	28,400	69,784		רווח גולמי	
8,960	2,093	10,758	8 ב'	עליית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה	
(7,458)	(5,246)	(7,004)	21	הוצאות מכירה ושיווק	
(14,843)	(14,145)	(15,566)	22	הוצאות הנהלה וכלליות	
55,398	11,102	57,972		רווח מפעולות רגילות	
(4,978)	(4,740)	(9,315)	23 ב'	הוצאות מימון	
1,820	907	427	23 א'	הכנסות מימון	
52,240	7,269	49,084		רווח לאחר הכנסות (הוצאות) מימון	
(200)	(1,158)	(649)		חלק החברה בהפסדי חברה בשליטה משותפת	
52,040	6,111	48,435		רווח לפני מיסים על הכנסה	
(12,379)	(1,452)	(12,811)	24	מיסים על הכנסה	
39,661	4,659	35,624		רווח נקי לשנה	
-	-	-		רווח (הפסד) כולל אחר	
39,661	4,659	35,624		רווח נקי וכולל לשנה	
38,361	4,659	35,624		<u>רווח נקי וכולל לשנה המיוחס ל:</u>	
1,300	-	-		בעלי המניות של החברה	
39,661	4,659	35,624		זכויות שאינן מקנות שליטה	
0.86	0.10	0.75	25	<u>רווח בסיסי למניה המיוחס לבעלי המניות</u> <u>הרגילות של החברה (בש"ח):</u>	

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

מיוחס לבעלי המניות של החברה

סה"כ הון עצמי	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	יתרת הפסדים	קרנות הון ופרמיה על מניות	הון מניות	
<u>אלפי שקלים חדשים</u>							
52,406	1,875	50,531	4,324	(83,351)	129,117	441	יתרה ליום 1 בינואר 2013
24,678	-	24,678	-	-	24,641	37	הנפקת מניות
39,661	1,300	38,361	-	38,361	-	-	רווח נקי וכולל לשנה
116,745	3,175	113,570	4,324	(44,990)	153,758	478	יתרה ליום 31 בדצמבר 2013
(9,505)	(3,175)	(6,330)	-	-	(6,330)	-	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
4,659	-	4,659	-	4,659	-	-	רווח נקי וכולל לשנה
111,899	-	111,899	4,324	(40,331)	147,428	478	יתרה ליום 31 בדצמבר 2014
1,210	-	1,210	-	1,210	-	-	השפעת השינוי כתוצאה מיישום לראשונה של תקן חשבונאות בינלאומי (*)
113,109	-	113,109	4,324	(39,121)	147,428	478	יתרה ליום ה-1 בינואר 2015
35,624	-	35,624	-	35,624	-	-	רווח נקי וכולל לשנה
148,733	-	148,733	4,324	(3,497)	147,428	478	יתרה ליום 31 בדצמבר 2015

(*) יישום מוקדם של תקן דיווח כספי בינלאומי 15 ראה ביאור 2 ט"ז להלן.

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה			
ביום 31 בדצמבר			
2013	2014	2015	
<u>אלפי שקלים חדשים</u>			
			<u>תזרימי מזומנים - מפעילות שוטפת :</u>
39,661	4,659	35,624	רווח נקי לשנה התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת :
			<u>הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים :</u>
8,958	(1,923)	10,188	שינוי במיסים נדחים
(8,960)	(2,093)	(10,758)	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה
200	1,158	649	חלק החברה בהפסדי חברה בשליטה משותפת
(353)	(347)	(383)	שערוך הלוואה לחברה בשליטה משותפת
3,442	4,352	11,475	שערוך הלוואות לזמן ארוך מבנקים ומוסדות פיננסיים
2,884	1,018	2,703	שערוך אגרות חוב
98	121	234	פחת והפחתות
			<u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות :</u>
(18,396)	(10,855)	-	ירידה במקדמות ע"ח זכויות במקרקעין
55,246	101,929	122	עלייה במקדמות מרוכשים והכנסות מראש
7,576	-	-	החזר השקעה אופציות לרכישת זכויות במקרקעין
(217,537)	(204,567)	24,278	ירידה (עלייה) במלאי ותשלומים ע"ח מלאי בניינים בהקמה
(32,671)	3,830	(6,075)	ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל
(3,332)	5,833	(8,463)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
706	(526)	566	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
29,116	(8,576)	18,503	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
<u>(133,362)</u>	<u>(105,987)</u>	<u>78,663</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה		
ביום 31 בדצמבר		
2013	2014	2015

אלפי שקלים חדשים

2013	2014	2015	
			<u>תזרימי מזומנים - לפעילות השקעה:</u>
(1,856)	(1,197)	(6,333)	רכישה והשקעה ברכוש קבוע
(34,283)	(13,611)	(8,901)	השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
113,529	33,423	(1,589)	ירידה (עליה) בביקדונות מוגבלים ומיועדים
(950)	(493)	234	ירידה (עליה) בביקדונות בנאמנות
5,381	-	-	תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה בהקמה
(75)	(1)	-	השקעה בחברה בשליטה משותפת
(850)	(600)	(2,975)	מתן הלוואה לחברה בשליטה משותפת
(3,580)	(1,668)	(3,682)	עליה בחייבים אחרים לזמן ארוך
<u>77,316</u>	<u>15,853</u>	<u>(23,246)</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
			<u>תזרימי מזומנים - פעילות מימון:</u>
24,678	-	-	הנפקת הון מניות
162,929	74,245	92,456	הנפקת אגרות חוב
-	(37,928)	(61,328)	פירעון אגרות חוב
-	-	25,000	הלוואות מבעלי עניין
272,457	20,455	21,696	קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
(291,666)	(63,637)	(102,907)	פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
-	(7,605)	-	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
-	10,371	(10,364)	קבלת (פירעון) הלוואה מבעלי שליטה
<u>168,398</u>	<u>(4,099)</u>	<u>(35,447)</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
112,352	(94,233)	19,970	שינוי במזומנים ושווי מזומנים לשנה
5,162	117,514	23,281	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
<u>117,514</u>	<u>23,281</u>	<u>43,251</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה

ביום 31 בדצמבר

2013	2014	2015
------	------	------

אלפי שקלים חדשים

<u>3,187</u>	<u>1,608</u>	<u>389</u>
<u>-</u>	<u>1,900</u>	<u>-</u>
<u>-</u>	<u>-</u>	<u>20,297</u>
<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,991</u>

נספח א' - פעולות שלא במזומן

השקעות בנדל"ן להשקעה בהקמה
רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
מיון נדל"ן להשקעה למלאי
מיון רכוש קבוע למלאי בניינים בהקמה

נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

מזומנים ששולמו במשך השנה עבור:

<u>17,422</u>	<u>32,824</u>	<u>39,286</u>
---------------	---------------	---------------

ריבית

מזומנים שהתקבלו במשך השנה עבור:

<u>1,695</u>	<u>508</u>	<u>54</u>
--------------	------------	-----------

ריבית

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 1 - כללי

א. תאור 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 ונדל"ן להשקעה. כמו כן, החברה פועלת בפרויקטים נוספים בתחום הנדל"ן ובהם פרויקט שד"ל ופרויקט הרצליה.

ב. כאמור בבאור 11 להלן, בשנת 2015 ביצעה החברה הצעת רכש למלוא מניות החברה המאוחדת רגיסי וכתוצאה מכך נמחקו מניות רגיסי ממסחר בבורסה.

ג. הגדרות:

- החברה - קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ.
- הקבוצה - החברה והחברות המוחזקות שלה.
- חברות מאוחדות - חברות אשר לחברה שליטה בהן (כהגדרתה ב- IFRS 10) ואשר דוחותיהן מאוחדים עם דוחות החברה.
- חברות בשליטה משותפת - חברות המוחזקות על ידי מספר גורמים ביניהם קיימת הסכמה חוזית לשליטה משותפת, ואשר השקעת החברה בהן כלולה בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה על בסיס השווי המאזני.
- חברות כלולות - חברות אשר לחברה השפעה מהותית בהן ואינן חברות מאוחדות, או חברות בשליטה משותפת, ואשר השקעת החברה בהן כלולה בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה על בסיס השווי המאזני.
- חברות מוחזקות - חברות מאוחדות, חברות בשליטה משותפת וחברות כלולות.
- בעלי עניין ובעלי שליטה - כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע - 2010.
- צדדים קשורים - כהגדרתם ב- IAS24.
- מדד - מדד המחירים לצרכן כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
- דולר - דולר של ארה"ב.
- מגדלי הארבעה - קבוצת חגי' מגדלי הארבעה בע"מ.
- אחזקות הארבעה - קבוצת חגי' אחזקות הארבעה בע"מ.
- רגיסי - מלון רגיסי ירושלים בע"מ.
- חגי' יעוץ וניהול - קבוצת חגי' יעוץ וניהול פרוייקטים בע"מ (לשעבר: קבוצת חגי' השוק הסיטונאי בע"מ)
- סומייל - קבוצת חגי' סומייל בע"מ.
- התחדשות עירונית - קבוצת חגי' התחדשות עירונית בע"מ (לשעבר: קבוצת חגי' תמ"א בע"מ)

ד. להלן נתוני מדד המחירים לצרכן ושערי החליפין של הדולר של ארה"ב:

שער החליפין של \$1 ארה"ב ש"ח	מדד המחירים לצרכן (נקודות *)	
3.902	221.13	ליום 31 בדצמבר 2015
3.889	223.36	ליום 31 בדצמבר 2014
3.471	223.80	ליום 31 בדצמבר 2013
%	%	שיעור השינוי במשך התקופה:
0.334	(0.99)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015
12.04	(0.19)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014
(7.02)	1.82	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2013

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס העלות, למעט נגזרים ומכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד ונדל"ן להשקעה (כולל נדל"ן השקעה בהקמה) הנמדד בהתאם לשווי הוגן (ראה סעיף ט' להלן).

מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים

דוחות כספיים אלו נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - "תקני IFRS"). תקנים אלו כוללים:

1. תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS).
2. תקני חשבונאות בינלאומיים (IAS).
3. הבהרות לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRIC) ולתקני חשבונאות בינלאומיים (SIC).

כמו כן, הדוחות הכספיים נערכו בהתאם לדרישות הגילוי בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

מדיניות חשבונאית עקבית

המדיניות החשבונאית שיושמה בדוחות הכספיים יושמה באופן עקבי בכל התקופות המוצגות, למעט אם נאמר אחרת.

דוחות כספיים מאוחדים

הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את הדוחות של חברות שלחברה יש שליטה בהן (חברות בנות). שליטה מתקיימת כאשר לחברה יש כוח השפעה על הישות המושקעת, חשיפה או זכויות לתשואות משתנות כתוצאה ממעורבותה בישות המושקעת וכן היכולת להשתמש בכוח שלה כדי להשפיע על סכום התשואות שינבע מהישות המושקעת. בבחינת שליטה מובאת בחשבון השפעת זכויות הצבעה פוטנציאליות רק אם הן ממשיות. איחוד הדוחות הכספיים מתבצע החל ממועד השגת השליטה, ועד למועד בו הופסקה השליטה.

הדוחות הכספיים של החברה והחברות הבנות ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברות הבנות יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של החברה. יתרות ועסקאות הדדיות מהותיות ורווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין החברה והחברות הבנות בוטלו במלואם בדוחות הכספיים המאוחדים.

זכויות שאינן מקנות שליטה בגין חברות בנות מייצגות את ההון בחברות הבנות שאינן ניתן לייחוס, במישרין או בעקיפין, לחברה האם. הזכויות שאינן מקנות שליטה מוצגות בנפרד במסגרת ההון של החברה. רווח או הפסד וכל רכיב של רווח כולל אחר מיוחסים לחברה ולזכויות שאינן מקנות שליטה. הפסדים מיוחסים לזכויות שאינן מקנות שליטה גם אם כתוצאה מכך יתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה בדוח המאוחד על המצב הכספי הינה שלילית.

מימוש החזקה בחברה בת, ללא איבוד שליטה, מוכר כשינוי בהון. בעת מימוש חברה בת תוך איבוד שליטה, החברה:

- גורעת את הנכסים (לרבות מוניטין) ואת ההתחייבויות של החברה הבת.
- גורעת את היתרה בדוחות הכספיים של הזכויות שאינן מקנות שליטה.
- גורעת את ההתאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים שנוקפו להון העצמי.
- מכירה בשווי ההוגן של התמורה שהתקבלה.
- מכירה בשווי ההוגן של השקעה כלשהי שנותרה.
- מסווגת מחדש את הרכיבים שהוכרו קודם לכן ברווח (הפסד) כולל אחר, באותו אופן שהיה נדרש אם החברה הבת הייתה מממשת ישירות את הנכסים או ההתחייבויות הקשורים.
- מכירה בהפרש כלשהו שנוצר (עודף או גרעון) כרווח או כהפסד.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך)

ב. הנחות ואומדנים

בעת הכנת הדוחות הכספיים, 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. להלן ההנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בקשר לאי הודאות לתאריך המאזן ואומדנים קריטיים שחשבו על ידי החברה ואשר שינוי מהותי באומדנים ובהנחות עשויים לשנות את ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים בשנת הדיווח הבאה:

נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה מוצג לפי שווי הוגן לתאריך המאזן כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח והפסד. השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה מבוסס על הערכות של מערכי שווי בלתי תלויים, בעלי כישורים מקצועיים רלוונטיים, ובעלי ניסיון עדכני לגבי המיקום וסוגי הנדל"ן להשקעה המוערך וכן על ידי הנהלת החברה. השווי ההוגן הוערך באמצעות גישת החילוץ וגישת ההשוואה (גישת השוק) בהתאם לאופי הנכסים המוערכים וכן בהתייחס לעסקאות שנעשו לאחרונה בנדל"ן בעלי אופי ומיקום דומים לזה המוערך. ראה מידע נוסף בבאור 8.

מלאי בנינים בהקמה

מלאי בנינים בהקמה נמדד לפי הנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו. שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן עלויות להשלמה ועלויות הדרושות לביצוע המכירה. ראה מידע נוסף בבאור 7.

הכרה בהכנסה מדמי סיחור

מדיניות החברה ביחס להכרה בהכנסות המשולמות לה בגין מתן שירותיה בתחום קבוצות הרכישה, הינה להכיר בהכנסות הנ"ל בהתאם לשלב ההשלמה של השירות לתום תקופת הדיווח. בהתאם לכך החברה נדרשת להפעיל אומדן לגבי אילו שלבים בתהליך מתן השירות הושלמו לתאריך הדוחות הכספיים וכן הצפי לקבלת מימון בנקאי על ידי חברי הקבוצה. ראה מידע נוסף בבאור 2 ט"ז להלן.

הכרה בהכנסה ממכירת מלאי בנינים בהקמה

מדיניות החברה ביחס להכרה בהכנסות המשולמות לה ביחס בנינים בהקמה, הינה להכיר בהכנסות הנ"ל בהתאם לקצב התקדמות. בהתאם לכך החברה נדרשת להפעיל אומדנים לגבי קיום מחויבות ביצוע לגבי חוזי מכירה עם לקוחות, קביעת מחירי העסקאות ומדידת התקדמות ביצוע לתאריך הדוחות הכספיים. לפרטים נוספים ראה באור 2 ט"ז.

תביעות משפטיות

בהערכות סיכויי תוצאות התביעות המשפטיות שהוגשו נגד החברה וחברות מוחזקות שלה, הסתמכו החברות על חוות דעת יועציהן המשפטיות. הערכות אלה של היועצים המשפטיים מתבססות על מיטב שיפוטם המקצועי, בהתחשב בשלב בו מצויים ההליכים, וכן על הניסיון המשפטי שנצבר בנושאים השונים. מאחר שתוצאות התביעות תקבענה בבתי המשפט, עלולות תוצאות אלה להיות שונות מהערכות אלה. ראה מידע נוסף בבאור 17 ג'.

ג. מטבע הפעילות ומטבע חוץ

1. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

הדוחות הכספיים מוצגים בשקלים חדשים, מטבע הפעילות של החברה, שהוא המטבע המשקף באופן הטוב ביותר את הסביבה הכלכלית שבה פועלת החברה ואת עסקאותיה.

מטבע הפעילות נקבע בנפרד עבור כל חברה מוחזקת ולפי מטבע זה נמדדים מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה של החברה המוחזקת.

2. עסקאות, נכסים והתחייבויות במטבע חוץ

עסקאות הנקובות במטבע חוץ נרשמות עם ההכרה הראשונית בהן לפי שער החליפין במועד העסקה. נכסים והתחייבויות כספיים הנקובים במטבע חוץ מתורגמים לשקלים לפי שער החליפין ביום המאזן. הפרשי שער נזקפים לדוח רווח והפסד. נכסים והתחייבויות לא כספיים מתורגמים לשקלים לפי שער החליפין במועד העסקה. נכסים והתחייבויות לא כספיים הנקובים במטבע חוץ ומוצגים לפי שווי הוגן מתורגמים לשקלים בהתאם לשער החליפין במועד שבו נקבע השווי ההוגן.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך)

ד. שווי מזומנים

שווי מזומנים נחשבים השקעות שנילותן גבוהה, הכוללות פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר אשר אינם מוגבלים בשעבוד, שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה או שעולה על שלושה חודשים אך הם ניתנים למשיכה מיידית ללא קנס, ומהווים חלק מניהול המזומנים של הקבוצה.

ה. תקופת המחזור התפעולי

תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה בפעילות הייזום והבניה עולה על שנה ויכולה להימשך כ- 4 שנים, בפעילות ארגון קבוצות רכישה הינה בין שנה לשנתיים. הנכסים והתחייבויות החברה (לרבות אגרות חוב ואשראי בנקאי) המיוחסות לפעילות הייזום, הבניה וקבוצות הרכישה מסווגות במאזן החברה בהתאם למחזור התפעולי כאמור לעיל.

ו. מכשירים פיננסיים

1. נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים בתחולת IAS 39 מוכרים במועד ההכרה הראשונית לפי שווי הוגן ובתוספת עלויות עסקה ישירות, למעט לגבי נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, אשר לגביהם עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד.

לאחר ההכרה הראשונית, הטיפול החשבונאי בנכסים פיננסיים מבוסס על סיווגם כמפורט להלן:

א. נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

בקבוצה זו נכללים נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר ונכסים פיננסיים אשר יועדו עם ההכרה הראשונית בהם להיות מוצגים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. הקבוצה בוחנת את קיומו של נגזר משובץ והצורך בהפרדתו במועד בו היא הופכת להיות לראשונה צד להתקשרות. הערכה מחדש של הצורך בהפרדת נגזר משובץ נעשית רק כאשר יש שינוי בהתקשרות המשפיע באופן משמעותי על תזרימי המזומנים מההתקשרות. נגזרים, לרבות נגזרים משובצים שהופרדו מהחווה המארח, מסווגים כמוחזקים למסחר, למעט אם הם מיועדים לשמש כמכשירים להגנה אפקטיבית. במקרה של מכשיר פיננסי המכיל נגזר משובץ אחד או יותר, המכשיר המשולב בשלמותו מיועד במועד ההכרה הראשונית בלבד כנכס פיננסי הנמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

ב. השקעות המוחזקות לפדיון

השקעות המוחזקות לפדיון הינן השקעות המוחזרות בתשלומים קבועים במועדי פדיון קבועים שאותם מתעתדת הקבוצה וביכולתה להחזיק בהן עד לפדיון. לאחר ההכרה הראשונית, השקעות המוחזקות לפדיון נמדדות לפי העלות בניכוי עלויות עסקה ישירות, תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית ובניכוי הפרשה לירידת ערך.

ג. הלוואות וחייבים

הלוואות וחייבים הינן השקעות המוחזרות בתשלומים קבועים או הניתנים לקביעה שאינם נסחרים בשוק פעיל. לאחר ההכרה הראשונית, הלוואות מוצגות על פי תנאיהן לפי העלות בניכוי עלויות עסקה ישירות, תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית, ובניכוי הפרשה לירידת ערך. חייבים לזמן קצר מוצגים לפי תנאיהם, בדרך כלל בערכם הנומינלי.

ד. נכסים פיננסיים זמינים למכירה

נכסים פיננסיים זמינים למכירה הינם נכסים פיננסיים (שאינם נגזרים) שיועדו כזמינים למכירה או שאינם מסווגים לאחת משלוש הקבוצות שלעיל. לאחר ההכרה הראשונית, נכסים פיננסיים זמינים למכירה נמדדים לפי השווי ההוגן. רווחים או הפסדים כתוצאה מהתאמות שווי הוגן, למעט בגין ריבית, הפרשי שער המתייחסים למכשירי חוב ודיבידנד ממכשיר הוני, מוכרים ברווח כולל אחר. במועד גריעת ההשקעה או במקרה של ירידת ערך, הרווח (הפסד) כולל אחר מועבר לרווח או הפסד.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך)

1. מכשירים פיננסיים (המשך)

2. התחייבויות פיננסיות

ההתחייבויות מוכרות לראשונה בשווי הוגן. הלוואות והתחייבויות אחרות הנמדדות בעלות מופחתת מוצגות בניכוי עלויות עיסקה ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, הטיפול החשבונאי בהתחייבויות פיננסיות מבוסס על סיווגם כמפורט להלן:

א. התחייבויות פיננסיות המוצגות לפי עלות מופחתת

לאחר ההכרה הראשונית, הלוואות והתחייבויות אחרות, מוצגות על פי תנאיהן לפי העלות בניכוי עלויות עסקה ישירות תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

ב. התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד כוללות התחייבויות פיננסיות המוחזקות למסחר והתחייבויות פיננסיות המיועדות עם ההכרה הראשונית בהן להיות מוצגות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. התחייבויות פיננסיות מסווגות כמוחזקות למסחר אם הן נרכשו לצורכי מכירה בתקופה הקרובה. רווחים או הפסדים בגין התחייבויות המוחזקות למסחר נזקפים לרווח או הפסד. נגזרים, לרבות נגזרים משובצים שהופרדו, מסווגים כמוחזקים למסחר אלא אם הם מיועדים לשמש כמכשירים להגנה אפקטיבית.

הקבוצה בוחנת את קיומו של נגזר משובץ והצורך בהפרדתו במועד בו היא הופכת להיות לראשונה צד להתקשרות. הערכה מחדש של הצורך בהפרדת נגזר משובץ נעשית רק כאשר יש שינוי בהתקשרות המשפיע באופן משמעותי על תזרימי המזומנים מההתקשרות. ניתן לייעד התחייבות במועד ההכרה לראשונה לשווי הוגן דרך רווח או הפסד, בכפוף לתנאים שנקבעו ב- IAS 39.

ג. התחייבויות בגין ערבויות פיננסיות

ההתחייבויות בגין ערבויות פיננסיות מוכרות לראשונה לפי השווי ההוגן תוך התחשבות גם בעלויות עסקה ישירות המיוחסות למתן הערבות. לאחר ההכרה הראשונית, ההתחייבות נמדדת לפי הסכום הגבוה מבין הסכום שהוכר לראשונה (בניכוי הפחתה מתאימה על פני תקופת הערבות), והאומדן לסכום שנדרש (אם נדרש) להכיר בו לתאריך הדיווח על פי IAS 37 בהתייחס להסכם הערבות.

3. קיזוז מכשירים פיננסיים

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מקוזזים והסכום נטו מוצג בדוח על המצב הכספי אם קיימת זכות שניתנת לאכיפה משפטית לקזז את הסכומים שהוכרו, וכן קיימת כוונה לסלק את הנכס ואת ההתחייבות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות במקביל.

הזכות לקזז חייבת להיות ניתנת לאכיפה משפטית לא רק במהלך העסקים הרגיל של הצדדים לחוזה אלא גם במקרה של פשיטת רגל או חדלות פירעון של אחד הצדדים. על מנת שהזכות לקזז תהיה קיימת באופן מיידי, אסור שהיא תהיה תלויה באירוע עתידי או שיהיו פרקי זמן שבהם היא לא תחול, או שיהיו אירועים שיגרמו לפקיעתה.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך)

1. מכשירים פיננסיים (המשך)

4. גריעת מכשירים פיננסיים

א. נכסים פיננסיים

נכס פיננסי נגרע כאשר פקעו הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי, או כאשר החברה העבירה את הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי או כאשר נטלה על עצמה מחויבות לשלם את תזרימי המזומנים שהתקבלו במלואם לצד השלישי, ללא עיכוב משמעותי. בנוסף העבירה באופן ממשי את כל הסיכונים וההטבות הקשורים לנכס, או לא העבירה ואף לא הותירה באופן ממשי את כל הסיכונים וההטבות הקשורים לנכס אך העבירה את השליטה על הנכס.

עסקת מכירת לקוחות (Factoring) ושוברי אשראי של לקוחות מטופלת כגריעה כאשר מתקיימים התנאים כאמור לעיל.

כאשר החברה העבירה את זכויותיה לקבל תזרימי מזומנים מהנכס ולא העבירה ולא הותירה באופן ממשי את הסיכונים וההטבות הקשורים בנכס ואף לא העבירה את השליטה על הנכס, מוכר נכס חדש בהתאם למידת המעורבות הנמשכת של החברה בנכס. מעורבות נמשכת בדרך של ערבות לנכס המועבר נמדדת לפי הנמוך מבין היתרה המקורית של הנכס בדוחות הכספיים והסכום המירבי של התמורה שהחברה עשויה להידרש לשלם בחזרה.

ב. התחייבויות פיננסיות

התחייבות פיננסית נגרעת כאשר היא מסולקת, דהיינו ההתחייבות נפרעה, בוטלה או פקעה. התחייבות פיננסית מסולקת כאשר החייב (הקבוצה) פורע את ההתחייבות על ידי תשלום במזומן, בנכסים פיננסיים אחרים, בסחורות או שירותים, או משוחרר משפטית מההתחייבות.

כאשר התחייבות פיננסית קיימת מוחלפת בהתחייבות אחרת כלפי אותו מלווה בתנאים שונים מהותית, או כאשר נעשה שינוי מהותי בתנאי התחייבות קיימת, ההחלפה או השינוי מטופלים כגריעה של ההתחייבות המקורית וכהכרה של התחייבות חדשה. הפרש בין היתרה של שתי ההתחייבויות הנ"ל בדוחות הכספיים נוקף לרווח או הפסד. במידה שהחלפה או השינוי אינם מהותיים, הם מטופלים כשינוי תנאי ההתחייבות המקורית ולא מוכר באותו מועד רווח או הפסד מהחלפה. בעת הבחינה האם מדובר בשינוי מהותי בתנאי התחייבות קיימת, מביאה החברה בחשבון שיקולים איכותיים וכמותיים.

5. ירידת ערך נכסים פיננסיים

הקבוצה בוחנת בכל תאריך דיווח האם קיימת ראייה אובייקטיבית לירידת ערך נכס פיננסי או קבוצה של הנכסים הפיננסיים הבאים:

נכסים פיננסיים המוצגים בעלות המופחתת

ראייה אובייקטיבית לירידת ערך קיימת כאשר אירוע אחד או יותר השפיעו באופן שלילי על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים מהנכס לאחר מועד ההכרה. סכום ההפסד הנזקף לרווח או הפסד נמדד כהפרש בין יתרת הנכס בדוחות הכספיים לבין הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים (שאינם כוללים הפסדי אשראי עתידיים שטרם התהוו), המהוונים בהתאם לשיעור הריבית האפקטיבית המקורית של הנכס הפיננסי. אם הנכס הפיננסי נושא ריבית משתנה, ההיוון נעשה בהתאם לשיעור הריבית האפקטיבית הנוכחית. בתקופות עוקבות הפסד מירידת ערך מבוטל כאשר ניתן לייחס באופן אובייקטיבי את השבת ערכו של הנכס לאירוע שהתרחש לאחר ההכרה בהפסד. ביטול כאמור נוקף לרווח או הפסד עד לגובה ההפסד שהוכר.

ז. הפרשה לחובות מסופקים

ההפרשה לחובות מסופקים נקבעת באופן ספציפי בגין חובות שלהערכת הנהלת החברה גבייתם מוטלת בספק. חובות לקוחות שחלה ירידה בערכם, ייגרעו במועד בו ייקבע שחובות אלה אינם ניתנים לגבייה.

ח. מלאי בנינים בהקמה

מלאי בנינים בהקמה נמדד לפי הנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו. עלות המלאי כוללת עלויות בנייה ישירות מזוהות, עלויות עקיפות ועלויות אשראי שהווננו. שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן עלויות להשלמה ועלויות הדרושות לביצוע המכירה.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך)

ט. נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה מוגדר כנדל"ן (קרקע או מבנה - או חלק ממבנה - או שניהם) המוחזק (על ידי הבעלים או על ידי חוכר בחכירה מימונית) לשם הפקת הכנסות שכירות או לשם עליית ערך הונית (או שניהם) ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות או למכירה במהלך העסקים הרגיל.

בהתאם להוראות IAS 40, נדל"ן להשקעה יוצג על פי שיטת העלות או שיטת השווי ההוגן.

החברה בחרה להציג את הנדל"ן להשקעה לפי שיטת השווי ההוגן. בהתאם להוראות התקן ההפרשים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, נזקפים לדוחות רווח והפסד.

השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה מבוסס על הערכות של מעריכי שווי בלתי תלויים, בעלי כישורים מקצועיים רלוונטיים, ובעלי ניסיון עדכני לגבי המיקום וסוגי הנדל"ן להשקעה המוערך וכן על ידי הנהלת החברה. השווי ההוגן הוערך באמצעות גישת החילוץ וגישת ההשוואה (גישת השוק) בהתאם לאופי הנכסים המוערכים וכן בהתייחס לעסקאות שנעשו לאחרונה בנדל"ן בעלי אופי ומיקום דומים לזה המוערך. ראה מידע נוסף בבאור 8.

בהתאם ל- IAS 40 המתוקן, גם נדל"ן להשקעה הנמצא בתהליך הקמה או פיתוח לשימוש עתידי כנדל"ן להשקעה יטופל כנדל"ן להשקעה כאשר מיושמת שיטת השווי ההוגן. במידה והשווי ההוגן אינו ניתן למדידה מהימנה, הנדל"ן להשקעה בהקמה יימדד לפי עלות עד למוקדם מבין מועד השלמת הבנייה והמועד בו ניתן לאמוד את השווי ההוגן באופן מהימן.

י. רכוש קבוע

פריטי הרכוש הקבוע מוצגים לפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות, בניכוי פחת שנצבר, בניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו ובניכוי מענקי השקעה שנתקבלו בגינם ואינם כוללים הוצאות תחזוקה שוטפת.

הפחת מחושב בשיעורים שנתיים שווים על בסיס שיטת הקו הישר לאורך תקופת החיים השימושיים של הנכס.

אורך החיים השימושיים של פריטי רכוש קבוע הינו כדלקמן:

	%
ריהוט וציוד משרדי	7-15
מחשבים וציוד נלווה	33
שיפורים במושכר	10

שיפורים במושכר מופחתים לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות או בהתאם לתקופת החיים המשוערת של הנכסים, לפי הקצר שבהם.

ערך השייר ואורך החיים השימושיים של כל נכס נבחנים לפחות בכל סוף שנה והשינויים מטופלים כשינוי אומדן חשבונאי באופן של מכאן-ולחבא. לגבי בחינת ירידת ערך של רכוש קבוע, ראה סעיף יג' להלן.

הפחתת הנכסים מופסקת כמוקדם מבין המועד בו הנכס מסווג כמוחזק למכירה לבין המועד שבו הנכס נגרע. נכס נגרע מהספרים במועד המכירה או כאשר לא צפויות עוד הטבות כלכליות מהשימוש בנכס. רווח או הפסד מגרעת הנכס (המחושב כהפרש בין התמורה נטו מהגריעה והעלות המופחתת בספרים) נכלל בדוח רווח והפסד בתקופה בה הנכס נגרע.

יא. היוון עלויות אשראי בגין נכסים כשירים

הקבוצה מהוות עלויות אשראי הקשורות להשקעה ורכישה של נכסים כשירים (מלאי בניינים בהקמה, נדל"ן להשקעה בהקמה ורכוש קבוע). היוון עלויות האשראי מתחיל כאשר מתחילות הפעולות להכנת הנכס הכשיר ומסתיים כאשר הושלמו מהותית כל הפעולות להכנת הנכס הכשיר לשימוש המיועד או למכירתו. הסכום של עלויות האשראי המהוון בתקופת הדיווח לא עולה על עלויות האשראי שהתהוו באותה תקופת דיווח. היוון עלויות אשראי מושעה במהלך תקופות ממושכות בהן מופסק פיתוח פעיל של נכסים כשירים.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך)

יב. צירופי עסקים ומוניטין

צירופי עסקים מטופלים בשיטת הרכישה. עלות הרכישה נמדדת על פי השווי ההוגן של התמורה שהועברה במועד הרכישה בתוספת זכויות שאינן מקנות שליטה בנרכשת. בכל צירוף עסקים, החברה בוחרת האם למדוד את הזכויות שאינן מקנות שליטה בנרכשת בהתאם לשוויים ההוגן במועד הרכישה או לפי חלקן היחסי בשווי ההוגן של הנכסים המזוהים נטו של הנרכשת.

עלויות רכישה ישירות נזקפות בעת התהוותן לדוח רווח או הפסד.

בצירוף עסקים המושג בשלבים, זכויות הוניות בנרכשת שהוחזקו על ידי הרוכשת קודם להשגת השליטה נמדדות בשווי הוגן למועד הרכישה תוך הכרה בדוח רווח או הפסד משערך ההשקעה הקודמת במועד העלייה לשליטה.

תמורה מותנית מוכרת בשוויה ההוגן במועד הרכישה. תמורה מותנית מסווגת כנכס או כהתחייבות פיננסית בהתאם ל-39 IAS. שינויים עוקבים בשווי ההוגן של התמורה המותנית מוכרים ברווח או הפסד או בדוח על הרווח הכולל האחר. אם התמורה המותנית מסווגת כמכשיר הוני, היא נמדדת לפי שוויה ההוגן במועד הרכישה ללא מדידה עוקבת.

מוניטין נמדד לראשונה לפי העלות, שהינה ההפרש בין תמורת הרכישה והזכויות שאינן מקנות שליטה לבין הסכום נטו של הנכסים המזוהים שנרכשו ושל ההתחייבויות שניטלו. אם סכום המוניטין שהתקבל הינו שלילי, הרוכש יכיר ברווח שנוצר במועד הרכישה.

יג. ירידת ערך נכסים לא פיננסיים

החברה בוחנת את הצורך בירידת ערך נכסים לא פיננסיים כאשר ישנם סימנים כתוצאה מאירועים או שינויים בנסיבות המצביעים על כך שהיתרה בדוחות הכספיים אינה בר-השבה. במקרים בהם היתרה בדוחות הכספיים של הנכסים הלא פיננסיים עולה על הסכום בר-ההשבה שלהם, מופחתים הנכסים לסכום בר-ההשבה שלהם. הסכום בר-ההשבה הינו הגבוה מבין שווי הוגן בניכוי עלויות למכירה ושווי שימוש. בהערכת שווי השימוש מהוונים תזרימי המזומנים הצפויים לפי שיעור ניכיון לפני מס המשקף את הסיכונים הספציפיים לכל נכס. בגין נכס שאינו מייצר תזרימי מזומנים עצמאיים נקבע הסכום בר-ההשבה עבור היחידה מניבת המזומנים שאליה שייך הנכס. הפסדים מירידת ערך נזקפים לרווח או הפסד.

הפסד מירידת ערך של נכס, למעט מוניטין, מבוטל רק כאשר חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת הסכום בר-ההשבה של הנכס מהמועד בו הוכר לאחרונה ההפסד מירידת הערך. ביטול ההפסד כאמור מוגבל לנמוך מבין סכום ירידת הערך של הנכס שהוכר בעבר (בניכוי פחת או הפחתה) או סכום בר-ההשבה של הנכס. לגבי נכס הנמדד לפי העלות, ביטול הפסד כאמור נזקף לרווח או הפסד.

הקריטריונים הייחודיים להלן מיושמים בבחינת ירידת ערך של הנכסים הספציפיים הבאים:

1. מוניטין בגין חברות מאוחדות

החברה בוחנת ירידת ערך של מוניטין אחת לשנה, ליום 31 בדצמבר, או לעיתים קרובות יותר אם אירועים או שינויים בנסיבות מצביעים על כך שקיימת ירידת ערך.

בחינת ירידת ערך של מוניטין נקבעת על ידי בחינת הסכום בר-ההשבה של היחידה מניבת המזומנים (או קבוצה של יחידות מניבות מזומנים) שאליה הוקצה המוניטין. כאשר הסכום בר-ההשבה של היחידה מניבת המזומנים (או קבוצה של יחידות מניבות מזומנים) נמוך מהיתרה בדוחות הכספיים של היחידה מניבת המזומנים (או קבוצה של יחידות מניבות מזומנים) שאליה הוקצה המוניטין, מוכר הפסד מירידת ערך המיוחס ראשית למוניטין. הפסדים מירידת ערך מוניטין אינם מבוטלים בתקופות עוקבות.

2. השקעה בחברה כלולה או בעסקה משותפת

לאחר יישום שיטת השווי המאזני, החברה בוחנת אם יש צורך להכיר בהפסד נוסף בגין ירידת ערך של ההשקעה בחברות כלולות או בעסקאות משותפות. בכל תאריך דיווח מתבצעת בחינה אם קיימת ראייה אובייקטיבית לירידת ערך של ההשקעה בחברה כלולה או בעסקה משותפת. בחינת ירידת הערך נעשית בהתייחס להשקעה בכללותה, כולל המוניטין המיוחס לחברה הכלולה או לעסקה המשותפת.

3. נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים שימושיים בלתי מוגדר/עלויות פיתוח שהונו וטרם הופחתו שיטתית.

הבחינה לירידת ערך נעשית אחת לשנה ליום 31 בדצמבר, או לעיתים קרובות יותר אם אירועים או שינויים בנסיבות מצביעים על סימנים המעידים כי קיימת ירידת ערך.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך)

י.ד. הפרשות

הפרשות מוכרות כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, בגין צפוי שימוש במשאבים כלכליים הניתנים לאומדן באופן מהימן על מנת לסלק את המחויבות.

הסכום המוכר כהפרשה משקף את האומדן הטוב ביותר של ההנהלה לגבי הסכום שיידרש ליישוב המחויבות בהווה במועד הדוח על המצב הכספי תוך הבאה בחשבון של הסיכונים ואי הוודאויות הכרוכים במחויבות. כאשר ההפרשה נמדדת תוך שימוש בתזרימי מזומנים חזויים לצורך יישוב המחויבות, הערך הפנקסני של ההפרשה הוא הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים החזויים. שינויים בערך הזמן ייזקפו לרווח והפסד.

כאשר כל הסכום או חלקו הדרוש ליישוב המחויבות בהווה צפוי להיות מושב על ידי צד שלישי, מכירה הקבוצה בנכס, בגין ההשבה, עד לגובה ההפרשה שהוכרה, רק כאשר וודאי למעשה (virtually certain) שהשיפוי יתקבל וכן ניתן לאומדן באופן מהימן.

י.ט. השקעות מטופלות לפי שיטת השווי המאזני

השקעות הקבוצה בחברות כלולות ובעסקאות משותפות מטופלות לפי שיטת השווי המאזני. לפי שיטת השווי המאזני, ההשקעה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת מוצגת לפי עלות בתוספת שינויים שלאחר הרכישה בחלק הקבוצה בנכסים נטו, לרבות רווח כולל אחר של החברה הכלולה או העסקה המשותפת. רווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין הקבוצה לבין החברה הכלולה או העסקה המשותפת מבוטלים בהתאם לשיעור ההחזקה.

מוניטין בגין רכישת חברה כלולה או עסקה משותפת מוצג כחלק מההשקעה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת, נמדד לפי העלות ואינו מופחת באופן שיטתי. מוניטין נבחן לצורך בחינת ירידת ערך כחלק מהשקעה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת בכללותה.

הדוחות הכספיים של החברה והחברה הכלולה או העסקה המשותפת ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברה הכלולה או העסקה המשותפת יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של הקבוצה.

במקרה של רכישת חברה כלולה או עסקה משותפת המושגת בשלבים, כאשר ההשקעה הקודמת בחברה הנרכשת טופלה בהתאם להוראות IAS 39, הקבוצה מיישמת את עקרונות IFRS 3 לגבי צירוף עסקים המושג בשלבים. כפועל יוצא, זכויות הונית בנרכשת שהוחזקו על ידי הקבוצה קודם להשגת ההשפעה המהותית או השליטה המשותפת נמדדות בשווי הוגן למועד הרכישה ונכללות בתמורת הרכישה תוך הכרה ברווח או הפסד בהתאם למדידה בשווי הוגן כאמור.

בחברה כלולה בה נגרמו הפסדים בסכומים העולים על ההון שלה, הכירה החברה בחלקה בהפסדי החברה הכלולה עד גובה השקעתה בחברה הכלולה בתוספת הפסד העלול להיגרם לה כתוצאה מערבות או תמיכה פיננסית אחרת שניתנו בעבור חברה כלולה זו, עד לגובה הערבות או התמורה הפיננסית האחרת. לצורך כך, ההשקעה כוללת פריטים כספיים לקבל לזמן ארוך (כגון הלוואות שניתנו) אשר אין כוונה לסלקם והם אינם צפויים להיפרע בעתיד הנראה לעין.

שיטת השווי המאזני מיושמת עד למועד איבוד ההשפעה המהותית בחברה הכלולה או איבוד השליטה המשותפת בעסקה המשותפת, או סיווגן כהשקעה המוחזקת למכירה.

החברה ממשיכה ליישם את שיטת השווי המאזני גם במקרים בהם השקעה בחברה כלולה הופכת להשקעה בעסקה משותפת, ולהיפך. החברה מיישמת את הוראות IFRS 5 על ההשקעה או חלק מההשקעה בחברה כלולה או בעסקה משותפת שמסווגת כמוחזקת למכירה. חלק כלשהו שנוטר בהשקעה זו שלא מסווג כמוחזקת למכירה, ממשיך להיות מטופל בשיטת השווי המאזני.

במעמד איבוד ההשפעה המהותית או השליטה המשותפת, הקבוצה מודדת בשווי הוגן השקעה כלשהיא שנתרה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת, ומכירה ברווח או הפסד בהפרש שבין התמורה ממימוש ההשקעה בחברה הכלולה או העסקה המשותפת והשווי הוגן של ההשקעה שנתרה לבין הערך בספרים של ההשקעה שמומשה במועד זה.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך)

טו. הכרה בהכנסה

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

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

- שלב 1 - זיהוי החוזה עם הלקוח, לרבות התייחסות לקיבוץ חוזים וטיפול בשינויים (modifications) בחוזים.
- שלב 2 - זיהוי מספר מחויבויות ביצוע נפרדות (distinct) בחוזה.
- שלב 3 - קביעת מחיר העסקה, לרבות התייחסות לתמורה משתנה, רכיב מימון משמעותי, תמורות שאינן במזומן ותמורה שתשולם ללקוח.
- שלב 4 - הקצאת מחיר העסקה לכל מחויבות ביצוע נפרדת על בסיס מחיר המכירה היחסי הנפרד תוך שימוש במחירים נצפים אם הם זמינים, או באומדנים והערכות.
- שלב 5 - הכרה בהכנסה בעת עמידה במחויבות ביצוע, תוך הבחנה בין קיום מחויבות במועד מסוים לבין קיום מחויבות לאורך זמן.

התקן מיושם לראשונה בדוחות כספיים אלו למפרע ובאופן מותאם כאשר ההשפעה של התקן על הדוחות הכספיים של החברה עד ליום 1 בינואר 2015 נזקפה ליתרת הפתיחה של העודפים בהון העצמי. ההשפעה של יישום התקן לראשונה הינה בהתייחס לפעילות היזמית של החבר בקשר עם מכירת משרדים, שטחים מסחריים, מחסנים וחניות (מלאי בניינים בהקמה). על פי התקן החדש מכירה החברה בהכנסה לאורך זמן וזאת בשונה מהמדיניות שיושמה תחת הוראות IAS 18 לפיה הכירה החברה בהכנסה רק במסירת המלאי לידי הקונה.

להלן הוראות ספציפיות בדבר הכרה בהכנסות של החברה הנדרשות להתקיים על מנת להכיר בהכנסה:

א. הכנסות ממכירת מלאי בניינים בהקמה מוכרות על פני זמן באופן שמשקף בצורה הטובה ביותר את העברת שטחי משרדים, שטחים מסחריים, חניות ומחסנים ללקוח וכל עוד פעולות החברה אינן יוצרות לה נכס בעל שימוש חליפי, וקיימת לה זכות הניתנת לאכיפה לקבלת תשלומים על הפעולות שהסתיימו עד לאותו תאריך.

בנוסף:

1. החברה מכירה בהכנסה ביחס לכל חוזה בנפרד בכפוף לכך כי שעור הסכומים שנתקבלו בחברה נכון לכל תאריך הדוח בגין החוזה הינו גבוה מ-15% מסכום סך החוזה.
2. החברה קובעת את גובה ההכנסה מכל חוזה בהתאם למחיר העסקה עם כל לקוח בנפרד.
3. החברה קובעת את העלות המיוחסת לכל חוזה מכר בנפרד וזאת בהתאם לני"ל:
 - א. עלויות קרקע (לרבות אגרות היטלים ומימון קרקע) – עלויות אלו מיוחסות לכל חוזה בהתאם לשווי של היחידה נשוא החוזה ביחס ליחידות האחרות באותו הפרויקט. השווי הנ"ל מושפע בעיקר ממיקום היחידה בבניין, ייעוד היחידה ושטח היחידה.
 - ב. עלויות בניה- בהתאם לגודל היחידה ועלות הבניה למ"ר העולה מהסכמים של החברה עם קבלני הביצוע שלה.
4. החברה קובעת את שעור ההתקדמות על פיו מוכרת ההכנסה בגין כל חוזה מכר כשיעור ההתקדמות של כל הבניין/פרויקט לפי ההקשר וזאת כל עוד לא ניתן לבצע מסירה של הנכס נשוא ההסכם בטרם הסתיימה הבניה של הבניין/פרויקט לפי ההקשר כולו. שעור ההתקדמות נקבע בהתאם ליחס בין עלויות הבניה ששולמו בפועל (למעט תשלומים בגין קרקע ומימון) לבין סך תקציב הפרויקט (לא כולל עלויות קרקע ועלויות מימון).

להלן ההשפעה המצטברת של היישום לראשונה על ההון ליום 1 בינואר 2015 בגין חוזים שטרם הושלמו:

בדוחות המאוחדים על המצב הכספי (באלפי ש"ח)

בהתאם ל- IFRS 15	השינוי	בהתאם למדיניות הקודמת	ליום 1 בינואר 2015
113,109	1,210	111,899	יתרת עודפים

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך)

טז. הכרה בהכנסה (המשך)

יישום המדיניות החשבונאית החדשה דורש מהנהלת החברה להפעיל שיקול דעת לגבי הנושאים הבאים:

קיום מחויבות ביצוע

החברה נדרשת להעריך לגבי כל חוזה עם לקוח האם היא מקיימת את מחויבות הביצוע לאורך זמן או בנקודת זמן אחת (בעת המסירה) על מנת לקבוע את השיטה המתאימה להכיר בהכנסה. החברה מקיימת את מחויבות הביצוע ומכירה בהכנסות לאורך זמן, אם אחד מהקטריונים הבאים מתקיים:

1. הלקוח מקבל וצורך בו זמנית את הטובות המסופקות על ידי ביצועי החברה ככל שהחברה היא המבצעת; או,
2. ביצועי החברה יוצרים או משפרים נכס (לדוגמה, עבודה בתהליך) אשר נשלט על ידי הלקוח תוך כדי יצירתו או שיפורו; או,
3. ביצועי החברה אינם יוצרים נכס עם שימוש אלטרנטיבי לחברה ולחברה יש זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד.

החברה הגיעה למסקנה על סמך חוזה המכירה שלה עם לקוחות בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, ועל סמך הוראות החוק והרגולציה הרלוונטית בישראל, ובהתאם לחוות דעת משפטיות שהתקבלו, שכאשר החברה מתקשרת בחוזה למכירת משרדים ושטחי מסחר, לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לחברה, וכן קיימת לה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד.

בנסיבות הללו, החברה מכירה בהכנסה לאורך זמן. כאשר לא מתקיימים התנאים האמורים, ההכנסה מוכרת בנקודת זמן אחת.

קביעת מחירי העסקה

החברה נדרשת לקבוע את מחיר העסקה בנפרד לעל חוזה עם לקוח. בעת הפעלת שיקול דעת זה, החברה מעריכה את ההשפעה של כל תמורה משתנה בחוזה, בהתחשב בהנחות, קנסות, שינויים (variations), תביעות, קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה וכן תמורה שלא במזומן.

בקביעת ההשפעה של התמורה המשתנה, החברה משתמשת בדרך כלל בשיטת "הסכום הסביר ביותר", לפיה מחיר העסקה נקבע בהתחשב בסכום היחיד שהוא הסביר ביותר בתחום של סכומי תמורה אפשריים בחוזה. החברה כוללת סכומים של תמורה משתנה, רק במידה שצפוי ברמה גבוהה שביטול משמעותי בסכום ההכנסות שהוכרו לא יתרחש כאשר אי הודאות הקשורה להשתנות התמורה תתברר לאחר מכן.

מדידת התקדמות הביצוע

החברה מיישמת את שיטת התשומות (input method) לצורך מדידת התקדמות הביצוע כאשר מחויבות הביצוע מקוימת לאורך זמן. החברה מאמינה כי שימוש בשיטת התשומות, לפיה ההכנסה מוכרת על בסיס תשומות שהשקיעה החברה לצורך קיום מחויבות הביצוע מייצגת בצורה הנאותה ביותר את ההכנסה שהופקה בפועל. לצורך יישום שיטת התשומות, החברה מעריכה את העלות הדרושה להשלמת הפרויקט על מנת לקבוע את שיעור השלמה שעל בסיסו נקבע סכום ההכנסה שיוכר. האומדנים הללו כוללים את העלויות של הספקת תשתיות (כגון חומרים, שעות עבודה, ציוד וכו'), תביעות פוטנציאליות של קבלנים כפי שהוערכו על ידה, וכן עלות של קיום מחויבויות ביצוע חוזיות אחרות ללקוחות. כמו כן, החברה אינה כוללת במדידת "שיעור השלמה" עלויות שאינן משקפות התקדמות בביצוע כגון עלות קרקע, אגרות והיטלים ועלויות אשראי.

הכרה בהכנסה בגין חוזה שנחתמו לאחר התקדמות בביצוע

במקרים בהם החברה מתחילה לבצע פעולות בהקשר לחוזה צפוי עוד בטרם נחתם חוזה מחייב עם הלקוח, בעת חתימה על החוזה החברה מכירה בהכנסה על בסיס מצטבר ("catch up"), המשקפת את מחויבויות הביצוע שהושלמו חלקית או הושלמו נכון לתאריך חתימת החוזה.

אופן הצגת הכנסות לקבל ומקדמות מלקוחות

כאשר החברה מקיימת מחויבות ביצוע באמצעות העברת הנכס הנדל"ני שהובטח לרוכש היא יוצרת נכס חוזי בהתבסס על הסכום של התמורה שהופקה עד לתאריך הדוח על המצב הכספי. כאשר התמורה שהתקבלה מהלקוח עולה על סכום ההכנסה שהוכרה, החברה מכירה בהתחייבות חוזית שמקבלת ביטוי כמקדמות מלקוחות (והינה למעשה הכנסה נדחית).

אחריות לבדק

במידה ואחריות, או חלק מאחריות, מספקת ללקוח שירות בנוסף לביטחון שהמוצר עונה על המפרטים שהוסכם עליהם, השירות שהובטח מהווה מחויבות ביצוע נפרדת. לפיכך, ישות תקצה את מחיר העסקה למוצר ולשירות. אם ישות מבטיחה הן אחריות מסוג ביטחון והן אחריות מסוג שירות אך אינה יכולה לטפל בהם באופן סביר בנפרד, הישות תטפל בשני סוגי האחריות יחד כמחויבות ביצוע יחידה.

בעת הערכה אם אחריות מספקת ללקוח שירות בנוסף לביטחון שהמוצר עונה על המפרטים שהוסכם עליהם, החברה מביאה בחשבון גורמים כמו:

1. האם האחריות נדרשת על פי חוק – קיומו של חוק מצביע על כך שהאחריות אינה מחויבות ביצוע, מאחר ודרישות כאלה קיימות בדרך כלל על מנת להגן על לקוחות מהסיכון של רכישת מוצר פגום.
2. אורכה של תקופת כיסוי האחריות – ככל שתקופת הכיסוי ארוכה יותר, כך סביר יותר שהאחריות שהובטחה מהווה מחויבות ביצוע נפרדת.
3. המהות של המשימות שהחברה מבטיחה לבצע – אם זה נחוץ שהחברה תבצע משימות מוגדרות על מנת לספק את הביטחון שמוצר עונה על המפרטים שהוסכם עליהם, אז סביר שמשימות אלה לא יצרו מחויבות ביצוע נפרדת.

קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה

בקביעת מחיר העסקה, החברה מתאמת את סכום התמורה שהובטחה בגין השפעות של ערך הזמן של הכסף אם עיתוי התשלומים שהוסכם בין הצדדים לחוזה (בין אם באופן מפורש או באופן משתמע) מספק ללקוח או לחברה הטבה משמעותית של מימון של העברת הנכס הנדל"ני. בנסיבות אלה, החוזה מכיל רכיב מימון משמעותי.

קיבוץ חוזים

החברה משלבת שני חוזים או יותר שההתקשרות בהם היתה באותו מועד או במועד סמוך עם אותו לקוח (או צדדים קשורים של הלקוח) ומטפלת בחוזים כחווה יחיד אם אחד או יותר מהקריטריונים הבאים מתקיימים:

1. נערך משא ומתן על החוזים כחבילה אשר לה מטרה מסחרית יחידה.
2. סכום התמורה שישולם בחוזה אחד תלוי במחיר או בביצוע של החוזה האחר; או,
3. הנכסים הנדל"ניים שהובטחו בחוזים (או נכסי נדל"ן שונים שהובטחו בכל אחד מהחוזים) הם מחויבות ביצוע יחידה.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך)

טז. הכרה בהכנסה (המשך)

א. ההשפעה המצטברת של היישום לראשונה על ההון ליום 1 בינואר 2015 בגין חוזים שטרם הושלמו : (המשך)

הטבלאות מטה מרכזות את ההשפעות על הדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2015 ועל דוח הרווח או הפסד הכולל האחר לשנה שנסתיימה באותו תאריך, בהנחה והמדיניות הקודמת של הכרה בהכנסה הייתה ממשיכה בתקופה זו:

בהתאם ל- IFRS 15	השינוי	בהתאם לתקנים קודמים	
			ליום 31 בדצמבר 2015 (באלפי ש"ח)
531,870	(312,477)	844,347	מלאי
73,205	37,551	35,654	לקוחות והכנסות לקבל
17,920	(2,864)	20,784	חייבים
(213,728)	300,892	(514,620)	מקדמות מרוכשים
(17,375)	(6,634)	(10,741)	מיסים נדחים
(148,733)	(16,468)	(132,265)	הון עצמי ועודפים

בדוחות המאוחדים על רווח או הפסד והרווח הכולל

בהתאם ל- IFRS 15	השינוי	בהתאם למדיניות הקודמת	
			לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015 (באלפי ש"ח)
262,869	164,656	98,213	הכנסות
(193,085)	(143,897)	(49,188)	עלות המכר
69,784	20,759	49,025	רווח גולמי
10,758	-	10,758	שיערוך נדל"ן להשקעה
(7,004)	-	(7,004)	הוצאות מכירה ושיווק
(15,566)	-	(15,566)	הוצאות הנהלה וכלליות
57,972	20,759	37,213	רווח מפעולות רגילות
(9,315)	-	(9,315)	הוצאות מימון
427	-	427	הכנסות מימון
49,084	20,759	28,325	רווח לאחר מימון
(649)	-	(649)	חלק החברה הפסדי חברות כלולות
48,435	20,759	27,676	רווח לפני מס
(12,811)	(5,501)	(7,310)	מיסים
35,624	15,258	20,366	רווח לאחר מס
0.75	0.32	0.43	רווח למניה

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך)

זט. הכרה בהכנסה (המשך)

ב. המועד להכרה לראשונה בהכנסות ממתן שירותי ניהול וארגון קבוצות רכישה הינו במועד השלמת רכישת מלוא המקרקעין על ידי חברי הקבוצה (קרי, מועד החתימה על הסכם מכר מחייב) ועד למועד השלמת המימון הבנקאי לחברי קבוצת הרכישה בהתאם לשיעור השירותים שהועמדו על ידי החברה, כמפורט להלן:

לאור האמור לעיל, מדיניות ההכרה בהכנסות של החברה מקבוצות הינה כדלקמן:

1. במועד השלמת רכישת מלוא המקרקעין על ידי חברי הקבוצה, החברה תכיר ב-50% מהיקף דמי הסיחור/הארגון ש"ישוחררו" לה להערכתה על ידי הבנק במועד העמדת המימון הבנקאי לחברי קבוצת הרכישה. ב-25% נוספים מדמי הסיחור/הארגון האמורים תכיר החברה במועד קבלת אישור עקרוני על ידי הבנק להעמדת המימון הבנקאי; וביתרה (25% הנותרים מדמי הסיחור/הארגון האמורים) תכיר החברה במועד השלמת קבלת הליווי הבנקאי על ידי חברי הקבוצה וזאת בכפוף לכך שאלו ישוחררו לחברה באותו מועד. ביחס לדמי סיחור/ארגון שלא ישוחררו לחברה במועד העמדת המימון הבנקאי לחברי הקבוצה, החברה תכיר בהם בדוחותיה הכספיים רק עם שחרורם לחברה.

על אף האמור לעיל, בפרויקטים בהם החברה תימנה בעצמה על חברי הקבוצה שירכשו את המקרקעין, החברה לא תכיר בהכנסות בהתאם למדיניות שתוארה לעיל וזאת כל היא תחזיק ביותר מ-15% מהזכויות במקרקעין (מעבר לזכויות שביחס אליהן תהא כוונה של החברה להחזיקן לשימוש עצמי או לטווח ארוך שהינם בד"כ שטחי מסחר, משרדים וכו').

יודגש כי בכל מקרה יתקיים דיון בדירקטוריון החברה, טרם שתתקבל ההחלטה להכיר בהכנסות החברה מתחום הפעילות של ארגון קבוצות רכישה, על מנת לוודא, צפי לקבלת הטבות הכלכליות (דמי הסיחור המתקבלים מתוך המימון הבנקאי) וההכרה תבוצע רק במידה וההערכה של הדירקטוריון תהיה כי על בסיס מצב הפרויקט לתאריך הדוח על המצב הכספי, אכן המימון הבנקאי צפוי להתקבל במועד השלמת רכישת הקרקע.

2. במקרים בהם החברה קיבלה דמי סיחור וארגון (מתוך ההון העצמי שהועמד ע"י חברי הקבוצה, קרי, שלא מתוך המימון הבנקאי) ושולמה מלוא התמורה לבעל הקרקע, תכיר החברה גם בדמי סיחור וארגון אלו (שבכל מקרה לא מוחזרים לחברי הקבוצה) בהתאם להיקף השירותים שנתנו על ידה בכל מועד דוח ובהתאם לאבני הדרך שתוארו בסעיף קודם א' לעיל. מאידך, ביחס ליתרת דמי הסיחור/הארגון, שלא התקבלו בחברה במועד השלמת רכישת המקרקעין, יחולו כלל תנאי המדיניות שפורטו בסעיף קודם א' לעיל.

3. במקרים בהם החברה רוכשת את הקרקע ומשווקת אותה לאחר מכן לחברי קבוצת רכישה אשר מתקשרים עם החברה ומשלמים תמורה עבור שני רכיבים (1) חלק בקרקע (2) שרותי ארגון קבוצת רכישה החברה תכיר בהכנסה כדלהלן:

a. בגין רכיב שרותי ארגון קבוצת הרכישה תכיר החברה כמצוין בסעיף 1 לעיל.

b. בגין רכיב הקרקע תכיר החברה בהכנסה במועד בו פוסקת מעורבותה המתמשכת של החברה בחלק בקרקע שנמכר לרוכש, הינו המועד שבו היא אינה שולטת עוד בקבוצת הרכישה.

יז. מדידת שווי הוגן

שווי הוגן הוא המחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה.

מדידת שווי הוגן מבוססת על ההנחה כי העסקה מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או ההתחייבות, או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק הכדאי (advantageous) ביותר.

השווי הוגן של נכס או התחייבות נמדד תוך שימוש בהנחות שמשותפים בשוק ישתמשו בעת תמחור הנכס או ההתחייבות, בהנחה שמשותפים בשוק פועלים לטובת האינטרסים הכלכליים שלהם.

מדידת שווי הוגן לנכס לא פיננסי מביאה בחשבון את היכולת של משתתף בשוק להפיק הטבות כלכליות באמצעות הנכס בשימוש המיטבי שלו או על ידי מכירתו למשתתף אחר בשוק שישתמש בנכס בשימוש המיטבי שלו.

הקבוצה משתמשת בטכניקות הערכה שהן מתאימות לנסיבות ושקיימים עבורן מספיק נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך מיקסום השימוש בנתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה ומיזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה.

כל הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן או שניתן גילוי לשווי הוגן שלהם מחולקים לקטגוריות בתוך מידרג השווי הוגן, בהתבסס על רמת הנתונים הנמוכה ביותר, המשמעותית למדידת השווי הוגן בכללותה:

רמה 1: מחירים מצוטטים (ללא התאמות) בשוק פעיל של נכסים והתחייבויות זהים.

רמה 2: נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1 אשר ניתנים לצפייה במישרין או בעקיפין.

רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה.

(טכניקות הערכה ללא שימוש בנתוני שוק ניתנים לצפייה).

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך)

יח. מיסים על ההכנסה

תוצאות המס בגין מסים שוטפים או נדחים נזקפות לרווח או הפסד, למעט אם הן מתייחסות לפריטים הנזקפים לרווח כולל אחר או להון.

1. מיסים שוטפים

חבות בגין מיסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך הדיווח, וכן התאמות נדרשות בקשר לחבות המס לתשלום בגין שנים קודמות.

2. מיסים נדחים

מיסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס.

יתרות המיסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר הנכס ימומש או ההתחייבות תסולק, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך הדיווח.

בכל תאריך דיווח נכסי מסים נדחים נבחנים ובמידה שלא צפוי ניצולם הם מופחתים, הפרשים זמניים בגינם לא הוכרו נכסי מסים נדחים נבחנים בכל תאריך דיווח ובמידה שניצולם צפוי מוכר נכס מס נדחה מתאים.

המסים הנדחים בגין נדל"ן להשקעה המוחזק במטרה להשיב את מרבית (substantially all) ההטבות הכלכליות הגלומות בו בדרך של מימוש ולא בדרך של שימוש, נמדדים לפי אופן היישוב הצפוי של נכס הבסיס, על בסיס מימוש ולא שימוש.

במקרים בהם החברה מחזיקה בחברת נכס, והאופן שבו החברה צופה לממש את ההשקעה הוא על ידי מכירת מניות חברת הנכס ולא על ידי מימוש הנכס עצמו, החברה נדרשת להכיר במסים נדחים הן בהתייחס להפרשים הזמניים הפנימיים (inside differences) הנובעים מהפער בין בסיס המס של הנכס לבין ערכו בספרים והן ביחס להפרשים הזמניים החיצוניים (outside differences) הנובעים מהפער בין בסיס המס של המניות לבין חלק החברה המחזיקה בנכסים נטו של החברה הבת בדוחות המאוחדים.

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, כל עוד מכירת ההשקעות בחברות מוחזקות אינה צפויה בעתיד הנראה לעין. כמו כן, לא הובאו בחשבון מסים נדחים בגין חלוקת רווחים על ידי חברות מוחזקות כדיבידנדים, מאחר שחלוקת הדיבידנד אינה כרוכה בחבות מס נוספת, או בשל מדיניות החברה שלא ליזום חלוקת דיבידנד על ידי חברה מאוחדת הגוררת חבות מס נוספת.

מיסים על הכנסה המתייחסים לחלוקות בעלים של מכשיר הוני ולעלויות עסקה של עסקה הונית מטופלים לפי IAS 12.

מסים נדחים מקוזזים אם קיימת זכות חוקית לקיזוז נכס מס שוטף כנגד התחייבות מס שוטפת והמסים הנדחים מתייחסים לאותה ישות החייבת במס ולא אותה רשות מס.

יט. רווח (הפסד) למניה

הרווח (הפסד) למניה מחושב לפי מספר המניות הרגילות. רווח הבסיסי למניה נכללות רק מניות אשר קיימות בפועל במהלך התקופה ומניות רגילות פוטנציאליות (ניירות ערך המיירים כגון אגרות חוב להמרה וכתבי אופציות) נכללות רק בחישוב הרווח המדולל למניה במידה שהשפעתן מדללת את הרווח למניה על ידי כך שהמרתן מקטינה את הרווח למניה או מגדילה את ההפסד למניה. בנוסף, מניות רגילות פוטנציאליות שהומרו במהלך התקופה נכללות ברווח המדולל למניה רק עד למועד ההמרה ומאותו מועד נכללות המניות שהונפקו בעקבות ההמרה ברווח הבסיסי למניה. חלקה של החברה ברווחי חברות מוחזקות מחושב לפי חלקה ברווח למניה של אותן חברות מוחזקות מוכפל במספר המניות שבידי החברה.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך)

ג. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

מכשירים פיננסיים - IFRS 9

בחודש יולי 2014 ה- IASB פרסם את הנוסח המלא והסופי של IFRS 9 - מכשירים פיננסיים, המחליף את IAS 39 - מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה. IFRS 9 (להלן – "התקן") מתמקד בעיקר בסיווג ובמדידה של נכסים פיננסיים והוא חל על כל הנכסים הפיננסיים שבתחולת IAS 39.

התקן קובע כי בעת ההכרה לראשונה כל הנכסים הפיננסיים יימדדו בשווי הוגן. בתקופות עוקבות יש למדוד מכשירי חוב בעלות מופחתת רק אם מתקיימים שני התנאים המצטברים הבאים:

- הנכס מוחזק במסגרת מודל עסקי שמטרתו היא להחזיק בנכסים על מנת לגבות את תזרימי המזומנים החוזיים הנובעים מהם.

- על פי התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי, החברה זכאית, במועדים מסויימים, לקבל תזרימי מזומנים המהווים אך ורק תשלומי קרן ותשלומי ריבית על יתרת קרן.

המדידה העוקבת של כל יתר מכשירי החוב והנכסים הפיננסיים האחרים תהיה על פי שווי הוגן. התקן קובע הבחנה בין מכשירי חוב אשר ימדדו בשווי הוגן דרך רווח או הפסד ומכשירי חוב שימדדו בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר.

נכסים פיננסיים שהינם מכשירים הוניים יימדדו בתקופות עוקבות בשווי הוגן, וההפרשים ייזקפו לרווח או הפסד או לרווח (הפסד) כולל אחר, על פי בחירת החברה לגבי כל מכשיר ומכשיר. אם מדובר במכשירים הוניים המוחזקים למטרות מסחר, חובה למדוד אותם בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

לעניין גריעה ובנושא התחייבויות פיננסיות קובע התקן את אותן הוראות שנדרשות לפי הוראות IAS 39 לגבי גריעה ולגבי התחייבויות פיננסיות שלא נבחרה לגביהן חלופת השווי הוגן.

לפי התקן, סכום השינוי בשווי הוגן של ההתחייבות - שמיוחס לשינויים בסיכון האשראי - ייזקף לרווח כולל אחר. כל יתר השינויים בשווי הוגן ייזקפו לרווח או הפסד.

התקן כולל דרישות חדשות בנוגע לחשבונאות גידור.

התקן ייושם החל מהתקופות השנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2018. אימוץ מוקדם אפשרי.

החברה בוחנת את ההשפעה האפשרית של התקן, אך אין ביכולתה, בשלב זה, לאמוד את השפעתו, אם בכלל, על הדוחות הכספיים.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

ליום 31 בדצמבר	
2014	2015

אלפי שקלים חדשים

14,969	3,407
8,312	39,844
<u>23,281</u>	<u>43,251</u>

באור 3 - מזומנים ושווי מזומנים

במטבע ישראלי
פקדונות במטבע ישראלי

באור 4 - פיקדונות מוגבלים ומיועדים

		<u>שיעור ריבית שנתית (*)</u>	
10,215	10,418		דמי סיחור בפקדונות מוגבלים (1)
6,614	1,017	פריים - 1.6%	פיקדון בגין מרתפי פרויקט הארבעה (2)
15,765	19,359		פקדונות משועבדים (3)
40,965	37,460	פריים - 1.59%	פיקדון בגין מכירת משרדים וחניות (2)
5,707	12,601		פיקדונות אחרים (4)
<u>79,266</u>	<u>80,855</u>		

(*) שיעור ריבית הפריים ליום 31 בדצמבר 2015 ו-2014 – 1.6% ו-1.75%, בהתאמה.

(1) דמי סיחור, להם זכאית רגינסי על פי ההסכמים בינה לבין חברי הקבוצות הרכישה בפרויקטים רמת אביב ג', איינשטיין 33ב' ונתניה (בשנת 2014 בגין פרויקטים רמת אביב ג', איינשטיין 33ב' וקרניציל), אשר ישוחררו לרגינסי על ידי הבנקים המלווים את הפרויקטים בהתאם להסכמי המימון.

(2) פיקדונות המשועבדים בגין אשראי שנלקח לטובת פרויקט הארבעה המשמשים לצורך השלמת בנית המרתפים. הפיקדונות בגין מכירת משרדים וחניות הינם כספים שהתקבלו מרוכשי זכויות בפרויקט הארבעה במגדל הצפוני והמשועבדים לטובת הבנק המלווה את פרויקט הארבעה.

(3) עיקר הפיקדונות המשועבדים הינם בגין כספים שהתקבלו מרוכשים בפרויקט סומייל ששחרורם מותנה בעיקר בהשלמת בטוחות בהתאם להסכמי המכר השונים.

(4) עיקר כספים אלו הינם בגין פיקדונות המוחזקים בנאמנות אצל נאמני אגרות החוב של הקבוצה.

באור 5 - לקוחות והכנסות לקבל

7,609	6,483	לקוחות
348	165	המחאות לגביה
<u>21,623</u>	<u>66,557</u>	הכנסות לקבל
<u>29,580</u>	<u>73,205</u>	

באור 6 - חייבים ויתרות חובה

10,129	8,432	הוצאות מראש (*)
447	255	עודף השתתפות החברה בקבוצת רכישה אותה ארגנה החברה
17	-	מוסדות ממשלתיים
-	6,727	מקדמות ששולמו למס הכנסה בגין דירות שנמכרו
-	875	אופציה לרכישת קרקע (**)
776	1,631	מקדמות לספקים וחייבים אחרים
<u>11,369</u>	<u>17,920</u>	

(*) בעיקר עמלות תיווך ושיווק.

(**) אופציה בגין פרויקט סהרון ביפו, לפרטים נוספים ראה ביאור 17 א' 15 להלן.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 7 - מלאי מקרקעין נטו ומלאי ותשלומים על חשבון מלאי בניינים בהקמה

א. מלאי מקרקעין, נטו

חברת הבת רגינסי הינה הבעלים של קרקע בטבריה המיועדת לבניית 29 יחידות דיור. כמו כן, קיימת לרגינסי אפשרות לקבל יחידות נוספות (תוספת של עד 16 יחידות דיור) וזאת בהתאם להקלה בהתאם ל"חוק שבס" אם כי אין ודאות כי הועדה המקומית תאשר זאת ותהיה בכך כדאיות כלכלית. המלאי מסווג בדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2015 במסגרת הרכוש הבלתי שוטף.

ליום 31 בדצמבר	
2014	2015
אלפי שקלים חדשים	
7,269	7,269
(1,282)	(1,282)
(3,502)	(3,502)
<u>2,485</u>	<u>2,485</u>

הרכב:
 עלות קרקע מיועדת לבניה
 בניכוי: החלק שנזקף לדוח על הרווח הכולל
 הפרשה לירידת ערך

ב. מלאי ותשלומים על חשבון מלאי בניינים בהקמה

426,760	230,590
29,250	6,347
244,380	299,327
-	(4,394)
<u>700,390</u>	<u>531,870</u>

הרכב:
 עלות הקרקע (כולל מס רכישה)
 זכויות במקרקעין
 עלויות נוספות
 התאמת ערך מלאי

ג. נתונים לגבי מכירות

<u>125</u>	<u>241</u>
------------	------------

חוזי מכירות שנחתמו

מלאי בניינים בהקמה הינו כמפורט להלן:

2014	2015
אלפי שקלים חדשים	
416,104	174,575
79,728	110,956
178,151	206,506
16,048	25,483
7,103	10,895
3,256	3,455
<u>700,390</u>	<u>531,870</u>

(1) הארבעה מגדל צפוני ודרומי (1)
 קבוצות רכישה בחברת הבת רגינסי (2)
 סומייל (3)
 סלמה (4)
 התחדשות עירונית (5)
 סומייל 122

(1) קומות המשרדים בלבד (ללא קומות הטרקלין המסווגות כנדל"ן להשקעה), גלרית המסחר במגדל הדרומי, כ-2,300 מטר מלאי מחסנים וכן כ-580 מקומות חניה במרתפי המגדל הצפוני והדרומי של פרויקט. יצוין כי נכון למועד אישור הדוחות הכספיים בונה חג'ג'ג' אחזקות הארבעה את המגדל הצפוני בהיקף של 35 קומות (מהן 33 קומות משרדים ו-2 קומות טרקלין עסקים) וזאת בהתאם להיתר בניה שהתקבל נכון למועד זה.

בשנת הדוח מכרה מגדלי הארבעה כ-2.6 קומות משרדים וכ-17 חניות תמורת סך של 33 מיליון ש"ח וכ-50 חניות במגדל הדרומי תמורת סך של 10.6 מיליון ש"ח. (בשנת 2014 מכרה מגדלי הארבעה כ-4.3 קומות משרדים וכ-55 חניות במגדל הצפוני תמורת סך של כ-33 מיליון ש"ח).

עד ליום 31 בדצמבר 2015 מכרה הקבוצה כ-256 חניות במרתפי המגדל הדרומי תמורת סך של כ-34.1 מיליון ש"ח וכן כ-37.5 קומות משרדים ו-307 חניות במגדל הצפוני תמורת סך של כ-533 מיליון ש"ח.

לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי נמכרו שטחי משרדים במגדל הצפוני בהיקף של כחצי קומה ו-3 חניות בתמורה לסך של כ-6.7 מיליון ש"ח.

(2) ראה באור 17 א' 9,10,15,16,17 להלן.

(3) ראה באור 17 א' 7 להלן.

(4) ראה באור 17 א' 14 להלן.

(5) ראה באור 17 א' 8 להלן.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 7 - מלאי מקרקעין נטו ומלאי ותשלומים על חשבון מלאי בניינים בהקמה (המשך)

ד. לעניין שיעבודים - ראה באור 17 ב' להלן.

ה. פרטים נוספים

מלאי הבניינים בהקמה כולל עלויות אשראי שהווננו בסך של כ- 10,803 אלפי ש"ח כ-18,717 אלפי ש"ח וכ- 21,920 אלפי ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2015, 2014, 2013 בהתאמה.

באור 8 - נדל"ן להשקעה בהקמה

הנדל"ן להשקעה בהקמה כולל זכויות חכירה לשתי קומות טרקלין וכ-266 חניות בפרויקט הארבעה בתל אביב המוחזקות 118 חניות על ידי חג'ג' הארבעה והיתרה על ידי החברה. בנוסף, כולל הנדל"ן להשקעה בהקמה זכויות בעלות בחלק ממקרקעין ביעוד למסחר ברח' איינשטיין בגוש הגדול בתל אביב (ראה באור 17 א' (11) להלן).

ליום 31 בדצמבר	
2014	2015
<u>אלפי שקלים חדשים</u>	
77,587	66,580
10,743	21,501
<u>88,330</u>	<u>88,081</u>

א. הרכב:

רכישות והשקעות
עלייה בשווי ההון במצטבר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2014	2015
<u>אלפי שקלים חדשים</u>	
71,018	88,330
15,219	9,290
-	(20,297)
2,093	10,758
<u>88,330</u>	<u>88,081</u>

ב. תנועה:

יתרה ליום 1 בינואר
רכישות והשקעות
סיווג למלאי בניינים בהקמה ראה (ו) להלן
שינוי בשווי ההון
יתרה ליום 31 בדצמבר

ג. קביעת השווי ההון של הנדל"ן להשקעה בהקמה של הקבוצה:

נדל"ן להשקעה בהקמה מוצג על בסיס השווי הוגן כפי שנקבע בהערכת שווי שבוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני, בלתי תלוי בעל כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך. השווי ההון מייצג את הסכום ביום ההערכה לפיו יוחלפו הנכסים בין המוכר לקונה בעסקה בתנאי שוק לאחר שהצדדים פעלו בתבונה ובזהירות ללא כפייה ולפי תקני שמאות מקובלים.

בהערכת השווי של הנדל"ן להשקעה בהקמה בפרויקט איינשטיין נעשה שימוש בשיטת ההשוואה. השווי ההון נקבע בהתאם לסקר מקיף של עסקאות השוואה הדומים במאפייניהם לנכס הנישום ובגישת החילוץ לגבי עסקאות השוואה של נכסים בנויים. בהערכת השווי של הנדל"ן להשקעה בפרויקט הארבעה נעשה שימוש בגישת ההשוואה תוך התאמות הנדרשות הנובעות מעלויות שנצטברו למועד הערכת השווי או בניכוי יתרת העלויות להכשרת הנכס, לפי העניין וכפי שמצא לנכון מעריך השווי.

ליום 31 בדצמבר	
2014	2015
<u>אלפי שקלים חדשים</u>	
18,300	18,800
70,030	69,281
<u>88,330</u>	<u>88,081</u>

ד. זכויות בעלות:

בבעלות- פרויקט איינשטיין
בחכירה- פרויקט הארבעה (*)

(*) הקבוצה זכאית לזכויות חכירה מהוונת ממנהל מקרקעי ישראל לתקופה של 49 שנים עד לשנת 2058 + 49 שנים מתום תקופת החכירה.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 8 - נדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ה. הנחות משמעותיות ששימשו בהערכות השווי מוצגות להלן:

נדל"ן להשקעה בהקמה הנמדד בשווי הוגן

ליום 31 בדצמבר 2014	ליום 31 בדצמבר 2015
110,000	135,000
225,000 - 175,000	200,000-300,000
5,000	8,000
10,000	10,000

שווי בש"ח לחניה ציבורית (בש"ח)

שווי לחניה פרטית/כפולה (בש"ח)

שווי למי"ר שטחי אחסנה (בש"ח)

שווי למי"ר מבונה אקוילנטי (מסחר/משרדים/מרפסות) לקומות הטרקלין (בש"ח)

ו. ביום 1 ביוני 2015 קיבלה הנהלת החברה החלטה לשווק את המחסנים אשר בבעלותה בפרויקט הארבעה חלף השכרתם בעתיד. מחסנים אלו הוצגו עד לאותו יום בדוחות הכספיים כנדל"ן להשקעה בשווי הוגן וכתוצאה מההחלטה כאמור סווגה יתרת המחסנים למלאי.

ז. לעניין שיעבודים - ראה באור 17 ב'.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 9 - רכוש קבוע, נטו

סה"כ	משרדים בהקמה(*)	קרקע המיועדת לבניית מלון(**)	שיפורים במושכר	מחשבים וציוד נלווה	ריהוט וציוד	
אלפי שקלים חדשים						
א. הרכב ותנועה						
עלות -						
6,450	4,080	-	314	159	1,897	יתרה ליום 1 בינואר 2014
1,197	911	-	-	235	51	רכישות והשקעות בשנת החשבון
7,647	4,991	-	314	394	1,948	יתרה ליום 31 בדצמבר 2014
6,333	-	5,160	-	64	1,109	רכישות והשקעות בשנת החשבון
(4,991)	(4,991)	-	-	-	-	סיווג מרכוש קבוע למלאי
8,989	-	5,160	314	458	3,057	יתרה ליום 31 בדצמבר 2015
פחת שנצבר -						
143	-	-	44	70	29	יתרה ליום 1 בינואר 2014
121	-	-	31	52	38	הפרשה בשנת החשבון
264	-	-	75	122	67	יתרה ליום 31 בדצמבר 2014
234	-	-	37	133	64	הפרשה בשנת החשבון
498	-	-	112	255	131	יתרה ליום 31 בדצמבר 2015
8,491	-	5,160	202	203	2,926	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2015
7,383	4,991	-	239	272	1,881	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2014

(*) חלק מזכויות החברה במקרקעין במסגרת קבוצת הרכישה בפרוייקט הארבעה אשר יועדו לשמש כמשרדי החברה ובשנת 2015 החליטה הנהלת החברה לשווקם כמלאי.
 (***) לעניין קרקע שנרכשה על ידי רגינסי להקמת מלון במרינה הרצליה ראה באור 17 א' 16.
 (***) לעניין שיעבודים - ראה באור 17 ב'.

ב. עלויות אשראי שהונו:

לשנה שהסתיימה		
ביום 31 בדצמבר		
2013	2014	2015
אלפי שקלים חדשים		
384	400	-
2.81%	2.27%	-

סך עלויות אשראי שהונו

שיעור ההיוון ששימש לקביעת העלויות שהונו

ג. שינוי יעוד לרכוש הקבוע:

ביום 1 בינואר 2015 קיבלה החברה החלטה למכור את הקומה אשר בבניה במגדל הדרומי בפרוייקט הארבעה ואשר היתה אמורה לשמש כמשרדי החברה העתידיים. כתוצאה מכך, שינתה החברה את הסיווג בגין קומה זו מסעיף הרכוש הקבוע לסעיף המלאי בסכום של כ- 4,991 אלפי ש"ח.

באור 10 - השקעה בזכויות עתידיות במקרקעין

רגינסי התקשרה בהסכם לרכישת זכויות בנייה עתידיות לניוד תמורת סך של כ-1.4 מיליון ש"ח. זכויות אלה ניתנות לניוד לבניינים אחרים בתל אביב בכפוף לאישור הועדה לתכנון ובנייה.
 רכישת הזכויות נעשה באמצעות צד ג' ("הנאמן") אשר רכש את הזכויות בנאמנות עבור החברה.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 11 - השקעה בחברות מוחזקות

א. חברות בשליטה משותפת

1. כללי:

ביום 29 בדצמבר 2011, התקשרה רגינסי במערך הסכמים לפיהם רכשה החברה 50% מהונה המונפק והנפרע של חברת הד מאסטר בע"מ (להלן: "הד מאסטר") בתמורה לסך של 18 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ומס רכישה והתקשרה בהסכם בעלי מניות עם צמרת צהלה בע"מ המחזיקה ביתרת (50%) המניות של הד מאסטר (להלן: "השותף").
הד מאסטר הינה חברה פרטית בערבון מוגבל שהתאגדה ביום 17 ביולי 1995. נכון למועד הדוחות היא מחזיקה בעיקר זכויות לבניית מגדל ברחוב שד"ל בת"א (להלן: "מגדל שד"ל") ועוסקת בקידום פרויקט מגדל שד"ל.

2. הסכם בעלי מניות

רגינסי והשותף (להלן ביחד בסעיף זה: "הצדדים") התקשרו בהסכם המסדיר את מערכת היחסים ביניהם כבעלי מניות בהד מאסטר (להלן: "הסכם בעלי המניות"). בהתאם להסכם ניהולה השוטף של הד מאסטר יבוצע על ידי רגינסי, באמצעות האחים חג'ג', ללא תמורה.

מימון פעילות הד מאסטר יבוצע באמצעות העמדת הלוואות בעלים על ידי הצדדים (פרו-רטה להחזקותיהם), שתהיינה נחותות להלוואות בנקאיות שנטלה ו/או תיטול הד מאסטר. כמו כן נקבעו בהסכם בעלי המניות מנגנון במקרה בו אחד הצדדים לא יעמיד את חלקו בהלוואות הבעלים.

בנוסף נקבע, כי כל אחד מהצדדים יעמיד לטובת הבנק שיממן את פעילות הד מאסטר ערבות ככל שיידרש על ידי הבנק המממן, כאשר הצדדים יפעלו שהערבויות תועמדה בנפרד.

כמו כן בהסכם בעלי המניות הוסכם כי, אם וככל שיתקבל מימון בנקאי לעסקת ישורון (עסקה שהושלמה בשנת 2012 לרכישת זכויות נוספות בפרוייקט) העודף על תשלום יתרת התמורה הנדרשת לעסקת ישורון, תשמש התמורה העודפת לפרעון הלוואות הבעלים ישורון של השותף ולאחר מכן לפרעון הלוואות בעלים ישורון של רגינסי בסדר הזה. בנוסף, רגינסי התחייבה לגרום לכך כי לכל המאוחר מיד לאחר רישום מקרקעי ישורון על שם הד מאסטר ברשם המקרקעין, הד מאסטר תפרע לשותף את יתרת הלוואות ישורון שיעמיד כאמור השותף להד מאסטר, כפי שתהא באותה עת.

רגינסי התחייבה לשפות את השותף בגין כל סכום שהשותף ישלם בקשר עם חילוט ערבותו להלוואה הבנקאית לעסקת ישורון. למועד הדוח הכספי הועמד על ידי רגינסי סכום עודף בגין עסקת ישורון בסך של כ- 2.5 מיליון ש"ח.

עוד נקבעו במסגרת הסכם בעלי המניות הוראות הנוגעות לדירקטוריון הד מאסטר; הצבעה באסיפות כלליות של הד מאסטר; תשלום בסך כולל של 6 מיליון ש"ח בצירוף מע"מ אשר משולם וישולם לשותף על ידי הד מאסטר בגין שירותי ייזום וניהול שניתנו ויינתנו על ידו להד מאסטר ב- 60 תשלומים חודשיים בסך של 100 אלפי ש"ח בצירוף מע"מ כדין וזאת למשך 5 שנים (יצוין כי הד מאסטר לא תהא רשאית לבטל את ההסכם שייחתם בעניין זה עם השותף וככל שתראה לסיימו היא תידרש לשלם את מלוא התשלום האמור לשותף); העברת מניות הד מאסטר, כשלעניין זה נקבע בין היתר כי כל צד להסכם בעלי המניות יהיה רשאי למכור עד 49% מהחזקותיו בהד מאסטר ובלבד שהצד המעביר ימשיך להחזיק בזכויות ההצבעה מכוח החזקות הנ"ל וכי הנעבר לא יהיה זכאי למנות נציגים לדירקטוריון הד מאסטר ו/או להשפיע על פעילותה ולא יהיה זכאי להגביל את שיקול דעתו של הצד המעביר בקבלת החלטות בהד מאסטר. הצד השני לא יהיה רשאי להתנגד לזהות הנעבר, אלא מהטעמים שפורטו בהסכם בעלי המניות ובנוסף הוסכם כי תנאי להפעלת זכות החברה למכור עד 49% מהחזקותיה לנעבר הינו כי במועד ההעברה האחים חג'ג' יהיו בעלי שליטה בחברה; זכות סירוב ראשונה; זכות הצטרפות חד צדדית לשותף לפיה ככל שהחברה תבקש למכור את מלוא החזקותיה בהד מאסטר וזכות הסירוב לא מומשה על ידי השותף, כי אז השותף יהיה רשאי להצטרף למכירה, כאשר זכות ההצטרפות של השותף מותנית בכך שכל החזקות החברה והשותף בהד מאסטר ימכרו לצד שלישי; מנגנון BMBY (שיחול החל מתום שנה ממועד ההשלמה) וכדומה.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 11 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

א. חברות בשליטה משותפת (המשך)

3. הרכב ההשקעה

ליום 31 בדצמבר		
2014	2015	
אלפי שקלים חדשים		
19,593	19,593	עלות
8,622	11,980	הלוואות (*)
(1,764)	(2,413)	חלק בהפסדים שנצברו
<u>26,451</u>	<u>29,160</u>	

(*) ההלוואות אינן צמודות ונושאות ריבית פריים בתוספת 2.25%. לא נקבע מועד פרעון להלוואות.

4. תנועה בהשקעה

26,661	26,451	יתרה לתחילת שנה
1	-	השקעה
947	3,358	העמדת הלוואות וריביות שנצברו בגינן, נטו
(1,158)	(649)	חלק החברה בהפסדי חברת בשליטה משותפת
<u>26,451</u>	<u>29,160</u>	

5. מידע כספי תמציתי של החברה בשליטה משותפת

23,055	26,150	נכסים שוטפים
55,813	58,012	נכסים בלתי שוטפים
(44,429)	(50,604)	התחייבויות שוטפות
(14,519)	(14,987)	התחייבויות בלתי שוטפות
1,268	1,318	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>21,188</u>	<u>19,889</u>	
<u>1,071</u>	<u>845</u>	הכנסות
(2,335)	(2,572)	הפסד מפעולות רגילות
(2,367)	(1,349)	הפסד לשנה
(2,314)	(1,299)	הפסד מיוחס לבעלי המניות של החברה האם
(53)	(50)	הפסד מיוחס לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

6. ערבויות

רגיסי ערבה להלוואות מבנק של החברה בשליטה משותפת. בשנת 2014 הוגבלה הערבות בסכום לסך של 30 מיליון ש"ח.

7. חלק החברה:

21,188	19,889	נכסים נטו
10,594	9,945	חלק החברה בנכסים נטו (50%)
7,235	7,235	התאמות: עודפי עלות
8,622	11,980	הלוואות שניתנו
<u>26,451</u>	<u>29,160</u>	יתרת חשבון השקעה

קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 11 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. חברות בנות

1. מידע נוסף בגין חברות מאוחדות מהותיות המוחזקות על ידי החברה

ליום 31 בדצמבר			ליום 31 בדצמבר			שם החברה המוחזקת
2014			2015			
מניות	מניות		מניות	מניות		
מדינת	המקנות	המקנות	מדינת	המקנות	המקנות	
התאגדות	זכויות	זכויות	התאגדות	זכויות	זכויות	
	בעלות	הצבעה		בעלות	הצבעה	
	%			%		
ישראל	100%	100%	ישראל	100%	100%	קבוצת חגי' אחזקות הארבעה בע"מ
ישראל	100%	100%	ישראל	100%	100%	קבוצת חגי' מגדלי הארבעה בע"מ
ישראל	100%	100%	ישראל	100%	100%	מלון רגינסי ירושלים בע"מ (**)
-	-	-	ישראל	70%	70%	קבוצת חגי' המרינה הרצליה בע"מ (***)
ישראל	100%	100%	ישראל	100%	100%	קבוצת חגי' סומייל בע"מ
ישראל	100%	100%	ישראל	100%	100%	קבוצת חגי' התחדשות עירונית בע"מ
ישראל	100%	100%	ישראל	100%	100%	קבוצת חגי' ייעוץ וניהול פרויקטים בע"מ
ישראל	100%	100%	ישראל	100%	100%	קבוצת חגי' סלמה בע"מ (*)
ישראל	100%	100%	ישראל	100%	100%	קבוצת חגי' סומייל 122 בע"מ (*)

(*) קבוצת חגי' סלמה בע"מ וקבוצת חגי' סומייל 122 בע"מ נוסדו והחלו את פעילותיהן העסקית בשנת 2014.

(**) ביום 22 בינואר 2014 פרסמה החברה (שהחזיקה באותו מועד במניות המהוות 90% מהון רגינסי ומזכויות ההצבעה בה) מפרט הצעת רכש מלאה בהתאם לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות") ולתקנות ניירות ערך (הצעת רכש), התש"ס-2000, במסגרתה פנתה החברה לכלל בעלי המניות של רגינסי (להלן: "הניצעים"), בהצעה לרכוש מהם, בהתאם לסעיף 336 לחוק החברות, את כל 38,028,849 מניות רגינסי המוחזקות על ידם ואשר מהוות 10% מהון רגינסי ומזכויות ההצבעה בה. במסגרת הצעת הרכש המלאה, החברה הציעה לרכוש מהניצעים את מניותיהם בתמורה לסך של 20 אגורות (0.2 ש"ח) למניה, ובתמורה כוללת של כ-7,605,770 ש"ח.

(***) חברה מאוחדת של רגינסי אשר רכשה קרקע להקמת פרויקט מלונאי במתחם המרינה הרצליה (ראה באור 17 א' 16).

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

ליום 31 בדצמבר	
2014	2015
<u>אלפי שקלים חדשים</u>	

באור 12 - אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים ואחרים

-	25,000
120,591	60,911
<u>120,591</u>	<u>85,911</u>

הרכב

בעלי עניין (*)
חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך (**)

(*) לפרטים נוספים ראה באור 17(א)(16).
(**) לפרטים נוספים ראה באור 15.

באור 13 - מקדמות מרוכשים והכנסות מראש

11,540	51,157
-	78
338,302	162,493
<u>349,842</u>	<u>213,728</u>

הכנסות מראש בגין דמי סיחור
שכירות ומקדמות מהכנסות בחניון
מקדמות בגין מכירת משרדים וחניות

באור 14 - זכאים ויתרות זכות

28,055	30,701
1,674	6,168
14,840	8,250
2,076	2,291
5,434	9,742
1,444	3,254
1,565	3,369
1,900	69
587	505
-	4,000
-	8,216
3,026	2,928
<u>60,601</u>	<u>79,493</u>

פקיד שומה
מוסדות
הוצאות בניה לשלם
הוצאות ריבית לשלם
מס רכישה לשלם
בונוס מנכ"ל
הוצאות לשלם אחרות
הפרשה לתביעות
עובדים ומוסדות בגין שכר
הוצאות לשלם בגין רכישת נכס
הפרשה להבטחת מחיר
שותפים בפרויקטים של התחדשות עירונית - ראה באור 17 א' (8)

באור 15 - הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים ואחרים

40,216	46,178
101,806	27,368
1,260	-
143,282	73,546
(120,591)	(60,911)
<u>22,691</u>	<u>12,635</u>

הרכב

הלוואות מתאגידים בנקאיים (א) (ב)
הלוואות ממוסד פיננסי (ג)
הלוואות מאחרים

בניכוי חלויות שוטפות
הלוואות לזמן ארוך

קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 15 - הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים ואחרים (המשך)

פרטים נוספים

- א. ביום 3 ביולי 2011, נכנסו לתוקף התקשרויות החברה, יחד עם יתר חברי קבוצת הרכישה, בהסכמי מימון עם תאגיד בנקאי בישראל, אשר העמיד לחברי קבוצת הרכישה (ובכלל זה החברה) מימון לצורך השלמת רכישת הזכויות במקרקעי המגדל הדרומי בפרויקט הארבעה, פיתוחו ובנייתו של המגדל לרבות הוצאות נלוות. כמו כן התאגיד הבנקאי העמיד לחברה הבת מגדלי הארבעה את המימון הנדרש לצורך השלמת רכישת הזכויות במקרקעי המגדל הצפוני בפרויקט (והוצאות נלוות) ולצורך הקמת מחצית ממרתפי החניה בפרויקט. בחודש ינואר 2016 חתמה חגי' הארבעה על תיקון הסכם מימון עם התאגיד הבנקאי (שנחתם לראשונה בדצמבר 2013) למימון בניית המגדל הצפוני של פרויקט הארבעה בהיקף נוכחי של 35 קומות. בהתאם להסכמים שנחתמו עם הבנק, מסגרת אשראי של חגי' הארבעה בגין המגדל הצפוני של פרויקט הארבעה הינה עד לסך של 50 מליון ש"ח ומסגרת ערבויות בנקאיות לפי חוק מכר הינה עד לסך של כ-700 מיליון ש"ח אך בכל מקרה סך האובליגו לא יעלה על 700 מיליון ש"ח.
- ב. ההלוואות מתאגידים בנקאיים צמודות לריבית הפריים בתוספת ריבית בין 1.25%-3%.
- ג. לעניין בטחונות וערבויות שהועמדו על ידי בעלי שליטה - ראה באור 17 ב'.
- ג. לעניין פירעון חלקי של כ-86 מיליון ש"ח של הלוואת קרן אוריגו ותנאי ההלוואות עם הקרן, ראה באור 17 א' (5).

ליום 31 בדצמבר

2014	2015
168,407	129,832
140,307	216,822
(2,641)	(6,750)
306,073	339,904
(170,458)	(297,808)
135,615	42,096

אלפי שקלים חדשים

באור 16 - אגרות חוב

הרכב

2014	2015
168,407	129,832
140,307	216,822
(2,641)	(6,750)
306,073	339,904
(170,458)	(297,808)
135,615	42,096

אגרות חוב צמודות למדד המחירים לצרכן
אגרות חוב לא צמודות
בניכוי ניכיון והוצאות הנפקה, נטו

בניכוי אגרות חוב המוצגות במסגרת ההתחייבויות השוטפות (ראה ה' להלן)

פרטים נוספים

- א. בחודש פברואר 2011, השלימה החברה הנפקת 100,991,000 אגרות חוב (סדרה ג'), בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת וזאת על פי תשקיף מיום 24 בפברואר 2011.
- אגרות החוב צמודות, קרן וריבית, למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש ינואר 2011 (אשר פורסם ביום 15 בפברואר 2011). אגרות החוב עומדות לפרעון (קרן) באופן כדלקמן: ארבעה תשלומים שווים שגובהו של כל אחד מהם יהיה בסך השווה ל-10% מקרן אגרות החוב ישולמו למחזיקי אגרות החוב על ידי החברה בימים 28 בפברואר 2014, 31 באוגוסט 2014, 28 בפברואר 2015 ו-31 באוגוסט 2015; והיתרה, בסך השווה ל-60% מקרן אגרות החוב תשולם למחזיקי אגרות החוב על ידי החברה ביום 28 בפברואר 2016. שיעור הריבית שנקבע במכרז הינו 7.3%.
- ביום 28 בפברואר 2016 פרעה החברה את מלוא יתרת אגרות החוב ג' כאמור.
- לעניין שחרור כספים של הבנק למימון התשלום לבעלי אגרות החוב ג' ראה באור 30 ב' - אירועים לאחר תאריך המאזן.
- ב. בחודש מרץ 2013, הנפיקה החברה 58,966,000 אגרות חוב (סדרה ד') בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת. אגרות החוב אינן צמודות ונושאות ריבית בשיעור שנתי של 9.45%. אגרות החוב עומדות לפרעון (קרן) באופן כדלקמן: שני תשלומים שווים שגובהו של כל אחד מהם יהיה בסך השווה ל-10% מקרן אגרות החוב ישולמו למחזיקי אגרות החוב על ידי החברה בימים 30 ביוני 2015 ו-31 בדצמבר 2015; והיתרה, בסך השווה ל-80% מקרן אגרות החוב תשולם למחזיקי אגרות החוב על ידי החברה ביום 30 ביוני 2016. הריבית משולמת בשני תשלומים חצי שנתיים ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2013 עד וכולל 2016.
- בחודש יולי 2013 הנפיקה החברה בדרך של הגדלת סדרה 23,000,000 אגרות חוב (סדרה ד') בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת. תנאי אגרות החוב (סדרה ד') הנוספות שהונפקו זהים למפורט לעיל.
- ביום 10 באפריל 2014 הקצתה החברה סך של 12,572,500 אגרות חוב (סדרה ד') בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א של החברה, רשומות למסחר, למשקיעים מסווגים, בדרך של הגדלת סדרת אגרות החוב (סדרה ד') הקיימת של החברה תמורת סך של כ-14 מיליון ש"ח. ערכן הנקוב של אגרות החוב (סדרה ד') של החברה לאחר הקצאה זאת עמד על כ-94.5 מיליון ש"ח ע.נ.
- נכון ליום 31 בדצמבר 2015 ערכן של אגרות החוב (סדרה ד') שנותר במחזור הינו כ-75.6 מיליון ש"ח ע.נ.
- ג. בחודש דצמבר 2013, הנפיקה חברת מלון רגינסי 84,064,000 אגרות חוב (סדרה א') בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת. אגרות החוב אינן צמודות ונושאות ריבית בשיעור שנתי של 6.55%. אגרות החוב עומדות לפרעון (קרן) באופן כדלקמן: חמישה תשלומים שנתיים שווים שגובהו של כל אחד מהם יהיה בסך השווה ל-16.67% מקרן אגרות החוב ישולמו למחזיקי אגרות החוב על ידי החברה החל מיום 31 בדצמבר 2014 ועד ליום 31 בדצמבר 2018; והיתרה, בסך השווה ל-16.65% מקרן אגרות החוב תשולם למחזיקי אגרות החוב על ידי החברה ביום 31 בדצמבר 2019. הריבית תשולם בשני תשלומים חצי שנתיים ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2014 עד וכולל 2019.
- ביום 28 בינואר 2014 הרחיבה רגינסי את סדרת אגרות החוב (סדרה א') בדרך של ביצוע הקצאה פרטית, ל-4 משקיעים מסווגים, של 15,936,000 אגרות חוב (סדרה א') בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת, כך שנכון למועד ההרחבה מנתה הסדרה 100,000,000 אגרות חוב (סדרה א'). תנאי אגרות החוב (סדרה א') הנוספות שהונפקו זהים לתנאי אגרות החוב (סדרה א') המקוריות. ההקצאה הפרטית בוצעה בתמורה לסך כולל ברוטו של 15,888 אלפי ש"ח (המשקף סך של 0.997 ש"ח עבור כל 1 ש"ח ע.נ. אגרת חוב).

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 16 - אגרות חוב (המשך)

פרטים נוספים - (המשך)

ג. (המשך)

בכל אחד מן התאריכים ליום 31 בדצמבר 2015 וליום 31 בדצמבר 2014 פרעה רגינסי 16,670 אלף ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת כך שיתרת הסדרה נכון למועד אישור הדוחות הכספיים עומדת על כ- 66,660 אלף ע.ג. אגרות חוב (סדרה א').

ד. ביום 29 במאי 2014 פרסמה החברה תשקיף מדף על בסיס הדוחות ליום 31 בדצמבר 2013. על בסיס תשקיף מדף זה הנפיקה החברה ביום 30 ביולי 2014 45,768,000 ע.ג. של אגרות חוב (סדרה ה') על פי דוח הצעת מדף. שיעור הריבית השנתית של אגרות החוב שנקבע במכרז היו 6%, שיעור הריבית החצי שנתית הראשונה הינו 2.51%, תשלום הריבית הראשון ישולם ביום 31 בדצמבר 2014. התמורה נטו שהתקבלה לחברה בגין הקצאת אגרות חוב סדרה ה' שהוקצו לציבור היא: 44,950 אלפי ש"ח ע.ג. לצורך ההנפקה דורגו אגרות החוב על ידי חברת מעלות Standard & Poor's בדירוג ilBBB+. נכון ליום 31 בדצמבר 2015 יתרת אגרות החוב שנותרה בסדרה הינה בסך של כ- 41,191 אלפי ש"ח ע.ג.

ה. ביום 14 ביולי 2015 הנפיקה החברה 100,000,000 ע.ג. אגרות חוב חדשות (סידרה ו'). אגרות החוב הונפקו במחיר של 94.1% מערך תמורת סך של 94,100,000 ש"ח. אגרות החוב אינן צמודות למדד כלשהו והם יפרעו ב-5 תשלומים שנתיים החל מיום 30 באפריל 2017 כדלקמן: 15% מהקרן יפרע ביום 30 באפריל 2017, 20% מהקרן יפרע ביום 20 באפריל 2018, 20% נוספים יפרעו ביום 20 באפריל 2019, 22.5% יפרעו ב-30 באפריל 2020, ו-22.5% יפרעו ביום 30 באפריל 2021. עד ליום 30 באפריל 2016 תשאנה אגרות החוב שיעור ריבית שנתית של 1.5% (על בסיס 365 ימים בשנה) ואילו החל מיום 1 במאי 2016 ישאו אגרות החוב ריבית שנתית קבועה של 6%. הריבית תשולם במהלך חיי אגרות החוב ב-30 באפריל וב-31 באוקטובר. הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 7,544 אלפי ש"ח, תמורת ההנפקה נטו הינה 92,456 אלפי ש"ח והריבית האפקטיבית הינה כ-7.35%. יעד תמורת ההנפקה הינו פרעון קרן וריבית ההלוואה שנטלה החברה מקרן אוריגו אשר מועד פרעונה חל ביום 5 באפריל 2016. לפרטים בדבר פרעון מוקדם של חלק מהלוואת אוריגו ושימוש בכספי הפקדון האמור ראה באור 17 א' (5).

ו. אגרות החוב מסווגות בדוח על המצב הכספי בהתאם למחזור התפעולי של החברה ובהתאם לנכסים אותם מממנות אגרות החוב. אגרות חוב אשר מועד פרעונן הינו פחות משנה מסווגות לזמן קצר ללא תלות בנכס אותן הן מממנות.

ז. אגרות החוב מדורגות על ידי חברת הדירוג מעלות Standard & Poor's בדירוג ilBBB+.

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

ליום 31 בדצמבר 2014		ליום 31 בדצמבר 2015	
שווי הוגן לפי מחיר בורסה	ערך בספרים	שווי הוגן לפי מחיר בורסה	ערך בספרים
<u>(אלפי שקלים חדשים)</u>		<u>(אלפי שקלים חדשים)</u>	
320,133	308,149	354,204	342,195

אגרות חוב וריבית לשלם

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 17 - התקשרויות, שיעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות

א. התקשרויות

1. היתרי מגדלים ושיווק מגדלי הארבעה

ביום 11 באוגוסט 2015 התקבל היתר בניה לקומות הנוספות במגדלים הצפוני והדרומי בפריקט הארבעה. לאור קבלת ההיתר יבנו במגדל הצפוני 35 קומות ובמגדל הדרומי 38 קומות. כל הקומות הנוספות אשר יצאו לשיווק הן במגדל הצפוני והן במגדל הדרומי שיוקו ונמכרו נכון לתום שנת 2015. כמו כן בחודש יולי 2015 קיבלה החברה היתר איכולס ("טופס 4") לחניון בארבעה והחברה החלה להפעיל את החניון בתחילת חודש אוגוסט 2015.

2. קבלן מגדלי הארבעה

ביום 1 ביוני 2011, התקשרו קבוצת הרכישה (עליה נמנית החברה) ומגדלי הארבעה בשני הסכמים נפרדים בעלי תנאים זהים עם קבלן מבצע (להלן: "קבלן הארבעה") לביצוע עבודות קבלנות להקמת פרויקט הארבעה (ראה באור 7 ג' 1). במסגרת ההסכמים שנחתמו, הוסכם כי קבלן הארבעה יקים עבור קבוצת הרכישה וכן עבור חברת הבת, את שני מגדלי המשרדים והחניון המשותף.

3. העמדת בטוחות של בעלי השליטה לחברה

ביום 26 בינואר 2012, אישרו חברי ועדת הביקורת ודירקטוריון רגינסי (חברה בת של החברה) התקשרות במסגרתה החברה ו/או בעלי השליטה בה, ה"ה יצחק חגי'ג' ועידו חגי'ג' (להלן ביחד: "בעלי השליטה"), יהיו רשאים (כולם או חלקם, לפי הענין) להעמיד לרגינסי ו/או לתאגידים בשליטתה (להלן ביחד: "הקבוצה"), מעת לעת וללא תמורה, על פי שיקול דעתם הבלעדי ומבלי שבעתיד יידרש לצורך כך אישור נוסף של אורגני רגינסי, ערבויות ו/או בטוחות מכל מין וסוג שהוא (להלן ביחד: "ערבויות") וזאת לצורך הבטחת התחייבויות אותן ייטול מי מתאגידי הקבוצה במסגרת התקשרויותיו עם צדדים שלישיים.

ביום 31 במרץ 2015, אישרו חברי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, התקשרות במסגרתה בעלי השליטה בחברה, האחים חגי'ג' יהיו רשאים (כולם או חלקם, לפי הענין) להעמיד לחברה ו/או לתאגידים בשליטתה (להלן: "הקבוצה"), מעת לעת וללא תמורה, על פי שיקול דעתם הבלעדי ומבלי שבעתיד יידרש לצורך כך אישור נוסף של אורגני החברה (בכפוף להוראות הדיון), ערבויות ו/או בטוחות מכל מין וסוג שהוא וזאת לצורך הבטחת התחייבויות אותן ייטול מי מתאגידי הקבוצה במסגרת התקשרויותיו עם צדדים שלישיים.

4. התקשרות סמנכ"ל כספים

ביום 5 באפריל 2012, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, כעסקה חריגה, את התקשרות החברה בהסכם ניהול עם מגדלאור משמורת שירותים עסקיים בע"מ, חברה פרטית בבעלות ובשליטת מר נתן פריד, המעניקה לחברה, באמצעות מר פריד, שירותי ניהול בתפקיד סמנכ"ל הכספים של החברה וזאת החל מיום 21 בדצמבר 2010. הסכם הניהול יכנס לתוקפו רטרואקטיבית החל מיום 1 במרץ 2012 והוא יחליף ויבטל כל התקשרות קודמת שנערכה בין הצדדים.

בתמורה להעמדת שירותי הניהול תשלם החברה לחברת הניהול תשלום חודשי בסך של 65,000 ש"ח בתוספת מע"מ. בנוסף, החברה תשיב לחברת הניהול או למר פריד, לפי העניין, את מלוא ההוצאות הישירות, בהתאם למקובל בחברה. ביום 1 במרץ 2016 הודיעה מר נתן פריד לחברה (שהיה מועמד להחליף את מר עידו חגי'ג' בכהונתו כסמנכ"ל החברה), כי בשל רצונו להתפנות לענייניו האישיים, בכוונתו לסיים את תפקידו בחברה ביום 30 באפריל 2016. החברה ומר פריד בוחנים אפשרות להמשיך מתן שירותים לחברה על ידי מר פריד, בהיקפים שיסוכמו. כפועל יוצא מכך יסיים מר פריד את תפקידו בכלל התאגידים המוחזקים על ידי החברה, לרבות מלון רגינסי ירושלים בע"מ. לאור כך, מר עידו חגי'ג' ימשיך לכהן כסמנכ"ל החברה. בנוסף, החברה תפעל למנות בתקופה הקרובה את מר אריק ברון כסמנכ"ל הכספים של החברה.

קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 17 - התקשרויות, שיעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

5. הלוואה קרן אוריגו

ביום 5 באפריל 2012 אישר דירקטוריון החברה את התקשרות החברה בהסכם מימון עם קרנות המנוף אוריגו (להלן: "המממנים") במסגרתו יעמידו המממנים לחברה מסגרת אשראי בסך של 90 מיליון ש"ח, אשר תובטח בין השאר בטוחות וערבויות שהועמדו (כמפורט בהמשך) על ידי יצחק חגי' ועידו חגי', בעלי השליטה בחברה, ללא תמורה. לעניין שינוי בטוחות והלוואת בעלי שליטה שניתנה לחברה ראה באורים 17 ב'. נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי יתרת האשראי מאוריגו מסתכמת בסך של כ- 27.3 מיליון ש"ח (כולל הצמדה למדד וריבית שנצברה).

ביום 10 בספטמבר 2015, הגיעה החברה לסיכום עם קרנות המנוף אוריגו (להלן: "אוריגו"), על פירעון חלקי מוקדם של הלוואת אוריגו, בסך כולל של כ-86 מיליון ש"ח (להלן: "סך הפירעון החלקי"), שלאחריו הוקטנה הלוואת אוריגו כך שיתרתה מסתכמת לאחר הפירעון המוקדם החלקי ליום 10 בספטמבר 2015 לסך של כ-26 מיליון ש"ח, (להלן: "יתרת סכום ההלוואה הנוותרת"), וזו עתידה להיפרע, בהתאם לתנאי הלוואת אוריגו, ביום 5 באפריל 2016, (להלן: "המועד המקורי של פירעון ההלוואה").

סך הפירעון החלקי כלל תשלום חלק מקרן הלוואת אוריגו (להלן: "קרן ההלוואה החלקית"), ריבית, דמי ניהול ומלוא רכיב ההשתתפות ברווחים (לאור רווחיות הפרויקטים להם הייתה זכאית אוריגו בהשתתפות ברווחים) שנצברו על קרן ההלוואה החלקית עד למועד הפירעון וכן סכום נוסף השווה למרבית סכום הריבית אותו היתה נדרשת החברה לשלם על קרן ההלוואה החלקית מיום ביצוע הפירעון החלקי עד למועד המקורי של פירעון ההלוואה. כך, שכפועל יוצא מהפירעון המוקדם, הקטינה החברה את התשלום הכולל אותו הייתה נדרשת החברה לשלם לאוריגו לו פרעה את כל סכום הלוואת אוריגו במועד המקורי של פירעון ההלוואה בכ-700 אלף ש"ח.

בעקבות הפירעון החלקי האמור, במועד המקורי של פירעון ההלוואה תידרש החברה לפרוע את יתרת סכום ההלוואה הנוותרת בלבד, כשהיא צמודה לעליית מדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית, דמי ניהול ומלוא רכיב ההשתתפות ברווחים של החלק שנוותר מההלוואה המקורית.

יצוין כי תשלום סך הפירעון החלקי נעשה מתוך תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה ו') של החברה (כאמור בבאור 17 א' 5, אשר יועדה מלכתחילה לפירעון הלוואת אוריגו והפירעון החלקי האמור בוצע בהתאם להוראות שנקבעו לענין זה בשטר הנאמנות שנחתם עם נאמן מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו').

נכון למועד זה, סך תמורת ההנפקה שנוותר בחשבון הנאמנות של נאמן אגרות החוב (סדרה ו') עומד על כ- 6.4 מיליון ש"ח.

לאור הפירעון החלקי, הסכימה אוריגו כי החברה תוכל, במקרים עליהם הסכימו הצדדים, לשחרר את השעבוד הקיים כיום לטובת אוריגו בקשר עם חברת הבת של החברה קבוצת חגי' סומייל בע"מ. בנוסף, הסכימה אוריגו על שחרור השעבודים (שנרשמו בחודש פברואר 2015) על החזקות של בעלי השליטה בחברה בחברת י.ע חגי' בע"מ ועל ההלוואות שהועמדו לאותה חברה על ידי מר יצחק חגי' וכן על צמצום ההגבלות שנקבעו בהסכם המימון בנוגע לשימוש בכספים להם זכאית עד-גאיה יזמות בע"מ, חברה פרטית אשר בבעלות בעלי השליטה בחברה עידו וצחי חגי', מפרויקט מאיר ברוטשילד.

6. ביום 22 באוגוסט 2012, אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר שניתן לכך אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה) בין השאר את ההתקשרויות הבאות:

א. התקשרות בהסכם ניהול עם חברת עידו לצורך קבלת שירותי מנכ"ל על ידי מר עידו חגי'.

שרותי הניהול ינתנו בהיקף משרה שלא יפחת מ-50% כפי הנדרש לתפקיד.

בתמורה להעמדת שירותי הניהול תשלם החברה לחברת עידו תשלום חודשי בסך של 100,000 ש"ח (להלן: "דמי הניהול"), בתוספת מע"מ כדין וכנגד חשבוניות מס ערוכות כדין. סכום דמי הניהול יהיה צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש יולי 2012 והוא יעודכן על ידי החברה אחת ל-3 חודשים. בנוסף, יהיה זכאי עידו, באמצעות חברה בשליטתו, למענק שנתי בשיעור של 5% מהרווח לפני מס (כהגדרתו בהתקשרות) אשר גובהו המקסימאלי נקבע לסך של 5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ.

בנוסף למענק השנתי, בגין פרויקטים מתקדמים (כהגדרתם בהסכם) שטרם הוכרו בדוחותיה הכספיים של החברה לתקופות שנסתיימו עד למועד סיום כהונתו של עידו בתפקיד, יהיה זכאי עידו למענק בשיעור של 5% מרווח לפני מיסים (כהגדרתו בהסכם) שינבע לחברה ויוכר בעתיד בדוחותיה הכספיים בגין 3 שנים לאחר מועד סיום כהונתו כאמור, זאת בהתאם למנגנון שהוגדר בהסכם.

כמו כן, החברה תשיב לחברת עידו או לעידו, לפי העניין, את מלוא ההוצאות (ללא תקרת הוצאות) אשר יוצאו על ידו מתוקף תפקידו כמנכ"ל החברה.

קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 17 - התקשרויות, שיעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

6. א. (המשך)

יצוין כי ביום 14 בספטמבר 2014 פרסמה החברה דו"ח מידי שענינו מתן הסכמתם של עידו וחברת הניהול לביצוע מספר שינויים בהסכם הניהול, על מנת שלא יתקיימו פערים מהותיים בין עקרונות מדיניות התגמול של החברה לתנאי הסכם הניהול. ביום 11 בספטמבר 2014 אושרו השינויים האמורים על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, כהתקשרות שאין בה אלא כדי לזכות את החברה. יצוין כי השינויים האמורים עניינם כדלקמן: לקיחה בחשבון של הפסדים מצטברים שנוצרו לחברה, ככל שנוצרו, בשנתיים הקלנדיות האחרונות לצורך חישוב המענק השנתי לו זכאית חברת עידו על פי תנאי ההתקשרות; הכללת מנגנון השבה של כספים על ידי חברת הניהול, מקום בו יתברר כי סכומים ששולמו לה מכוח הסכם הניהול חושבו על בסיס נתונים לא נכונים שיתבררו לאחר מכן כמוטעים ויוצגו מחדש בדוחותיה הכספיים של החברה תוך פרק זמן של 3 שנים ממועד התשלום הרלבנטי; לקיחה בחשבון של תביעות משפטיות שתוגשנה בתקופת ההשתתפות ושעילתן בתקופת כהונתו של עידו כמנכ"ל, בחישוב המענק לו תהיה זכאית חברת הניהול בגין פרויקטים מתקדמים (וזאת ככל ובוצעה הפרשה בגינו בדוחות הכספיים); הקטנת המענק לו תהיה זכאית חברת הניהול בתקופת ההשתתפות מקום בו במשך תקופה בת 12 חודשים ממועד סיום כהונת עידו כמנכ"ל החברה לא יתקבל אישור עקרוני ממוסד בנקאי/פיננסי למימון הפרויקט המתקדם הרלבנטי; וקביעת תקרה למענק השנתי שישולם בתקופת ההשתתפות, כך שלא יעלה על 3 מיליון ש"ח בשנה ולא יעלה על 12 מיליון ש"ח בתקופת ההשתתפות (הסכומים צמודים למדד ובתוספת מע"מ).

ב. השתתפות חברת עידו בהוצאות החברה.

חברת הניהול תשתתף, החל מיום 1 באוגוסט 2012 וכל זמן שעובדי החברה יעניקו משירותיהם גם לחברת הניהול, בחלק מהעלויות בהן תישאנה החברה ו/או רגינסי, בעקבות ההתקשרויות המפורטות לעיל.

ג. התקשרות בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה קבוצתית (של החברה ורגינסי) ובפוליסות עתידיות וכן הכללת הדירקטורים המכהנים בפוליסות האמורות.

ד. החזר הוצאות למר יצחק חגי', המכהן כיו"ר דירקטוריון החברה, ללא תקרת הוצאות, בגין הוצאות אשר יוצאו על ידו מתוקף תפקידו כיו"ר דירקטוריון החברה (לרבות בגין פעילות תאגידים בהם תחזיק החברה, במישרין או בעקיפין).

ביום 15 בספטמבר 2014 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה כי בכפוף לאישור ועדת התגמול של החברה, תשיב החברה למר יצחק חגי' את מלוא ההוצאות אשר יוצאו על ידו מתוקף תפקידו כדירקטור בחברה ו/או בגין תרומתו לפיתוח עסקי החברה במאוחד כנגד המצאת חשבונית כדין.

ביום 31 ביולי 2015, הגיעו לידי סיום מספר התקשרויות עם בעלי השליטה בחברה וקרוביהם כדלקמן:

א. התקשרות לקבלת שירותי מנכ"ל ממר עידו חגי', מבעלי השליטה בחברה (להלן: "עידו"), באמצעות חברה בשליטתו (להלן: "חברת עידו"), והשתתפות חברת עידו בהוצאות החברה.

ב. התקשרות בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה קבוצתית ובפוליסות עתידיות בהן נכללים בין היתר האחים יצחק ועידו חגי', בעלי השליטה בחברה.

ג. התקשרות מלון רגינסי ירושלים בע"מ, חברת הבת של החברה, בהסכם לקבלת שירותים בתפקיד ניהול, ארגון ושיווק פרויקטים וכן שירותים בתחום הליווי הבנקאי מהגב' כנרת סמיט, אחותם של האחים יצחק ועידו חגי'.

לאור זאת, ועקב כך כי ליום הדוח על המצב הכספי טרם אושרה במוסדות החברה ההתקשרות החדשה עם בעלי השליטה בה, השתתפות החברה בהוצאות בעלי השליטה בחברה, כפי שהיא מופיעה בדוחות כספיים אלו, אינה כוללת את החודשים אוגוסט עד דצמבר 2015.

ביום 26 בנובמבר 2015, אישרה האסיפה הכללית השנתית של בעלי המניות של החברה מספר התקשרויות כדלקמן: (א) אישור תיקון תנאי העסקתה כמשווקת בחברה, של בתו של מר יצחק חגי', מבעלי השליטה בחברה, לתקופה של שלוש שנים, תמורת שכר חודשי קבוע בסך של 10,000 ש"ח ברוטו וכן עמלת מכירות בגין מכירת כל יחידה ו/או נכס אשר ימכרו על ידי החברה או חברות קשורות לחברה כתוצאה מעבודתה של עדן בסך השווה ל-0.3% ממחיר הנכס; (ב) התקשרות בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה קבוצתית ובפוליסות עתידיות והגדלת סכומי הכיסוי והתשלום, וכן הכללת הדירקטורים ונושאי המשרה המכהנים בפוליסות האמורות (ההתקשרות הקודמת בביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה הסתיימה כאמור ביום 31 ביולי 2015); (ג) חידוש מתן התחייבות לפטור לה"ה יצחק חגי' ועידו חגי'; (ד) מתן התחייבות לשיפוי מתוקנת לכלל חברי דירקטוריון החברה ונושאי המשרה המכהנים בחברה, לרבות ה"ה יצחק חגי' ועידו חגי' והגדלת הסכומים המיוחדים לכל אחד מסוגי האירועים המפורטים בתוספת לכתב השיפוי (עקב הגידול המהותי שחל בהיקפי הפעילות של החברה); (ה) חידוש התקשרות (עד כה ההתקשרות נעשתה עם רגינסי) בהסכם לקבלת שירותים בתפקיד ניהול, ארגון ושיווק פרויקטים וכן שירותים בתחום הליווי הבנקאי מאחותם של האחים יצחק ועידו חגי', והגדלת התמורה החודשית ששולמה לה עד לתום חודש יולי 2015 מסך של 17,000 ש"ח, לסך של 25,000 ש"ח, בתוספת מע"מ; (ו) מינוי מר יצחק חגי' לכהונה כיו"ר דירקטוריון החברה, לתקופה בת שנה; (ז) מינוי מר מנשה ארנון לתקופת כהונה שלישית כדירקטור חיצוני בחברה; (ח) חידוש כהונתם כדירקטורים בחברה של ה"ה יצחק חגי', עידו חגי', דורון רוזנבלום וצבי גרינולד; (ט) חידוש מינויים של משרד עמית חלפון ומשרד קדרון ושות' כרואי החשבון המבקרים של החברה.

קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 17 - התקשרויות, שיעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

7. בחודש דצמבר 2012 התקשרה חגי' סומייל (חברה בת בבעלות מלאה של החברה) במספר הסכמים עם בעלי אופציה שהחזיקו באופציות לרכישת זכויות במקרקעין ב"מתחם סומייל" ברחוב אבן גבירול בת"א (להלן: "מתחזיקי האופציה"). במסגרת ההסכמים הסבו מחזיקי האופציה לחגי' סומייל שני הסכמי אופציה לרכישת מקרקעין במתחם סומייל כמפורט להלן. כמו כן, במסגרת ההסכמים עם מחזיקי האופציה זכאים מחזיקי האופציה ל-24% מכל רווח שינבע לחגי' סומייל מהמקרקעין בהתאם לעקרונות שנקבעו בהסכמים. חגי' סומייל שילמה, לבעלי האופציה סך של 4 מיליון ש"ח כתשלום על חשבון הרווח אולם תשלום זה לא יושב לחגי' סומייל בכל מקרה.

בשנת 2013 חתמה חגי' סומייל על שני הסכמים לרכישת מלוא הזכויות "במתחם סומייל" תמורת סך של כ-185 מיליון ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה וריבית על חלק מהסכומים ובתוספת מע"מ. נכון ליום 31 בדצמבר 2015 שולמה מלוא התמורה בסך של כ-185 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ובנוסף סך של כ-2.5 מ"ש"ח בגין הפרשי הצמדה מתוך סכום זה סך של כ-928 אלפי ש"ח הינו במחלוקת ונמצא בהליך בוררות מול בעל קרקע (מתוך הסכום ששולם סך של כ-142 מיליון ש"ח שולם מתוך סכומי מקדמות ששולמו ע"י חברי קבוצה שחתמו עם חגי' סומייל על הסכמי הצטרפות).

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים חתמה חגי' סומייל על כ-130 הסכמי מכר וכ-5 הסכמי הצטרפות, עם חברי קבוצת רכישה שהצטרפו לקבוצת הרכישה בדצמבר 2015 נחתמו כ-120 הסכמי מכר וכ-5 בקשות הצטרפות, עם חברי קבוצת רכישה שהצטרפו לקבוצת הרכישה אותה מארגנת חגי' סומייל לפרויקט זה. יצוין כי מתוך 130 הסכמי המכר שנחתמו עד למועד פרסום דוח זה, 94 מהסכמי המכר הינם חלוטים וכי עודף התמורה לה זכאית חגי' סומייל, מעבר לעלות רכישת הזכויות במקרקעין הפרויקט ששווקו על ידה במסגרת אותם הסכמי מכר חלוטים, מסתכם לסך של כ-63 מיליון ש"ח (חלק החברה בלבד, קרי, בנטרול חלקם של מחזיקי האופציה), אשר טרם הוכר בדוחותיה הכספיים של החברה. בנוסף, נחתמו 36 הסכמי מכר לא חלוטים ו-5 הסכמי הצטרפות ואם וככל שהסכמים אלו יהפכו להסכמי מכר חלוטים עודף התמורה העולה על עלות רכישת המקרקעין של יחידות אלו עתיד להסתכם הסתכם לסך של כ-40 מיליון ש"ח (חלק החברה בלבד). בנוסף, אם וככל שחגי' סומייל תשווק את יתר הזכויות שנרכשו על ידה, תנבע לה תמורה נוספת (מעבר לעלות הקרקע ולפני מס) ממכירות אלו המוערכות בסך של כ-93 מיליון ש"ח (חלק החברה בלבד) (וזאת בהתייחס למחירי המכירה הצפויים כיום).

8. בחודש דצמבר 2012 התקשרה התחדשות עירונית בהסכם לשיתוף פעולה עם צדדים שלישיים (להלן: "השותף להסכם") לפעילות בתחום תמ"א 38. בהסכם שיתוף הפעולה נקבעו עקרונות לשיתוף הפעולה בין הצדדים לגבי פרויקטים בתחום תמ"א 38, תפקידו של כל צד להסכם, מימון הפעילות ועוד. עוד הוסכם כי התחדשות עירונית תוכל לבחור את הפרויקטים בהם תרצה ליטול חלק בתחום זה מתוך הפרויקטים של השותף להסכם תמ"א כאשר בכל פרויקט בו תבחר החברה ידאג השותף להסכם תמ"א להקצות להתחדשות עירונית 50.1% ממניות חברת הפרויקט. נכון למועד זה בחרה התחדשות עירונית ב-27 פרויקטים כאשר לגבי 18 פרויקטים הוקצו לה מניות בחברות הפרויקט ולגבי 11 פרויקטים הושמו עקרונות שיתוף הפעולה. בסמוך למועד ההתקשרות העמידה החברה באמצעות התחדשות עירונית הלוואות בסך כולל של כ-5.9 מיליון ש"ח כהחזר הוצאות שהוצאו ביחס לפרויקטים הקיימים. בנוסף נכון למועד הדוחות הכספיים העמידה החברה הלוואות נוספות בסך כולל של כ-5.5 מיליון ש"ח לטובת פרויקטים נוספים ולפעילות השוטפת של התחדשות עירונית.

בהתאם להסכמים שנחתמו עם השותף להסכם סכומי ההלוואות העודפות על הסכומים שהוסכמו והועמדו ע"י כל צד יהיו צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 12%-15%.

לפרטים בדבר מחלוקת עם השותף ראה ביאור 17 ג' (1).

לפרטים בדבר החלטת בית משפט לאחר תאריך הדוחות הכספיים אשר ניתנה במעמד צד אחד לאישור בקשה למתן צווים זמניים לשותף בהתחדשות עירונית ראה ביאור 17 ד'.

9. פרויקט מתחם רסיטל, בתל אביב

בהמשך להסכם אופציה שנחתם קודם לכן חתמו ביום 23 באוגוסט 2012 (להלן: "מועד המימוש הראשון") חברי קבוצת הרכישה אותה גיבשה רגינסי עם מוכר האופציה על הסכם מכר (אשר פרטיו העיקריים יפורטו להלן, להלן: "הסכם המכר") ביחס לרכישת 80% מהזכויות בממכר (להלן: "הזכויות הנרכשות") תמורת סך כולל של כ-53 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. ביחס ליתרת הזכויות בממכר אשר טרם מומשו עד למועד המימוש הראשון, ניתנה לחברה תקופה נוספת בת 3 חודשים ממועד המימוש הראשון, לסיחור יתרת הזכויות.

מכוח הסכם השיתוף שנחתם ע"י כלל חברי קבוצת הרכישה וכן על ידי המוכר, אשר נועד להסדיר את בנייתו המשותפת של הפרויקט ואת חלוקת יחידות המשרדים הניתנות להקמה במסגרת הפרויקט בין בעלי הזכויות במקרקעין (להלן: "הסכם השיתוף"), יפעלו חברי קבוצת הרכישה והמוכר יחדיו, לבניית בניין משרדים בן 21 קומות, בשטח כולל של כ-25 אלף מ"ר ברוטו משרדים (בתוספת ל-16 אלף מ"ר מרתפים), כשקומת הקרקע תכלול גם שטחים למסחר (לעיל ולהלן: "הפרויקט").

ביום 21 באוגוסט 2012, אישר דירקטוריון רגינסי את הצטרפותה של רגינסי כחברת קבוצת הרכישה ואת התקשרותה בהסכם המכר והסכם השיתוף, מכוחם תרכוש רגינסי חלק מהזכויות הנרכשות, המשקף את הזכות לדולפקס המצוי בקומות 20+21 וכן רבע מקומות משרדים בשטח כולל של כ-2,500 מ"ר, כ-250 מ"ר שטחי מסחר וכ-150 חניות. חלק רגינסי ברכישת המקרקעין הינו כ-13 מיליון ש"ח. בדוחות הכספיים ההשקעה האמורה מוצגת בסעיף מלאי בניינים בהקמה בסך של כ-26,467 אלפי ש"ח (כולל תשלום מס רכישה והיוון עלויות).

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 17 - התקשרויות, שיעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

9. פרויקט מתחם רסיטל, בתל אביב (המשך)

רגיסי חתמה על הסכם המכר והסכם השיתוף בכובעה כחברת קבוצת הרכישה.

במסגרת הסכם המכר נקבעו הוראות הנוגעות לאופן השלמת העסקה, לרבות בכל הקשור לרישום משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק שיעמיד מימון לחברי קבוצת הרכישה לצורך תשלום יתרת תמורת הזכויות הנרכשות ועלויות בניית הפרויקט; מנגנוני תשלום ואחריות ביחס לתשלומי המס, אגרות והיטלים אחרים שידרשו בקשר עם העסקה נשוא הסכם המכר; ביצוע כל הפעולות והרישומים הנדרשים לביצוע פרצלציה של המקרקעין ולצורך רישום זכויות המוכר במינהל מקרקעי ישראל ובעירייה והעברת הזכויות הנרכשות לחברי קבוצת הרכישה.

בהסכם השיתוף נקבע כי ממועד מימוש האופציה יהיו חברי קבוצת הרכישה חייבים כלפי המוכר בכל ההתחייבויות שבהסכם המכר, יחד ולחוד. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, כל אחד מבין חברי קבוצת הרכישה התחייב לבצע את העברת התשלומים בגין תמורת הזכויות הנרכשות כפי שנקבע בהסכם המכר במועד בו יורה הנאמן להסכם השיתוף.

הצדדים להסכם השיתוף יישאו בכל עלויות הקמת הפרוייקט, באופן יחסי, בהתאם לחלקו של כל משתתף בעלויות הבנייה ועלויות נלוות נוספות להקמת הפרוייקט (לרבות עלויות הקמת השטחים התת קרקעיים בפרוייקט). כל משתתף יעמיד את הסכומים הדרושים לתשלום חלקו כאמור עם התקדמות התכנון ו/או הבנייה ולפי צורכי הפרוייקט, כפי שייקבע ע"י חברת הניהול והפיקוח ההנדסי של הפרוייקט והנציגות אשר תבחר מקרב הצדדים להסכם השיתוף.

במסגרת הסכם השיתוף נקבעו, בין היתר, סמכויותיה של הנציגות אשר תרכז את סמכויות הניהול והפיקוח של הפרוייקט עבור המשתתפים; מנגנוני קבלת החלטות משותפות בנציגות ובאסיפה הכללית של המשתתפים; אופן התקשרויות עם קבלן הביצוע של הפרוייקט ויועצים נוספים אשר יעמידו שירותים לצורך הקמת הפרוייקט ואופן ההתקשרות עימם; אופן ניהול ואחזקת בניין המשרדים אשר יבנה במסגרת הפרוייקט; והוראות בדבר העברת זכויות ביחידות.

יצוין כי על רגיסי חלות כלל הזכויות וההתחייבויות מכוח הסכם השיתוף, בהן ישאו יתר חברי קבוצת הרכישה, באופן יחסי, בהתאם לאחוז ההשתתפות. עוד יצוין כי בהתאם להסכם השיתוף, זכויות הבנייה העתידיות ו/או הנוספות בגין הממכר, ככל שיהיו, יוצמדו לחלקים השייכים לרגיסי.

הסכומים להם זכאית רגיסי מחברי הקבוצה בגין סיחור הזכויות הנרכשות כמפורט לעיל ליתר חברי קבוצת הרכישה (שאינם החברה) יועברו לרגיסי בכפוף ללוחות הזמנים שנקבעו לעניין זה עם הבנק המלווה של הפרוייקט. ביום 24 באפריל 2013 השלימה רגיסי את גיבוש קבוצת הרכישה לרכישת 75% מכלל זכויותיו של צד ג' (להלן: "המוכר") במקרקעין הידועים כמגרש רסיטל בתל אביב ("להלן: "הממכר"), לצורך בניית פרויקט רסיטל.

נכון למועד הדוח, נרשמו הערות אזהרה בלשכת רישום המקרקעין על זכויות המוכר בממכר לטובת חברי הקבוצה. כמו כן, התקשרו חברי קבוצת הרכישה (ובכללם רגיסי) בהסכם קבלני להקמת הפרוייקט וכן עם ספקים נוספים הנדרשים להקמת הפרוייקט. בנוסף, יצוין כי נתקבל אישור עקרוני מבנק ומוסד פיננסי למימון הפרוייקט וחברי הקבוצה פועלים להשלמת הנדרש להעמדת המימון.

נכון למועד פרסום הדוח, התקבל מהוועדה לתכנון ובניה היתר לבניית 21 קומות והפרוייקט נמצא בשלב בניית המרתפים.

בנוסף, אושרה תב"ע להגבהת המגדל ב-10 קומות (כך שסך שטחי המשרדים בפרוייקט יוגדל לכ-37,000 מ"ר), כאשר הזכויות בקומות האמורות מוקנות לרגיסי. רגיסי פועלת לשיווק זכויות נוספות אלו וקבוצת הרכישה פועלת לקבלת היתר בנייה לקומות הנוספות.

10. פרויקט איינשטיין 33

ביום 6 בפברואר 2013 הכריז בית המשפט על קבוצת רכישה שאורגנה על ידי רגיסי ושעל חברה נמנית רגיסי עצמה כזוכה במכרז שפורסם לרכישת מקרקעין (פנויים) הידועים כגוש 6885 חלקה 33 ברחוב איינשטיין (בניין מס' 33ב') בגוש הגדול בתל אביב, בשטח כולל של כ-2,570 מ"ר, שייעודם הנוכחי הינו בניית מרכז מסחרי ומגדל מגורים. מלבד רגיסי, קבוצת הרכישה שאורגנה עד כה מורכבת מצדדים שלישיים שאורגנו על ידי רגיסי ואשר רכשו זכויות במסגרת המכרז, וכן מבצעי זכויות קיימים בקרקע אשר הצטרפו לקבוצת הרכישה לצורך בנייה משותפת של הפרוייקט. זכויות רגיסי בפרוייקט במסגרת הקבוצה הינם זכויות ביחס לכ-675 מ"ר (עיקרי) במרכז המסחרי בפרוייקט, והזכויות הצמודות אליו הכוללות את הזכויות בשטח המרתף בהיקף דומה ושטחי השירות שיוחסו להן (להלן: "זכויות השטחים המסחריים הנרכשות על ידי רגיסי") וכן זכויות לכ-30% מיחידת דיור. עלות רכישת הזכויות לשטחים המסחריים הנרכשות על ידי רגיסי בלבד מסתכמת בסך של כ-13.5 מיליון ש"ח. יובהר כי הסכום האמור אינו כולל מס רכישה בו תישא רגיסי ואת עלות הבנייה הצפויה. התמורה שולמה במלואה. בין רגיסי ויתר חברי הקבוצה שהצטרפו עד כה לקבוצת הרכישה נחתם הסכם שיתוף המסדיר את הרכישה המשותפת של הזכויות במקרקעין ובנייתו המשותפת של הפרוייקט. רגיסי התקשרה, יחד עם יתר חברי קבוצת הרכישה, בהסכמי מימון עם תאגיד בנקאי בישראל, אשר, העמיד ויעמיד לחברי קבוצת הרכישה מימון לצורך השלמת רכישת הזכויות במקרקעין, פיתוחו ובנייתו של הפרוייקט.

המימון הכולל שיועמד לחברה בגין חלקה בעלויות (לא כולל מע"מ) השלמת רכישת המקרקעין ובניית השטח המסחרי בפרוייקט הינו בסך של עד כ-14.4 מיליון ש"ח.

כערובה למילוי כל התחייבויותיהם כלפי הבנק, שעבדו ומשכנו חברי הקבוצה (ובכללם החברה) את כלל זכויותיהם הנובעות מהפרוייקט ומההסכמים הנלווים לו.

נכון למועד הדוח, התקבל היתר חפירה ודיפון ומולאו כל התנאים הנדרשים לקבלת היתר בניה ליתרת הפרוייקט וחברי קבוצת הרכישה (ובניהם החברה) התקשרו עם קבלן מבצע לפרוייקט אשר בונה כיום את מרתפי הבניין.

קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 17 - התקשרויות, שיעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

11. פרויקט מסחרי אינשטיין

בתקופת הדוח התקשרה החברה עבור חגי' ייעוץ וניהול, שהינה חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאות (100%) של החברה, ב-9 הסכמים עם צדדים שלישיים, לרכישת זכויות במקרקעין הידועים כחלקה 48 גוש 6884, לרבות רכישת חלק יחסי בשפ"פ מבנן 4 (חלק מחלקה 6884/19) (להלן: "השפ"פ"), המצויים ברחוב אינשטיין בגוש הגדול בתל-אביב ואשר שטחם הכולל הינו כ-4,000 מ"ר (להלן: "המקרקעין" ו-"הממכר", לפי העניין).

הזכויות במקרקעין שנרכשו עד כה (סך כולל של 1,046 מ"ר), מהוות כ-42% מהמקרקעין. תמורת רכישתן הסתכמה לסך כולל של כ-20.4 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. ביום 17 במרץ, 2016 ניגשה החברה, ביחד עם בעלי קרקע נוספים המחזיקים כ-10% בקרקע, למכרז לרכישת כ-50% מהזכויות הנותרות במגרש כחלק מהליך פירוק שיתוף המתנהל בבית המשפט השלום בתל-אביב, והיא ממתנה כעת לקבלת תוצאות ההליך מהכונס שמונה על ידי בית המשפט לצורך הליך פירוק השיתוף.

עוד יצוין כי בהתאם לזכויות הבניה הקיימות, ניתן להקים על המקרקעין מרכז מסחרי בהיקף כולל של כ-2,450 מ"ר עיקרי. יובהר, כי נכון למועד הדוח, אין כל אפשרות להעריך מתי ניתן יהיה לבנות על החלקה שהממכר מהווה חלק ממנה, וכי לצורך הבנייה יש צורך בתיאום ושיתוף פעולה גם עם יתר בעלי הזכויות בחלקה (אולם לאחר סיום הליך פירוק שיתוף המפורט לעיל החברה תהיה, יחד עם הגוף איתו חתמה על הסכם שיתוף, בעלת מלא הזכויות במקרקעין) ויתכן כי יש צורך בתיאום ושיתוף פעולה עם בעלי הזכויות בחלקה 6884/47.

להלן יובאו עיקרי הסכמי המכר שנחתמו עד כה על ידי החברה עבור חגי' ייעוץ וניהול:

- א. החברה התחייבה לשאת בחלק היחסי בהוצאות הכרוכות בהכנת תכנית הפיתוח.
- ב. התמורה בגין כל אחד מהסכמי המכר תשולם על ידי החברה בין לנאמן ההסכמים ובין למוכרים עצמם וזאת בהתאם לאבני הדרך שנקבעו בין הצדדים לכל אחד מהסכמי המכר, הנוגעות לרישום הערות אזהרה, תשלומי מס למיניהם והמצאת אישורי העברה, מס ועיריה הנדרשים להשלמת המכר ורישום הזכויות.
- ג. החברה תישא בכל תשלומי המיסים ו/או ההיטלים ו/או האגרות בגין חלקה היחסי בממכר, לרבות בתשלום בגין החלק היחסי המתאים בפיתוח השפ"פ ואחזקתו.
- ד. במקרה של הפרה יסודית של מי מהצדדים להסכם המכר, ישלם הצד המפר לצד השני פיצוי קבוע ומוערך מראש בשיעור של 10% מגובה התמורה נשוא העסקה וזאת מבלי לגרוע מכל יתר הזכויות המוקנות לצד הנפגע על פי הסכם המכר ומבלי לגרוע מיתר התרופות העומדות לצד הנפגע, לרבות הזכות לאכיפת ההסכם או לביטולו וכן קבלת כל סעד אחר שהוא זכאי לו על פי כל דין.
- ה. במקרה של ביטול הסכם המכר, ישיבו המוכרים לחברה את כל הסכומים שקיבלו מאת החברה, למעט פיצוי מוסכם בשיעור 10% מהתמורה.

12. שירותים משפטים עם בעל השליטה

יצוין כי לצורך קבלת שירותים משפטיים בקשר עם הפרוייקטים המתוארים בסעיפים 11-17 לעיל מתקשר כל משתתף עם משרד עוה"ד חגי', בוכניק ויינשטיין ושות' (להלן: "משרד עוה"ד" וגם "הנאמן להסכם השיתוף"), הנמצא בראשות מר יצחק חגי', מבעלי השליטה בחברה בשרשור סופי, בהסכם שכר טרחה, על פיו יעמיד משרד עוה"ד משירותיו למשתתפים בקשר עם הפרוייקט, כשבמסגרת הסכם השיתוף נקבע כי בתמורה למתן השירותים האמורים ישלם כל אחד מהמשתתפים למשרד עוה"ד שכ"ט בשיעור של עד 2% יחידה גמורה (ברמת מעטפת), כפי שיקבע על פי דוח האפס שיוצא לפרוייקט, בתוספת מע"מ כדין. זאת בהתאם לאישור שניתן ע"י האספה הכללית של רגינס'.

13. בוטל

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 17 - התקשרויות, שיעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

14. עסקת סלמה

ביום 28 בספטמבר 2014, הושלמה חתימת ההסכם בין חברת בת של החברה וצדדים שלישיים (להלן: "המוכרים"), לרכישת זכויות במקרקעין בשטח כולל של 6,196 מ"ר הממוקמים בגוש 7052 חלקה 57 שברחוב סלמה צפון רבנו חננאל פינת הרא"ש מערב בתל אביב (להלן: "המקרקעין" ו-"הזכויות הנרכשות", בהתאמה), בתמורה לסך של כ-90 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ וצמוד לעליית מדד המחירים לצרכן (להלן: "התמורה" או "תמורת הממכר").

נכון למועד זה החברה מצויה בשלבי השלמת הנדרש לקבלת החלטת ועדה מקומית הליך רכישת מקרקעי הפרויקט וביצוע פעולות ראשוניות לצורך קידום לאישור תב"ע חדשה (אשר הזכויות הסופיות הצפויות מכוחה מותנות באישור התב"ע החדשה ע"י הועדה המחוזית), אשר תאפשר הקמת פרויקט מגורים ומסחר על מקרקעי הפרויקט, בהיקף כולל של כ-28,000 מ"ר. כמו כן, החברה מנהלת מו"מ עם בעלים המחזיקים במגרשים סמוכים על מנת שהצטרפו ביחד איתה לתב"ע החדשה בגדרך של עסקת קומבינציה. יודגש כי אין כל וודאות כי יעלה בידי החברה לשנות את התב"ע באופן שתואר וכי נכון למועד זה, בהתאם לתב"עות החלות על המקרקעין, השימושים המותרים הינם למלאכה ותעשייה קלה. נכון למועד זה, במקרקעין קיימים מבנים בשטח של כ-5,000 מ"ר בנוי, אשר חלקם הקטן מאוכלסים על ידי דיירים מוגנים (לעניין זה יצוין כי המוכרים ישתתפו עם החברה בעלות פינויים, לפי מנגנון שנקבע) ואילו יתרתם מושכרת בשכירות חופשית לצדדים שלישיים (בתמורה לסך של 160 אלף ש"ח בחודש), שכירות אשר תוסב לחברה כנגד תשלום התמורה על ידה.

להלן עיקרי ההסכם שנחתם:

א. עפ"י האמור בהסכם תרכוש חברת הבת מהמוכרים את מלוא זכויותיהם במקרקעין, לרבות זכויות הבנייה הקיימות ו/או העתידיות במקרקעין.

ב. החזקה במקרקעין תימסר לחברת הבת עם תשלום מלוא התמורה על ידה ואולם הוסכם כי חברת הבת רשאית לפעול לפינוי הדיירים המוגנים החל ממועד חתימת ההסכם.

מועדי תשלום התמורה ע"י חברת הבת:

א. סך של 15 מיליון ש"ח שולם על ידי חברת הבת במעמד חתימת ההסכם והוא יועבר למוכרים כנגד רישום הערת אזהרה לטובת חברת הבת על זכויותיהם של חלק מיחיד המוכרים וכן רישום משכון ברשם המשכונות על כלל זכויות המוכרים.

ב. סך של 8 מיליון ש"ח שולם בחודש מרץ 2015 עם ובכפוף להשלמת מנגנון רישום זכויות המוכרים במקרקעין שנקבע בהסכם.

ג. חברת הבת תשלם ישירות וחלף המוכרים מקדמת מס השבח, בסך של כ-13.8 מיליון ש"ח (כאשר התשלום האמור ייחשב כחלק מהתמורה), במועד החוקי לתשלום או תדחה את התשלום האמור למועדים המותרים על פי דין ובמקרה זה תישא בריבית והפרשי הצמדה בגין הסכום האמור עד למועד תשלום.

ד. תוך 24 חודשים ממועד חתימת ההסכם ובכפוף לכך ש-180 ימים קודם לכן נרשמה הערת האזהרה לטובת חברת הבת על כלל החלקות המהוות את הנכס כשזכויות המוכרים בנכס נקיות וחופשיות והוסדר רישום זכויות המוכרים בנכס, תשלם חברת הבת למוכרים את יתרת התמורה במלואה (יצוין כי במידה והמוכרים לא יעמדו במועד שצוין ידחה מועד תשלום יתרת התמורה כך שיחול 180 יום לאחר הסדרת האמור לעיל) והכול בכפוף להתקיימות כל התנאים והמצאת כל המסמכים והאישורים המפורטים בהסכם, כמקובל בעסקאות מסוג זה.

ה. חברת הבת תישא במס הרכישה בגין הרכישה. וכן בהיטל ההשבחה והיטלי פיתוח בגין הממכר שעילתם החל ממועד חתימת ההסכם; כן כולל ההסכם תנאים שונים ומקובלים לרבות מנגנון להעברת הזכויות במקרקעין וכיוב'.
הפרת ההסכם:

איחור בביצוע איזה מבין התשלומים האמורים בהסכם למעלה מ-14 ימים ייחשב כהפרה של ההסכם ויזכה את הצד הנפגע בריבית פיגורים של 1% לחודש לפי חישוב יומי. איחור בביצוע איזה מתשלומי ההסכם העולה על 30 ימים יהווה הפרה יסודית ויזכה את הצד הנפגע בפיצוי מוסכם בשיעור של 10% ממחיר התמורה הכוללת מבלי לגרוע מכל סעד אחר על פי דין, וזאת בכפוף לתנאים המפורטים בהסכם.

קבוצת חג'י ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 17 - התקשרויות, שיעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

14. עסקת סלמה (המשך)

הסכם לשיתוף פעולה:

חברת הבת התקשרה בהסכם עם מספר צדדים שלישיים באמצעות חברה בבעלותם (להלן: "היזום"), אשר פעל להתקשרות חברת הבת בהסכם ויהיה פעיל בניהול הפרויקט. היזום היא זכאי לקבל מחברת הבת דמי יזום בהיקף של 15% מהרווח בתוספת מע"מ שינבע לחברת הבת מעסקאות אותן תבצע בקשר עם המקרקעין. זכאות היזום כפופה ונחותה לזכויות הבנק אשר ילווה את הפרויקט. דמי הניהול ישולמו ליזום בד בבד עם משיכת רווחים ע"י חברת הבת בהתאם לחלקה, מיד לאחר אישור הבנק המלווה (ככול ויהיה), לשחרור עודפים בפרויקט והחברת הבת תפעל שתשלום דמי היזום ליזום יהיה בכל מקרה לא יאוחר מ- 8 חודשים מקבלת טופס 4 לפרויקט.

15. פרויקט יפו-סהרון

ביום 8 בינואר 2015 התקשרה רגינסי בהסכם סיחור עם צד שלישי (להלן: "המסחר"), לרכישת זכויותיו בשני הסכמי אופציה סחירים (להלן: "הסכמי האופציה") עם שני צדדים שלישיים שונים (להלן: "המוכרים") לרכישת מקרקעין בשטח כולל של כ-3,175 מ"ר הרשומים כחלקה 3 בגוש 6999 ביפו, בסמוך לשד' ירושלים (להלן: "המקרקעין"). יצוין כי נכון למועד זה התקשר המסחר עם אחד המוכרים והוא פועל להשלמת הנדרש להתקשרות עם יתרת המוכרים ועם המחזיקים במקרקעין. עפ"י התב"ע החלה ביחס למקרקעין נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, סה"כ שטחי הבניה במקרקעין הינם בסך של כ-11,712 מ"ר, וניתן להקים על המקרקעין 2 מבנים, בני כ-15 קומות כ"א, הכוללים כ-96 יחידות דיור. עם זאת, בכוונת הצדדים לפעול לקבלת הקלות מהועדה המקומית לתכנון ובנייה להגדלת כמות היחידות במקרקעין לכ-129 יחידות דיור (כשאינן כל ודאות לכך). בנוסף בכוונת הצדדים לבחון אפשרות להגדלה נוספת של הזכויות במקרקעין באופן שאם וככל ותאושרנה ההקלות האמורות (כשאינן כל ודאות לכך), יגדלו שטחי הבנייה ומספר יחידות הדיור במקרקעין. יצוין כי נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, בכוונת רגינסי לפעול לגיבוש קבוצת רכישה (כשאינן כל ודאות כי יעלה בידה לעשות כן) ולסחר את האופציות לחבריה אשר אם וככל שיממשו את האופציות, יתקשרו עם המוכרים בהסכמי מכר לרכישת המקרקעין. כן יצוין כי לרגינסי נודע כי צד ג' טוען כי הוא התקשר בעבר עם חלק מבעלי זכויות במקרקעין ובעלי זכויות בחלקות סמוכות למקרקעין בהסכמים לרכישת אותן חלקות. להבנת רגינסי הוגשה על ידי בעלי הזכויות בחלקות הנטענות בקשה לבית המשפט להורות על ביטול ההסכם עם אותו צד ג' ואולם נכון למועד זה לא ניתנה החלטה בענין. רגינסי עוקבת אחר התפתחות ההליך האמור ואופן השפעתו על מימוש האופציות.

התקופות העומדת למימוש האופציות הן כדלקמן:

א. תקופת אופציה א' הינה עד ליום 20 באפריל 2016, בכפוף לחובת צד א' לפעול להתקיימות תנאיה עד לאותו מועד.
ב. תקופת אופציה ב' היא למשך תקופה של 6 חודשים שיחלו במועד המצאת ההודעה על התקיימות התנאים המתלים למקבל האופציה, אשר בכפוף להוראות אופציה ב' יהיה לא מאוחר מחלוף 12 חודשים ממועד חתימת אופציה ב'.

ככל שהחברה ו/או מי מטעמה יממשו את האופציות ויחתמו על הסכמי מכר המקרקעין, עלות הזכויות במקרקעין תהיה בסך של 34.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, מתוכם דמי סיחור בסך של כ-1.72 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, המשולמים למסחר בהתאם למנגנון וללוחות זמנים שנקבעו לעניין זה בהסכם הסיחור.

16. פרויקט המרינה הרצליה

ביום 18 במרץ 2015, התקשרה קבוצת חג'י מגדלי מגורים בע"מ, חברת בת בבעלות מלאה של רגינסי (להלן: "חברת הבת") בהסכם (להלן: "הסכם האופציה") עם צדדים שלישיים (להלן: "המוכרים") לרכוש בעצמה ו/או באמצעות צדדים שלישיים אליהם תסוחר ותוסב האופציה (לרבות כל חלק הימנה), את כלל זכויותיהם של המוכרים במקרקעין הידועים כחלקות מס' 19 ו-20 בגוש 6516 במרינה בהרצליה, אשר שטחם הכולל הוא כ-10,191 מ"ר (להלן: "המקרקעין" או "הממכר"), לרבות זכויות בנייה וכ-69 מקומות חנייה בנויים המצויים במרתפי בניין אשר נמצא בחלקה 56 בגוש 6516. נכון למועד זה על המקרקעין מצויות מכולות המושכרות לצדדים שלישיים. האופציה ניתנה למימוש בתמורה לסך של כ-75 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ החל ממועד חתימת הסכם האופציה ועד ליום 31 בדצמבר 2015 (להלן: "תקופת האופציה").

ביום 31 בדצמבר 2015, מימשה חברת קבוצת חג'י מרינה הרצליה בע"מ (להלן: "חברת המרינה הרצליה"), אשר הינה חברה אחות של החברה הבת ורגינסי הינה בעלת 70% מהון המניות המונפק שלה [ואשר יתרת מניותיה מוחזקות כדלקמן: 25% מהון המניות שלה הינם בבעלות חברה פרטית בבעלות מלאה של האחים אחיקם וליאור כהן (להלן: "כהן") ו-5% מהון המניות שלה הינם בבעלות חברה פרטית בבעלות מלאה של מר יגאל צמח (להלן: "צמח")] את האופציה והתקשרה בהסכם לרכישת הממכר מהמוכרים (להלן: "הסכם המכר").

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 17 - התקשרויות, שיעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

16. פרויקט המרינה הרצלית (המשך)

עפ"י התב"ע החלה ביחס למקרקעין (שייעודה תיירות ו/או אכסון מלונאי), סה"כ שטחי הבניה במקרקעין הינם בסך של כ-7,525 מ"ר שטח עיקרי בתוספת שטחי שירות עיליים ותחתונים וניתן להקים על המקרקעין מבנה מלונאי בן 3 קומות. רגינסי פועלת לשינוי התב"ע לצורך הגדלה של זכויות הבנייה במקרקעין. נכון למועד זה על המקרקעין מצויות מכולות המושכרות לצדדים שלישיים בהיקף שאינו מהותי. כפי שפורסם על ידי רגינסי במסגרת דוחותיה הרבעוניים השוטפים, רגינסי פועלת לשינוי התב"ע לצורך הגדלה משמעותית של זכויות הבניה במקרקעין (כשאינן כל וודאות כי הדבר יעלה בידה).

יצוין כי במסגרת הוראות הדין החלות על המקרקעין, במסגרת הקמה אפשרית של בית מלון על המקרקעין, ניתן לשווק את יחידות המלון כדירות נופש אשר בעליהן יוכלו לעשות בהן שימוש בחלק מוגבל של השנה ובמרבית ימי השנה ישמשו דירות הנופש כחלק מחדרי המלון ויעמדו לרשות הציבור הרחב. על פי הערכה ראשונית של רגינסי, בטרם בוצע תכנון מפורט של הפרויקט, עלויות בניית מלון על הקרקע, לרבות עלות רכישתה, צפויות להסתכם בסך של כ-300 מיליון ש"ח, אם כי הנתון האמור יכול וישתנה, לרבות באופן מהותי.

בהתאם לאמור לעיל, בכוונת הנהלת רגינסי לפעול להקמת פרויקט מלונאי לשיווק יחידות נופש אשר יהיו חלק ממלון אשר מתכוונת רגינסי להפעיל. בהתאם לכך חלק המקדמות על חשבון מקרקעין סווגו למלאי (בסך של כ-14.4 מיליון ש"ח) וחלק המקדמות סווגו לרכוש קבוע (בסך של כ-5.1 מיליון ש"ח).

להלן עיקרי הסכם המכר:

א. חברת המרינה הרצלית רוכשת מהמוכרים את הממכר, במצבו כמות שהוא במועד חתימת הסכם המכר, בתמורה לסכום של 75 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ ובתוספת ריבית, כמפורט להלן.

ב. מועדי תשלום כפי שהוסכמו עם המוכרים הם:

- 1) 15 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, בקיזו 2 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ), אשר שולם למוכרים על ידי החברה הבת במעמד חתימת הסכם האופציה (להלן: "התשלום הראשוני"), שולם למוכרים במעמד חתימת הסכם המכר.
- 2) לא יאוחר מיום 30 בדצמבר 2016, תשלם חברת המרינה הרצלית למוכרים, את יתרת התמורה, בסך של 60 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, בתוספת ריבית בשיעור של 6% החל מיום 1 בינואר 2016, ועד לתשלום בפועל.

ג. החזקה בממכר תימסר לחברת הבת, עם השלמת מלוא תשלום התמורה למוכרים.
ד. המוכרים יישאו בתשלום מס שבח ו/או מס הכנסה בגין מכירת הממכר לחברת הבת, וכן בתשלום מס רכוש, ככול ויחול. חברת המרינה הרצלית תישא במס הרכישה בגין רכישת הממכר.

ה. תשלומים לממ"י בגין העברת הזכויות לחברת המרינה הרצלית וכן אגרות, היטלי פיתוח וכו' (לרבות שעילתם טרם חתימת הסכם המכר) יחולו על חברת המרינה הרצלית וכן כל היטל השבחה, בגין כל תכנית בנין עיר החלה ו/או שתחול על המקרקעין, לרבות בגין התקופה שלפני חתימת הסכם המכר, למעט היטל השבחה בגין זכויות בניה שפורטו לעיל.

ו. חברת המרינה הרצלית תקבל מהמוכרים ייפוי כוח אשר יאפשר לה לבצע פעולות תכנון במקרקעין, לרבות הגשת בקשות להיתרי בנייה בקשר למקרקעין, מבלי להטיל על המוכרים מחויבות כלשהיא וחברת המרינה הרצלית תשפה את המוכרים בגין כל נזק ו/או הוצאה שייגרמו להם מכך.

ז. אם ההסכם יבוטל, בשל הפרה של חברת המרינה הרצלית, המוכרים יהיו זכאים, בנוסף לכל סעד אחר שהם זכאים לפי הדין, לפיצוי מוסכם בגובה 10% מהתמורה. איחור בתשלום של חברת המרינה הרצלית למוכרים על פי הוראות הסכם המכר העולה על 7 ימי עסקים, יזכה את המוכרים גם בתשלום ריבית נוספת (בתנאי ריבית בנקאית חריגה) בתנאים שנקבעו בהסכם.

ח. חברת המרינה הרצלית מימנה את התשלום הראשון מהכספים שהתקבלו מכוח ההסכמות עם כהן כמפורט להלן. יתרת התמורה צפויה להיות משולמת ממקורות עצמיים של החברה (שיועמדו לחברת המרינה הרצלית) וצמח וממימון בנקאי. יובהר כי נכון למועד זה טרם התקשרה חברת המרינה הרצלית בהסכם מחייב עם גוף בנקאי ולפיכך תנאי המימון טרם נקבעו.

קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 17 - התקשרויות, שיעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

16. פרויקט המרינה הרצליה (המשך)

עיקרי ההסכמות לשיתוף פעולה עם כהן וצמח זה לא תואם את הברנע

ביום 30 בדצמבר 2015, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון רגינסי, את התקשרות רגינסי בשיתוף פעולה עם כהן וצמח, אשר ככול ונדרשים כפופים לאישור מוסדות קבוצת חגי'. החברה ורגינסי בוחנות כיום האם יש מקום להמשיך ולראות באחים חגי' כבעלי עניין אישי בהתקשרות חברות הקבוצה עם האחים כהן, לאור שינויי הנסיבות מאז החלטתם בעניין זה. במקביל לבדיקה זאת, ולמען הזהירות העסקה עם האחים כהן תובא בתקופה הקרובה לאישור מוסדות החברה בהתאם להוראות הדין.

יצוין כי האחים ליאור ואחיקם כהן (כהן, כהגדרתו לעיל) הינם שותפים של האחים יצחק ועידו חגי' (שהינם בעלי השליטה בחברה) בחברת ברגרואין רזידנטיאל לימיטד (להלן: "ברגרואין"), בה מחזיקים האחים חגי' והאחים כהן, יחדיו, ב-48% ממניותיה, וכן רכשו האחים כהן וזכוריות בפרויקט פרטי שאורגן על ידי האחים חגי' ובפרויקט שאורגן על ידי רגינסי (כן מחזיקים האחים כהן במניות של קבוצת חגי', בעלת השליטה בחברה, אותן רכשו מהאחים חגי' ומשותפיו של מר יצחק חגי' למשרד עוה"ד שבראשותו). צמח הינו מנכ"ל חברת ברגרואין ומחזיק ב-4% ממניותיה (בסוג מניות שאינו מקנה זכות הצבעה).

בעבר סיווגו חברה ורגינסי את האחים חגי' כבעלי עניין אישי בהתקשרויות קבוצת חגי' והחברה עם כהן (להלן: "העמדה בסוגיית העניין האישי"), ואולם בימים אלה, העניין נבחן בשנית על ידי החברה ורגינסי, וזאת עקב שינוי בנסיבות בעטיין גובשה העמדה בסוגיית העניין האישי.

ככל ויוחלט על שינוי העמדה בסוגיית העניין האישי, באופן שהאחים חגי' יחדלו מלהיחשב כבעלי עניין אישי בהתקשרות החברה ורגינסי עם האחים כהן, וככל ורגינסי לא תראה באחים חגי' כבעלי עניין אישי בהתקשרות רגינסי עם צמח, הרי שבהתאם להוראות הדין די יהיה באישור ועדת הביקורת ודירקטוריון רגינסי להתקשרויות עם כהן וצמח, אשר התקבל כאמור ביום 30 בדצמבר 2015.

ככל ויוחלט כי אין שינוי בעמדה בסוגיית העניין האישי ו/או ככל ויוחלט כי לאחים חגי' עניין אישי בהתקשרות החברה עם צמח, והיות ובישיבתה מיום 30 בדצמבר 2015 - קבעה ועדת הביקורת של רגינסי (אגב אישורה את ההתקשרות) כי הכנסת האחים כהן וצמח כמשקיעים לחברת המרינה הרצליה הינה עסקה חריגה עבור רגינסי (לאור המהותיות שבה עבור החברה, וביחס להתקשרות עם צמח והיותה עסקה שלא במהלך העסקים הרגיל של רגינסי), אזי במקרה זה תועלה ההתקשרות עם כהן ו/או צמח (לפי העניין) גם לאישורם של מוסדות החברה הנדרשים על פי דין ותהא כפופה לקבלת אישור כאמור. עוד יצוין בהקשר זה, כי ועדת הביקורת ודירקטוריון רגינסי קבעו בישיבתם מיום 30 בדצמבר 2015, כי בהנחה שמדובר בעסקה שלבעלי השליטה בקבוצת חגי' יש עניין אישי בה, הרי שהעסקה אינה כוללת חלוקה (לאור היותה מבוצעת בתנאי שוק) וכן כי לא קיים חשש סביר שהעסקה תמנע מהחברה את היכולת לעמוד בחבויותיה הקיימות והצפויות, בהגיע מועד קיומן.

ככול ויידרש אישור כאמור של מוסדות החברה, ואישור זה לא יינתן, יחזירו כהן וצמח לחברת המרינה הרצליה את המניות אשר הוקצו להם (כשצורך כך ייחתמו ייפוי כוח בלתי חוזרים על ידי כהן וצמח להשבת מניותיהם בחברת המרינה הרצליה במקרה האמור) וחברת המרינה הרצליה תחזיר להם כל סכום שהם העבירו עד אותו מועד בגין כך.

בהתאם להסכמות שהושגו עם כהן, בתמורה ל-25% ממניות חברת המרינה הרצליה, כהן העמיד לחברת המרינה הרצליה במועד החתימה סך של 25 מיליון ש"ח, בגין חלקו של כהן במניות חברת המרינה הרצליה. בנוסף, הוסכם כי ייקבע בין הצדדים מנגנון שיבטא את ההסכמה עם כהן ולפיה השקעתו בוצעה לפי שווי קרקע של 100 מיליון ש"ח.

השבה של סכומים אלו כאמור לכהן כפופה הן לחלוקה קודמת שתבוצע ראשית מהחברה המאוחדת לחברה והן כפופה להחלטת החברה המאוחדת. סך הסכומים שהועברו על ידי כהן סווגו בדוחות הכספיים כהלוואה מבעל עניין וכאשר תאושר ההתקשרות עם כהן במוסדות החברה תסווגנה ההלוואות הנ"ל כהלוואה מזכויות שאינן מקנות שליטה אשר מוצגות במסגרת ההון העצמי של החברה.

חלק מההון העצמי של כהן שימש לשם רכישת המקרקעין ויתרתו (12 מיליון ש"ח) ניתנה לשימוש חופשי של חברת המרינה הרצליה, אשר העבירה אותו לחברה. בהתאם להסכמות עם כהן, ככל וכהן יידרש להעמיד, בגין חלקו בהון העצמי של הפרויקט, סך נוסף של עד 10 מיליון ש"ח. כהן יהיה זכאי לבקש פירעון מוקדם של הלוואה אחרת שכהן העמיד, נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, לחברה לצורך העברתו לחברת מרינה הרצליה.

בהתאם להסכמות עם צמח, צמח זכאי לקבל 5% מהון המניות של מרינה הרצליה תמורת סך של עד 5 מיליון ש"ח אשר יועמדו על ידו בהתאם לצרכי חברת המרינה הרצליה (בהתאם לחלקו בחברת המרינה הרצליה) ולא יאוחר ממועד השלמת מימוש המקרקעין על ידי חברת המרינה הרצליה. בנוסף, הוסכם כי ייקבע מנגנון שיבטא את ההסכמה עם צמח ולפיה השקעתו בוצעה לפי שווי קרקע של 100 מיליון ש"ח. יצוין כי רגינסי נמצאת עם צמח במי"מ לניהול עתידי על ידו של המרינה הרצליה והשקעתו בחברה הינה חלק מכוונה זאת. עם אישור תנאי העסקתו תדווח החברה על כך כנדרש.

בהתאם להסכמות עם כהן וצמח, חברת המרינה הרצליה תהא רשאית לשעבד את כלל המקרקעין כנגד אשראי מבנק מלווה להשלמת תשלום יתרת התמורה לרכישת המקרקעין, ובהתאם להסכמות עם כהן החברה היא שתישא בתשלומי הריבית בהם תחויב חברת המרינה הרצליה, בדרך שתיקבע בין הצדדים.

מבלי לגרוע משליטת החברה בפרויקט, כבעלת 70% ממניות חברת המרינה הרצליה, כהן יהיה שותף פעיל בניהול והקמת הפרויקט וכן יהיה בעל זכות חתימה משותפת בחשבון חברת המרינה הרצליה (כמפורט לעיל), צמח עתיד לנהל את חברת המרינה הרצליה). הצדדים יקימו וועדת היגוי שעל פיה יוכרעו כל החלטות בפרויקט. ועדת ההיגוי תתכנס מעת לעת וככול הדרוש ולפחות אחת בחודש. לכל צד יהיה קול בוועדת ההיגוי בהתאם לאחזקות אותו צד בחברת המרינה הרצליה.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 17 - התקשרויות, שיעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

16. פרויקט המרינה הרצליה (המשך)

עיקרי ההסכמות לשיתוף פעולה עם כהן וצמח (המשך)

יצוין כי ההתקשרות עם כהן וצמח אושרה על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כעסקה בתנאי שוק, על סמך שמאות שהוצגה לחברה משמאי חיצוני ולפיה שווי המקרקעין הינו בסכום הדומה לסכום הרכישה בהסכם המכר ולאור כך שההשקעה של כהן וצמח בוצעה בשווי גבוה יותר.

יצוין כי הוראות תקנון חברת המרינה הרצליה כולל בין היתר זכות מצרנות המוקנית לבעלי המניות; זכות סירוב ראשונה למכירת החזקות כהן וצמח בחברת המרינה הרצליה; זכות הצטרפות של כהן וצמח למכירת מניות חברת המרינה הרצליה הנעשית על ידי החברה; חובת הצטרפות למכירת מניות הנעשית על ידי בעל מניות המחזיק בלפחות 50% מהון חברת המרינה הרצליה וזאת בנסיבות המפורטות בתקנון; החלטות באסיפות הכלליות שתקבלנה ברוב רגיל למעט בנושאים מיוחדים כגון שינוי מסמכי הייסוד של החברה באופן שפוגע בזכויות בעל מניות בודד בלבד ושינוי תחום עיסוק החברה; החלטות בדירקטוריון שתקבלנה ברוב קולות (כאשר בהתאם למנגנון שנקבע בתקנון החברה תמנה את רוב הדירקטורים בחברת המרינה הרצליה).

17. פרויקט בת-ים

ביום 31 בדצמבר 2015 הגיעה רגיסי להסכמה עם צדדים שלישיים (להלן: "השותפים"), על תנאי הסכם (להלן: "ההסכם") לרכישת 45% מזכויות השותפים במקרקעין בשטח כולל של 3,169 מ"ר הממוקמים בגוש 7124 חלקה 218 (בשלמות) וחלקים בחלקות 219 ו-216 במתחם הרחובות שפרבר והקוממיות בבת ים (להלן: "המקרקעין") ו-הזכויות הנרכשות, בהתאמה).

יצוין כי השותפים זכו במכרז שפורסם על ידי עיריית בת-ים לרכישת המקרקעין (להלן: "המכרז") ו-הבעלים, בהתאמה, בתמורה לסך כולל של כ-59 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, והשלמת רכישת המקרקעין על ידי השותפים כפופה להוראותיו והוראות הסכם המכר שחתמו השותפים עם העירייה (להלן: "הסכם המכר") ולפיו היא מותנת באישור התבי"ע המפורטת להלן ואישור שר הפנים למכירה, כאשר במידה ולא יתקבלו האישורים האמורים יוחזרו לשותפים הסכומים ששולמו על ידם לעיריית בת-ים.

בהתאם לתב"עות החלות על המקרקעין נכון למועד זה, השימושים המותרים הינם למבני ציבור. עם זאת, עיריית בת-ים מקדמת את תב"ע ב/1664 על המקרקעין (להלן בסעיף זה: "התב"ע החדשה" או "התוכנית"), אשר אם וככל ותאושר (כשאינו כל וודאות לכך) ניתן יהיה לבנות על בסיסה על המקרקעין פרויקט (להלן: "הפרויקט") בן 29 קומות, מתוכו 21 קומות למגורים (כ-170 יחידות דיור), 4 קומות משרדים, קומת מסחר כפולה, קומת מעבר וקומה טכנית, בשטחים כמפורט להלן: (א) 18,700 מ"ר עיקרי בייעוד למגורים, מתוכם כ-2,040 מ"ר מרפסות; (ב) 5,420 מ"ר בייעוד לתעסוקה ו/או מלונאות; (ג) 800 מ"ר בייעוד למסחר; וכן - (ד) 250 מ"ר בייעוד לצרכי ציבור. יצוין כי נכון למועד זה, המקרקעין פנויים.

ביום 3 בינואר 2016 נחתם ההסכם בין השותפים ולהלן עיקריו:

א. בתמורה לזכויות הנרכשות, תשלם רגיסי לשותפים סך של כ-26 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ (להלן: "התמורה") כאשר נכון ליום 31 בדצמבר 2015 שילמה רגיסי כ-18 מיליון ש"ח (נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים שילמה רגיסי סך של כ-20.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ויתרת התמורה בסך של כ-5.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ תשולם על ידה עם קבלת אישור שר הפנים למכירה).

ב. בנוסף, חתמה רגיסי לאחר תאריך המאזן על תוספת להסכם במסגרתו תעמיד רגיסי לאחד השותפים כנגד שעבוד על זכויותיו במקרקעין וערבות אישית הלוואה בסך של כ-3.8 מיליון ש"ח אשר נושאת ריבית שנתית בשיעור של 5% ותוחזר לרגיסי מכל תמורה שניתן למשוך מהפרויקט או אף קודם לכן אם בוטל ההסכם בין בעלי הקרקע לשותפים ובכל מקרה לא יאוחר מ-48 חודשים ממועד העמדתה. נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים העמידה רגיסי את ההלוואה לשותף כאמור.

ג. רגיסי תישא במס הרכישה בגין רכישת הממכר, וכן בחלקה היחסי (45%) במס הרכישה של השותפים (ונכון למועד הדוח שילמה רגיסי את מס הרכישה במלואו) והצדדים יישאו בתשלום אגרות בניה, היטלי פיתוח בגין המקרקעין והיטלי השבחה שעילתם החל ממועד חתימת ההסכם (ושמעבר לתוכנית) בהתאם לחלקם היחסי, והשותפים יישאו בחלקם היחסי הנותר. השותפים יישאו בתשלום מס שבח ו/או מס הכנסה בגין מכירת חלקם בממכר לרגיסי, ככול ויחולו.

ד. השותפים המחזיקים לטובת רגיסי זכותם להשבת כספים מהבעלים במקרה של ביטול הסכם המכר ושעבודו לטובת רגיסי ברשם החברות את זכויותיהם במקרקעין לרבות זכותם להשבת כספים מהבעלים במקרה של ביטול הסכם המכר.

ה. בנוסף התחייבו השותפים לרשום הערת אזהרה לטובתן על זכויות הבעלים במקרקעין בהקדם האפשרי על פי תנאי הסכם המכר ובד בבד לרשום הערת אזהרה בגין ההסכם לטובת החברה.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 17 - התקשרויות, שיעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

17. פרויקט בת-ים (המשך)

הסכם בין השותפים: (המשך)

ו. ההסכם מסדיר את עקרונות שיתוף הפעולה בין הצדדים במסגרת הפרויקט, כאשר בכלל זה הוסכם בין הצדדים כדלקמן:

- 1) לרגינסי תהיה שליטה על ניהול הפרויקט, לרבות תכנון, שיווק, פרסום, בניה, מימון וכו' ולצורך כך תהיה רשאית להעסיק אנשי מקצוע, יועצים ומנהלים.
- 2) רגינסי תשווק את הפרויקט, תמורת 1.5%, בתוספת מע"מ, ממחירי מכירה של היחידות.
- 3) השותפים יפעלו לקידום התוכנית, בתיאום ובהסכמה עם רגינסי.
- 4) הצדדים יישאו בהכנסות והוצאות הפרויקט, לרבות בהעמדת הון עצמי ו/או ערבויות ו/או בטוחות, בהתאם לחלקם היחסי במקרקעין, בכפוף לאמור בהסכם.
- 5) ככול וצד לא יעמיד את המימון ו/או הערבויות הנדרשים לצורך הפרויקט, הצדדים האחרים להסכם יוכלו להעמיד סכום זה בעצמם חלף הצד המפר, ולהביא לדילול אחזקותיו במקרקעין ובפרויקט, בדרך המפורטת בהוראות ההסכם.
- 6) לצדדים זכות סירוב ראשונה למכירת חלקם של מי מהצדדים במקרקעין (להסרת הספק זכות הסירוב אינה חלה על שיווק הפרויקט ומכירת היחידות בו על ידי כלל הצדדים).
- 7) הפיצוי המוסכם בגין הפרה יסודית של ההסכם הינה 10% מהתמורה.

באשר להוראות הסכם המכר שנחתם בין השותפים לבעלים, הרי שעקרונותיו המרכזיים הינם כדלקמן: רכישת המקרקעין על ידי השותפים מהבעלים, כפופה להתקיימות כלל התנאים הבאים (להלן: "התנאים המתלים"), וכל אחד מתנאים אלה מהווה תנאי מתלה לעסקה: (א) אישור שר הפנים לפי סעיף 188 לפקודת העיריות (נוסח חדש) (להלן: "אישור שר הפנים"); ו-ב) כניסה לתוקף של התוכנית.

ככול ועד דצמבר 2017, לא יתקיימו כלל התנאים המתלים, הבעלים יחזירו לשותפים כל סכום ששילמו השותפים לבעלים עד אותו מועד, כאשר סכום זה צמוד למדד המחירים לצרכן, וזאת כסעד יחיד שהשותפים יהיו זכאים לו.

על השותפים לשלם היטל השבחה בגין כל תוכנית חדשה שתחול על המקרקעין, גם אם השותפים לא יממשו או יוותרו על זכויות אלה.

השותפים שילמו לבעלים עד כה סך של כ-47 מיליון ש"ח, והם צפויים לשלם לבעלים בתוך 10 ימים ממועד אישור שר הפנים את יתרת התמורה, בסך של כ-12 מיליון ש"ח, וכן לשאת בתשלום מלוא אגרות הבניה והיטלי הפיתוח. יצוין כי סמוך למועד אישורה של התוכנית (אם וככל שתאושר) תפעל רגינסי לגבש קבוצת רוכשים אשר תרכוש מהצדדים את הזכויות במקרקעין ותפעל לבניית הפרויקט, אם כי יובהר כי אין הכרח כי רגינסי תממש את הפרויקט בדרך זאת ויתכן שתפעל בדרך של עסקה יזמית.

18. שת"פ פינוי בינוי

ביום 14 בדצמבר 2015, אישר דירקטוריון החברה, את התקשרות חברת הבת של החברה, קבוצת התחדשות עירונית בע"מ (להלן: "התחדשות עירונית"), בהסכם לשיתוף פעולה (להלן: "ההסכם") עם צד ג' (להלן: "השותף"), בפרויקטים בתחום הפינוי-בינוי בשכונת גיורא באור יהודה (להלן: "פרויקט גיורא"), בשכונת עמישב בפתח-תקוה (להלן: "פרויקט עמישב"), ובשכונת רמת-אליהו בראשון-לציון (להלן: "פרויקט רמת-אליהו"), וביחד "הפרויקטים".

להערכת החברה פרויקט גיורא כולל כאלף יחידות דיור קיימות, ולהערכת החברה קיימת אפשרות לבניית כשלושת אלפים יחידות נוספות בו, וכי פרויקט עמישב כולל כמאתיים יחידות דיור קיימות, ולהערכת החברה קיימת אפשרות לבניית כשמונה מאות יחידות דיור נוספות בו. פרויקט רמת-אליהו, הכולל כשבעה מאות יחידות דיור קיימות, הינו בבדיקות ראשוניות של התחדשות עירונית ובהתאם לכך, ההסכם כולל מנגנון המאפשר להתחדשות עירונית לבחור אם לכלול את הפרויקט במסגרת שיתוף הפעולה בין הצדדים.

יצוין כי נכון למועד זה טרם הושלמו מספר החתימות המינימליות המאפשרות את קיום הפרויקטים ובהתאם להסכם פועל השותף להשלמת החתימות הנדרשות לקיום הפרויקטים. בנוסף, יפעלו התחדשות עירונית והשותף מול הרשויות הרלוונטיות לקידום התב"ע הנדרשת על מנת להוציא את הפרויקטים לפועל.

בהתאם להסכמות שהושגו בין הצדדים, כל פרויקט יבוצע, ככל שיבוצע, באמצעות חברה משותפת (להלן: "חברת הפרויקט") שהתחדשות עירונית תחזיק 80% ממניותיה והשותף יחזיק 20% ממניותיה. ניהול כל חברת פרויקט יעשה באופן בלעדי ע"י התחדשות עירונית. לשותף יהיו זכויות מיעוט כמקובל בסוג התקשרויות מסוג זה. השותף לא יחא רשאי לשעבד את החזקותיו בחברות הפרויקט ולהתחדשות עירונית תחא זכות סירוב ראשונה ביחס להעברת מניותיו של השותף בחברות הפרויקט וזכות מכירה כפוייה במכירת כלל המניות בכל חברת פרויקט. מנגד, לשותף תחא זכות הצטרפות במכירת החזקות התחדשות עירונית בחברות הפרויקט. ההסכם כולל הצהרות של השותף והתחייבות לשיפוי, כמקובל בהסכמים מסוג זה.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 17 - התקשרויות, שיעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

18. שת"פ פיננוי בינוני (המשך)

כל צד יעמיד מימון לכל פרויקט בהתאם לחלקו במניות חברת הפרויקט, באמצעות העמדת הלוואות בעלים, ובהתאם לנדרש העמדת ערבויות וכו'. למרות האמור לעיל, עד לאישור תוכנית מפורטת לפרויקט שמכוחה ניתן להוציא היתרי בנייה ללא כל תוכנית נוספת, תעמיד התחדשות עירונית בלבד את המימון הדרוש לחברת הפרויקט לצורך קידום התכנון של הפרויקט בלבד כהלוואות בעלים. מנגד, ההתנהלות השוטפת מול בעלי הדירות הקיימות, לרבות החתמתם על ההסכמים הנדרשים, תיעשה על ידי השותף ועל חשבונו, בהתאם למסמכים אשר יאושרו על ידי התחדשות עירונית. ההסכם כולל מנגנונים מקובלים ביחס להפרת התחייבות של מי מהצדדים להעמיד את המימון החל עליו. השותף יהיה זכאי לקבל החזר הוצאות על הוצאותיו בפרויקטים, לרבות בגין הוצאות שהוצאו על ידו עד כה, בסכומים שאינם מהותיים לחברה, בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם, לרבות מנגנון השבה במקרה בו החברה תחליט שאינה מעוניינת בפרויקט.

התחדשות עירונית אחראית לקידום התכנון בפרויקט, ניהולו וביצועו ולטיפול מול הרשויות ומול הבנקים, כאשר העלויות החיצוניות הקשורות בכך ישולמו על ידי חברות הפרויקט. בנוסף התחדשות עירונית תעסוק בשיווק הפרויקט, תמורת דמי שיווק של 1.5% ממחיר כל יחידה חדשה שתשווק במסגרת הפרויקטים בתוספת מע"מ. בנוסף, התחדשות עירונית תהא זכאית לדמי ניהול בסך של 5% מהכנסות כל פרויקט.

כן יצוין כי השותף מסר להתחדשות עירונית כי הוא ניהל מו"מ עם צד ג' (להלן: "צד ג'"), להתקשרות בהסכם לשיתוף פעולה ביחס לפרויקט עמישב ואף חתם עם אותו צד ג' על מסמך עקרונות לא מחייב ביחס לאותו פרויקט המוגבל בזמן, טרם התחלת המו"מ בין השותף להתחדשות עירונית. עם זאת, השותף מסר לחברה כי לאור פערים שהתגלו בין השותף לצד ג', מו"מ זה לא השתכלל לכדי הסכם סופי מחייב. לחברה נודע כי צד ג' הגיש לבית המשפט המחוזי בתל-אביב כנגד ההשותף וכנגד התחדשות עירונית, בקשה להורות לשותף לסיים עמו את המו"מ לכריתת ההסכם בניהם ולאסור על השותף לעשות כל פעולה או להתקשר בכל התקשרות בקשר עם פרויקט זה, בית המשפט דחה את בקשתו לקבלת צווי מניעה והליכי קדם משפט יתקיימו בזמן הקרוב. לאור החלטת בית המשפט נראה כי לחברה לא צפויה כל חשיפה משמעותית בגין הליך זה התחדשות עירונית לומדת את המקרה ותשקול את צעדיה בהתאם להתפתחות המקרה.

ב. שיעבודים וערבויות

1. להבטחת מלוא התחייבויות החברה בקשר עם אגרות החוב סדרה ג' (ראה באור 16), שעבדה החברה לטובת הנאמן, בשעבוד קבוע ראשון בדרגה, יחיד, ללא הגבלה בסכום, 1,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. של החברה הנכדה מגדלי הארבעה, המוחזקות נכון למועד דוח זה על ידי החברה (באמצעות חג'ג' אחזקות הארבעה) והמהוות 100% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה הנכדה. יובהר כי השעבוד על המניות המשועבדות כולל את הזכויות הנלוות למניות המשועבדות. בנוסף, החברה שעבדה לנאמן, בהמחאה בלתי חוזרת ובלתי מותנית, על דרך השעבוד, את מלוא זכויותיה מכוח הלוואת הבעלים אשר הועמדה על ידה לחברה הנכדה. נכון למועד פרוסום הדוח פרעה החברה את מלוא סדרת אג"ח והנאמן החזיר לחברה את השיעבוד הנ"ל.
2. להבטחת מלוא התחייבויות החברה בקשר עם אגרות החוב סדרה ד' (ראה באור 16), שעבדה החברה לטובת הנאמן, בשעבוד קבוע ראשון בדרגה, יחיד, ללא הגבלה בסכום, 200 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. של החברה הבת אחזקות הארבעה, המוחזקות נכון למועד דוח זה על ידי החברה והמהוות 100% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה הבת. יובהר כי השעבוד על המניות המשועבדות כולל את הזכויות הנלוות למניות המשועבדות. בנוסף שעבדה החברה בשעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום את כל זכויות החברה, ככל שיהיו, בחשבון ע"ש הנאמן לאג"ח (סדרה ד'). יצוין, כי בחשבון הנאמנות מופקדים מעת לעת סכומים בסך השווה לגובה תשלום ריבית חצי שנתית בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאג"ח (סדרה ד').
3. כערובה למילוי כל התחייבויותיהם כלפי הבנק המממן (ראה באור 15), שעבדו ומשכנו חברי קבוצת הרכישה (ובכלל זה החברה) ומגדלי הארבעה את כלל זכויותיהם הנובעות מפרויקט הארבעה ומההסכמים הנלווים לו וכן ישעבדו את המקרקעין (להלן: "שעבוד המקרקעין") וכל מה שיוקם עליהם בשעבודים כלליים קבועים ראשונים בדרגה, (שעבודים של חברי קבוצת רכישה מוגבלים בסך של כ-450,000 אלפי ש"ח, כל אחד ואילו השעבוד של מגדלי הארבעה הינו ללא הגבלה בסכום) וכן על חשבון הפרויקט.
4. כמו כן, כערובה למילוי כל התחייבויותיה של חג'ג' הארבעה כלפי הבנק שעבדה חג'ג' הארבעה את כל זכויותיה במקרקעי פרויקט הארבעה בשעבוד שוטף (כללי) ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום ובכלל זה זכויותיה של החברה וחג'ג' הארבעה בזכויות שרכשה החברה וחג'ג' הארבעה במסגרת ניווד הזכויות שבצעה לפרויקט הארבעה. בנוסף, שעבדה חג'ג' הארבעה לטובת הבנק המממן בשעבוד שוטף וקבוע את הזכויות שלה בחשבון הבנק של הפרויקט או כל חשבון אחר או נוסף לפרויקט.
5. סך ערבויות המכר שהועמדו על ידי הבנק המממן לרוכשים במגדל הצפוני הסתכמו נכון ליום 31 בדצמבר 2015 וליום 31 בדצמבר 2014 לכ-408,843 אלפי ש"ח ולכ-304,939 אלפי ש"ח בהתאמה.
6. רגינסי ערבה, ביחד ולחוד עם השותף בהד מאסטר, להבטחת מלוא התחייבותיה של הד מאסטר כלפי תאגיד בנקאי, אשר העמיד הלוואה וערבות להד מאסטר, שיתרתן למועד אישור הדוחות הכספיים הינה כ-25 מיליון ש"ח. הערבות מוגבלת לסכום של 30 מיליון ש"ח.
7. שעבוד ומשכון קבוע בדרגה ראשונה על כל זכויות רגינסי בקשר עם כספים המופקדים ו/או שיופקדו בחשבון על שם מלון רגינסי ירושלים בע"מ בבנק מזרחי טפחות בע"מ שנועדו לתשלום לבניית חלק החברה בפרויקט אינשטיין 33.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 17 - התקשרויות, שיעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

ב. שיעבודים וערבויות (המשך)

7. כחלק מעסקאות המכר של יחידות בפרויקט סומייל, ניתנים לרוכשים שעבוד הזכויות הנמכרות על ידי חג'ג' סומייל לאותו רוכש.
8. שעבוד של פיקדון כספי בבנק בהיקף שאינו מהותי לטובת ערבויות שהועמדו עבור פרויקטי התמ"א.
9. נכון לתאריך המאזן קיימות ערבויות של בעלי השליטה כמפורט להלן:

א. ערבויות אישיות לטובת הבטחת:

- (1) התחייבויות החברה וחג'ג' מגדלי הארבעה כלפי מוסד בנקאי, אשר העמיד מימון שימש את החברה וחברת הבת של החברה להשלמת רכישת חלקן במקרקעין, הקמת חלק החברה במגדל הדרומי (חלק החברה בקבוצת הרכישה) והקמת מרתפי המגדל הצפוני (שבבעלות חברת הבת מגדלי הארבעה בע"מ), המצויים ברחוב הארבעה בתל אביב.
- (2) מימון שהועמד לחברה על ידי קרנות אוריגו.
- (3) התחייבות החברה על פי הסכם שכירות המשרדים שלה.
- (4) התחייבות רגינסי כלפי שותפה לשעבר בפרוייקט הגוש הגדול.
- (5) התחייבות רגינסי על פי הסכם המימון הבנקאי בגין פרויקט איינשטיין.

העמדת הערבויות כאמור על ידי ה"ה יצחק חג'ג' ועידו חג'ג' נעשתה מבלי שתינתן להם כל תמורה בגין כך על ידי החברה.

ב. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 9 לחוק הערבות, התשכ"ז-1967, במידה והאחים חג'ג' יאלצו לשלם סכומים כלשהם מכוח הערבות שלעיל ו/או הבטוחה שלעיל, אזי הם ישופו לאלתר על ידי החברה בגין סכומים אלה ובכלל זה גם בגין הוצאות משפט סבירות שבהן ישאו, אם וככל שישאו, כתוצאה, במישרין ו/או בעקיפין, מהעמדת הערבות ו/או הבטוחה הנ"ל לטובת החברה.

ג. במידה והאחים חג'ג' יבקשו להשתחרר מהערבות ו/או הבטוחה, מתחייבת החברה לשחררם מהערבות ו/או הבטוחה, ובלבד שההודעה על כך תימסר על ידי האחים חג'ג' לחברה לפחות 30 יום מראש.

10. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ראשונה על כל החזקות החברה בחברת מלון רגינסי ירושלים בע"מ על 100% מהונה המונפק של רגינסי ומזכויות ההצבעה בה ולרבות הזכויות הנלוות אליהן לטובת "משמרת חברת שירותי נאמנות" שהינו נאמן אג"ח ו' של החברה.

11. לחברה קיימת התחייבות כלפי עיריית ת"א בסך של כ- 1.9 מיליון ש"ח ומטרתה הבטחת תשלום היטל השבחה למבנה ברחוב הארבעה 28, גוש/חלקה 19/7101.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 17 - התקשרויות, שיעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

ג. התחייבויות משפטיות והתחייבויות תלויות

1. בעקבות מחלוקות בין חברת הבת של החברה התחדשות עירונית ושותפיה בתחום התמ"א 38 (להלן: "השותפים" או "קריגר"), אשר נסבו סביב התנהלות הצדדים במיזם המשותף, התחדשות עירונית והשותפים הפנו את המחלוקות לפתרון על ידי בורר שהוסכם על ידם והצדדים הגישו את כתבי הטענות שלהם.
התחדשות עירונית טוענת בכתבי הטענות מטעמה בין היתר כי קריגר הפרו הוראות מהותיות מההסכמים שנחתמו בין הצדדים (להלן: "ההסכמים") כי קריגר גזלו מזכויות התחדשות עירונית מכח ההסכמים, לרבות בדרך של מכירת והעברת מניות וזכויות של התחדשות עירונית בפרויקטים שטרם נרשמו על שמה של התחדשות עירונית, בניגוד גמור להוראות ההסכמים; כי קריגר חתמו על ביצועם של פרויקטים בלי לעדכן את התחדשות עירונית, בניגוד להתחייבות קריגר לבלעדיות להתחדשות עירונית, תוך הסוואת זהות קריגר באותן עסקאות; כי קריגר הפרו הפרות חמורות של מצגים בסיסיים שנתנו קריגר בהסכמים (לרבות הסתרת הסכמים והתחייבויות מהותיים כדוגמת התקשרות קריגר עם חברת מליבו), וכי קריגר פוגעים במעשיהם ומחדליהם בפרויקטים המשותפים. טענות התחדשות עירונית בכתבי הטענות מטעמה נתמכים בראיות אשר אף מוכרות לצד השני.
התחדשות עירונית דורשת סעד של אכיפת הוראות ההסכמים, וקבלת צווים לקבלת מידע נוסף מקריגר, לאור כך שהתברר להתחדשות עירונית כי קריגר הסתירה ממנה מידעים בקשר עם שיתוף הפעולה בניהם, ופיצוי בגין הנזקים ראשוניים (בסך של כ-75 מיליון ש"ח) שנגרמו להתחדשות עירונית בשל מעשי ומחדלי קריגר (תוך פירוט הסכומים והצגת תימוכין להם). בנוסף מבקשת התחדשות עירונית היתר לפיצול סעדים, על מנת לאפשר להתחדשות עירונית לבקש סעדים נוספים בהמשך, הן לאור דרישתה לגילוי מסמכים נוספים מקריגר והן לאור היתכנות התגבשותן של עילות נוספות כנגד קריגר בהמשך שיתוף הפעולה בניהם.
קריגר טוענים בכתבי הטענות מטעמם בין היתר כנגד התנהלות התחדשות עירונית בקיום ההסכמים ואף טוענים כי התחדשות עירונית הפרה אותם. קריגר דורשים סעד של ביטול ההסכמים וביטול הזכויות הנובעות להתחדשות עירונית מכוח ההסכמים, ולפיצוי בסך של כ-196 מיליון ש"ח, בגין נזקים שלכאורה נגרמו לקריגר בשל האמור לעיל, אשר מרביתם (כ-107 מיליון ש"ח) הינם נזקים בגין פגיעה לכאורה בשמם הטוב ובמוניטין שלהם (זאת ללא הצגת כל תימוכין או בסיס לסכום הנטען), ובניהם אובדן פרויקטים שקריגר הייתה יכולה לעשות (כאמור, ללא הצגת כל תימוכין), וחלקם בגין נזקים לכאורה אשר נגרמו להם בשל ביטול שישה פרויקטים שלטענתם היו אמורים להניב להם כ-65 מיליון ש"ח (אף שלהתחדשות עירונית לא היה קשר לביטולם), בגין הליכים משפטיים ובגין הוצאות.
לאור העובדה שהליך זה עדין בראשיתו לא ניתן להעריך בשלב זה את תוצאותיו ואולם אחת מתוצאותיו האפשריות הינה כי הצדדים יפסיקו את שיתוף הפעולה בניהם ויחלקו את הפרויקטים המשותפים ביניהם. להערכת היועצים המשפטיים של החברה, נראה כי החשיפה של החברה ביחס לתביעה זו אינה גבוהה וסיכוייה להתקבל נמוכים מ-50%.
2. ביום 15 במרץ 2015 הוגש לבית המשפט המחוזי בתל-אביב יפו, כתב תביעה כנגד החברה, חברת הבת של החברה - קבוצת חג'ג' התחדשות עירונית בע"מ (להלן: "התחדשות עירונית"), השותפים של התחדשות עירונית בחלק מפעילותה בתחום התמ"א 38 שהינם קריגר נדל"ן טי אל וי בע"מ (להלן: "חברת קריגר"), גל הרשקוביץ, אורן פילטר (להלן: "יחידי קריגר") וחברות פרויקט בתחום התמ"א 38 אשר התחדשות עירונית הינה בעלת מניות ברובן.
התביעה הוגשה על ידי מליבו בנייה בע"מ (להלן: "התובעת") אשר טוענת כי היא התקשרה בהסכם לשיתוף פעולה בתחום התמ"א 38 עם חברת קריגר (להלן: "הסכם קריגר-מליבו") וכי חברת קריגר הפרה הסכם זה. טענתה של התובעת היא כי במסגרת הסכם קריגר-מליבו, בתמורה למתן שירותי פיקוח (שלא ניתנו), מליבו זכאית לתמורה של 15% מעבר לעלות הביצוע של כל פרויקט.
התובעת דורשת סעד של אכיפה של הסכם קריגר-מליבו וטוענת בין היתר כי היא זכאית מכוחו לתמורה בסכום של 16.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין (להלן: "סכום התביעה"). לחילופין דורשת התובעת כי חברת קריגר תשלם את סכום התביעה מאחר ולטענתה חברת קריגר עשתה שימוש במוניטין של התובעת והרוויחה שלא כדין סכום זה על חשבונה של התובעת. לחלופי חילופין טוענת התובעת כי החברה והתחדשות עירונית גרמו לחברת קריגר להפר את הסכם קריגר-מליבו ולפיכך טוענת לפיצוי מהחברה והתחדשות עירונית בגובה סכום התביעה.
למיטב ידיעת החברה, חברת קריגר והתובעת הפסיקו את ההתקשרות ביניהם זמן רב לפני כניסת התחדשות עירונית לשותפות עם חברת קריגר ובפועל לא ניתנו כל שירותים שהם על ידי התובעת לאיזה מן הפרויקטים שלגביהם יש לחברת קריגר ולהתחדשות עירונית שיתוף פעולה.
כמו כן, מעיון בכתב התביעה לא עולה כי קיימת כל יריבות אישית בין התובעת לחברה ו/או להתחדשות עירונית ולחברה. לפיכך, החברה דוחה את הטענות הנובעות המועלות כנגדה וכנגד התחדשות עירונית ותפעל להסרתן. לדעת יועציה המשפטיים של החברה, לאור העובדות שנמסרו ליועציה המשפטיים על ידי החברה וההלכות המשפטיות הנהוגות, נכון להיום, הסיכויים כי לחברה תהיה חשיפה כספית מהותית, ישירה או עקיפה, בגין התביעה, אינם גבוהים.
3. בחודש דצמבר 2014 הוצאה לחברה שומה לפי מיטב השפיטה לשנת המס 2010 לפיה לא הכיר מס הכנסה בכל ההפסדים שהוצהרו על ידי החברה ליום 31 בדצמבר, 2010. החברה נערכת להגשת השגה על שומה זאת. החברה לא כללה הפסדים להעברה אלו בחישוב התחייבויותיה בדוחות הכספיים למס הכנסה.
בחודש אפריל 2015 הוצאו לחברה, שומות נוספות לפי מיטב שפיטה לשנות המס 2011-2013 אשר על פיהן מס הכנסה אינו מתיר בניכוי הוצאות שונות שנדרשו על ידי החברה בשנים אלו בסך של כ-21 מיליון ש"ח וחייב את החברה בכ-1.5 מיליון ש"ח תשלום מס. בחודש מאי 2015 הגישה החברה בסיוע יועציה המשפטיים של החברה על השגה על השומות כאמור.
החברה, בהסתמך על יועציה המשפטיים, לא הכירה בהפרשת למס נוספת בתקופת הדוח בגין שומות אלו שכן לדעת החברה ויועציה המשפטיים לחברה טענות השגה טובות, ההפרשה הקיימת כיום בספרים הינה נאותה ומרבית הסיכויים כי טענות אלו יתקבלו במהלך הדיונים ו/או הערעור ככל שיוגש וזאת ללא תשלום מס נוסף.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 17 - התקשרויות, שיעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

ד. אמות מידה פיננסיות

1. אג"ח סידרה ג'

על היחס בין שווי הבטוחה (המחושב כסך ההון העצמי של חג'ג' מגדלי הארבעה ללא זכויות מיעוט, בתוספת הלוואות הבעלים שהועמדו לחג'ג' מגדלי הארבעה על ידי החברה (ומשועבדות לטובת המחזיקים) ובתוספת הרווח הצפוי של חג'ג' מגדלי הארבעה מפרויקט הארבעה בהתאם להערכת שווי או דוח אפס של הפרויקט), לבין יתרת קרן אגרות החוב בתוספת ריבית והפרשי הצמדה, להיות לפחות 140%.

נכון ליום 31 בדצמבר 2015 עמדה החברה באמות המידה הפיננסיות הללו.

2. קרן אוריגו

ראה ביאור 17 א' (5).

נכון ליום 31 בדצמבר 2015 עמדה החברה באמות המידה הפיננסיות הללו.

3. אג"ח סידרה ד'

א. הון עצמי מאוחד, לא כולל זכויות מיעוט, בתוספת הלוואות בעלים שהועמדו ו/או שיועמדו לחברה, לא יפחת מ- 40 מיליון ש"ח;

ב. שווי הבטוחה (הרווח או העודף, לפני מס, המצטבר של המגדל הצפוני בפרויקט הארבעה, לפי הגבוה מביניהם, על פי דוח אפס שיוכן לא יותר מ-3 חודשים קודם למועד הבדיקה על ידי מעריך שווי חיצוני, מומחה ובלתי תלוי, שיבחר על ידי החברה ובלבד שמעריך שווי כאמור יהיה מקובל על אחד מחמשת הבנקים הגדולים בישראל, בתוספת הלוואות בעלים שהועמדו לחג'ג' מגדלי הארבעה ושזכויותיהן לא הומחו, על דרך השעבוד, לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') של החברה), לא יפחת מ-100 מיליון ש"ח;

נכון ליום 31 בדצמבר 2015 עמדה החברה באמות המידה הפיננסיות הללו.

4. אג"ח סידרה ה'

א. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרת מונח זה להלן) לא יפחת מסך של 140 מיליון ש"ח וההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, לא יפחת, עד למועד דוחותיה הכספיים המאוחדים הסקורים של החברה ליום 30 ביוני 2016 (כולל), מסך של 75 מיליון ש"ח והחל ממועד דוחותיה הכספיים המאוחדים הסקורים של החברה ליום 30 ביוני 2016, מסך של 100 מיליון ש"ח;

"ההון העצמי המתוקנן של החברה" - ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת הלוואות הבעלים ובתוספת דמי סיחור.

ב. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרת מונח זה לעיל, כשלעניין בדיקה זאת בלבד, ועל אף האמור בהגדרה לעיל, ההון העצמי המתוקנן כולל את זכויות המיעוט) לסך מאזן, לא יפחת מ-15%.

"מאזן" לעניין סעיף זה בלבד - סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה המבוקרים/הסקורים, לפי העניין.

נכון ליום 31 בדצמבר 2015 עמדה החברה באמות המידה הפיננסיות הללו.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 17 - התקשרויות, שיעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

ד. **אמות מידה פיננסיות (המשך)**

5. **אג"ח סידרה ו'**

א. **אמות מידה פיננסיות המתייחסות לחברה:**

1. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן, אך לעניין זה כולל זכויות המיעוט) לסך מאזן (כהגדרתו להלן) לא יפחת מ-15%.

"מאזן" - סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה המבוקרים/ הסקורים, לפי העניין.

"ההון העצמי המתוקנן של החברה" - ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת הלוואות הבעלים (כהגדרתן להלן) ובתוספת דמי סיחור (כהגדרתם להלן).

"הלוואות הבעלים" - הלוואות בעלים שתועמדה לחברה (ככל שתועמדה) מעת לעת על ידי יצחק חג'ג' ו/או עידו חג'ג', במישרין ו/או באמצעות תאגידים בשליטתם.

"דמי סיחור" - רווח שצפוי לנבוע לחברה (במאוחד) ממכירת זכויות במקרקעין ו/או דמי סיחור ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיווק אותם זכאית ותהא זכאית החברה (במאוחד) לקבל מחברי קבוצות הרכישה אותן מארגנת החברה (במאוחד) בפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי החברה (במאוחד) ו/או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכר או הצטרפות (לפי העניין) חתומים, וזאת למעט רווח ו/או תקבולים כאמור אשר כבר הוכרו בדוחותיה הכספיים של החברה.

2. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו לעיל) לא יפחת מסך של 140 מיליון ש"ח עד למועד הפרעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ו') וההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, בתוספת הלוואות בעלים (כהגדרתן לעיל), לא יפחתו, עד למועד דוחותיה הכספיים המאוחדים הסקורים של החברה ליום 30 ביוני 2016 (כולל), מסך של 100 מיליון ש"ח והחל ממועד דוחותיה הכספיים המאוחדים הסקורים של החברה ליום 30 בספטמבר 2016 ועד למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ו'), מסך של 120 מיליון ש"ח.

ב. **אמות מידה פיננסיות המתייחסות לחברת הבת רג'נסי.** (החברה התחייבה לעשות כמיטב יכולתה על מנת שרג'נסי תעמוד בהתניות שלהלן):

1. ההון העצמי המאוחד של רג'נסי (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, בתוספת הלוואות בעלים שתעמיד החברה לרג'נסי לא יפחת מסך של 45 מיליון ש"ח.

2. עד למועד פירעון 50% מקרן אגרות החוב (סדרה ו') של החברה שתונפק במסגרת דו"ח ההצעה, יחס ההון העצמי המתוקנן של רג'נסי (כהגדרתו להלן) לסך מאזן רג'נסי, כהגדרתו להלן (להלן: "יחס הון למאזן של רג'נסי"), לא יפחת מ-40%; לאחר פירעון 50% מקרן אגרות החוב (סדרה ו') של החברה כאמור לעיל ועד למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ו'), יחס הון למאזן של רג'נסי לא יפחת מ-30%. להסרת ספק מובהר, כי לעניין סעיף זה לא תובאנה בחשבון אגרות חוב שיונפקו על ידי החברה במסגרת הרחבות של סדרת אגרות החוב, ככל שתבוצענה.

"ההון העצמי המתוקנן של רג'נסי" לענין סעיף זה בלבד - ההון העצמי המאוחד של רג'נסי (כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת הלוואות בעלים שתעמיד החברה לרג'נסי ובתוספת דמי סיחור רג'נסי (כהגדרתם להלן).

"דמי סיחור רג'נסי" - דמי סיחור ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון (להלן ביחד בהגדרה זו: "דמי סיחור") אותם זכאית ותהא זכאית רג'נסי לקבל מחברי קבוצות הרכישה, אותן מארגנת רג'נסי ו/או תאגידים בשליטתה, על פי הסכמי הצטרפות או מכר (לפי העניין) חתומים ביחס לפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט, וזאת למעט דמי סיחור אשר כבר הוכרו בדוחותיה הכספיים של רג'נסי.

"מאזן רג'נסי" לעניין סעיף זה בלבד - סך כל הנכסים של רג'נסי בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של רג'נסי, המבוקרים/הסקורים, לפי העניין.

ג. החל מדוחותיה הכספיים ליום 30 בספטמבר 2016, ההון העצמי המתוקנן של רג'נסי לא יפחת מ-100 מיליון ש"ח או מסכום המהווה 130% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ו') של החברה (כפי שתהא מעת לעת), לפי הנמוך מבניהם.

נכון ליום 31 בדצמבר 2015 עמדה החברה באמות המידה הפיננסיות הללו.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 18 - הון המניות

א. הרכב

מונפק ונפרע	רשום
מספר המניות	
47,503,745	1,000,000,000
47,503,745	1,000,000,000

ליום 31 בדצמבר 2015:
מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע. נ. כ"א

ליום 31 בדצמבר 2014:
מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע. נ. כ"א

ב. ניהול ההון בחברה

- 1 לשמר את יכולת הקבוצה להבטיח את המשכיות העסק ובכך ליצור תשואה לבעלי המניות, משקיעים ובעלי עניין אחרים.
- 2 לדאוג להבטחת תשואה הולמת לבעלי המניות באמצעות תמחור המוצרים והשירותים המותאמת לרמת הסיכון הקיימת בפעילותה העסקית של הקבוצה.
- 3 לשמור על דירוג אשראי גבוה ויחסי הון טובים שיבטיחו תמיכה בפעילות העסקית וייצרו ערך מרבי לבעלי המניות.

לשנה שהסתיימה		
ביום 31 בדצמבר		
2013	2014	2015

אלפי שקלים חדשים

-	-	164,655
-	-	76,433
72,943	32,281	21,025
-	-	756
72,943	32,281	262,869

באור 19 - הכנסות

ממכירת משרדים, חניות ומחסנים
ממכירת זכויות לקרקע למשרדים
מדמי סיחור
הכנסות מחניון

באור 20 - עלות המכר

4,204	3,881	3,561
-	-	40,760
-	-	143,897
-	-	473
-	-	4,394
4,204	3,881	193,085

דמי תיווך
עלות המכר ממכירת זכויות לקרקע למשרדים
עלות המכר בגין מכירת משרדים, חניות ומחסנים
הוצאות בגין הפעלת חניון
התאמת ערך מלאי

באור 21 - הוצאות מכירה ושיווק

2,726	3,648	6,143
4,732	1,598	861
7,458	5,246	7,004

פרסום וקידום מכירות
משכורות, נלוות ועמלות משווקים

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה

ביום 31 בדצמבר

2013	2014	2015
------	------	------

אלפי שקלים חדשים

3,910	5,486	5,766
4,808	1,930	3,656
2,059	2,306	2,275
2,179	2,610	2,061
1,012	861	694
875	952	1,114
<u>14,843</u>	<u>14,145</u>	<u>15,566</u>

באור 22 - הוצאות הנהלה וכלליות

משכורות ונלוות לשכר
דמי ניהול והפרשה לבונוס
שכר דירה ואחזקת משרד
שירותים מקצועיים
שכר וביטוח דירקטורים
אחרות

באור 23 - הכנסות (הוצאות) מימון

א. הכנסות מימון

773	482	387
587	208	30
460	217	10
<u>1,820</u>	<u>907</u>	<u>427</u>

הכנסות ריבית מחברה בשליטה משותפת
הכנסות ריבית מפיקדונות ואחרים (*)
הכנסות מימון אחרות

ב. הוצאות מימון

163	8,497	5,527
14,886	10,972	15,137
-	-	4,452
16,114	24,117	24,012
80	92	317
<u>31,243</u>	<u>43,678</u>	<u>49,445</u>
<u>(26,265)</u>	<u>(38,938)</u>	<u>(40,130)</u>
<u>4,978</u>	<u>4,740</u>	<u>9,315</u>

עמלות בנק ואחרות
ריבית בגין הלואות
עמלת פירעון מוקדם
עלות אשראי בגין אגרות חוב
אחרות

בניכוי עלויות אשראי שהונו למלאי בניינים בהקמה ונדלן להשקעה
בהקמה

(*) בניכוי הכנסות מימון שהונו למלאי בניינים בהקמה ונדלן להשקעה בהקמה

קבוצת חגי'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 24 - מיסים על ההכנסה

א. חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985

על-פי החוק, עד לתום שנת 2007 נמדדו התוצאות לצורכי מס בישראל כשהן מותאמות לשינויים במדד המחירים לצרכן.

בחודש פברואר 2008 התקבל בכנסת תיקון לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 המגביל את תחולתו של חוק התיאומים משנת 2008 ואילך. החל משנת 2008, נמדדות התוצאות לצורכי מס בערכים נומינליים למעט תיאומים מסוימים בגין שינויים במדד המחירים לצרכן בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר, 2007. תיאומים המתייחסים לרווחי הון, כגון בגין מימוש נדל"ן (שבח) וניירות ערך, ממשיכים לחול עד למועד המימוש. התיקון לחוק כולל, בין היתר, את ביטול תיאום התוספת והניכוי בשל אינפלציה והניכוי הנוסף בשל פחת (לנכסים בני פחת שנרכשו לאחר שנת המס 2007) החל משנת 2008. ביום ה-13 בדצמבר 2015, פורסם חוק התייעלות הכלכלית התשע"ו 2015 (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2015 ו-2016) להלן "חוק התייעלות כלכלית" אשר קבע, בין היתר, הפחתה של 1.5% בשיעור מס חברות החל מיום 1 בינואר 2016 לשיעור של 25%.

ב. שיעורי המס החלים על החברה

שיעור מס החברות בישראל בשנת 2015 ו-2014 הינו 26.5% (בשנת 2013 25%).

ביום ה-13 בדצמבר 2015, פורסם חוק התייעלות כלכלית התשע"ו 2015 (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2015 ו-2016) להלן "חוק התייעלות כלכלית" אשר קבע, בין היתר, הפחתה של 1.5% בשיעור מס חברות החל מיום 1 בינואר 2016 לשיעור של 25%.

ג. הפסדים מועברים

לקבוצה הפסדים עסקיים והפסדי הון לצורכי מס המועברים לשנים הבאות ומסתכמים ליום 31 בדצמבר 2015 לסך של כ-226 מיליון ש"ח (לקבוצה הפסדים עסקיים המועברים לשנים הבאות המסתכמים ליום 31 בדצמבר 2014 לסך של כ-245 מיליון).

לא הוכרו נכסי מסים נדחים בגין הפסדים עסקיים להעברה בקבוצה בסך של כ-205 מיליון ש"ח (בחברה לא הוכרו נכסי מיסים נדחים בגין הפסדים עסקיים להעברה בסך של כ-18 מיליון ש"ח).

ד. שומות מס

1. שומות מס סופיות

לחברה שומת מס סופית עד וכולל שנת המס 2009, לחברה המאוחדת רגינסי שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2011. החברות המאוחדות אחזקות הארבעה, מגדלי הארבעה, חגי'ג' סומייל, חגי'ג' התחדשות עירונית וחגי'ג' יעוץ וניהול פרויקטים טרם נישומות על ידי שלטונות המס.

2. שומות מס במחלוקת

לעניין שומה לפי מיטב שפיטה שהוצאו על ידי מס הכנסה ראה באור 17 ג' (3) לעיל.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 24 - מיסים על ההכנסה (המשך)

לשנה שהסתיימה		
ביום 31 בדצמבר		
2013	2014	2015
אלפי שקלים חדשים		
3,421	3,568	2,646
8,958	(2,116)	10,165
<u>12,379</u>	<u>1,452</u>	<u>12,811</u>

ה. **מיסים על הכנסה שהוכרו בדוח הרווח או הפסד:**

מיסים שוטפים
מיסים נדחים
סה"כ מיסים על ההכנסה

ו. **המס התיאורטי:**

52,240	7,269	49,084
25%	26.5%	26.5%
<u>13,060</u>	<u>1,926</u>	<u>13,007</u>
(1,428)	(575)	-
543	533	58
26	21	17
178	(453)	(271)
<u>12,379</u>	<u>1,452</u>	<u>12,881</u>

רווח לפני מיסים על ההכנסה
שיעור המס
המס התיאורטי

ניצול הפסדים שלא נוצרו בגינם מיסים נדחים בשנים קודמות
ניצול הפסדים שלא נוצרו בגינם מיסים נדחים
הוצאות לא מוכרות
הפרשי עיתוי ואחרות
מיסים על ההכנסה בדוח רווח או הפסד

ליום 31 בדצמבר	
2014	2015
אלפי שקלים חדשים	
2,680	4,603
1,923	(11,322)
<u>4,603</u>	<u>(6,719)</u>

ז. **תנועה במיסים נדחים**

יתרה לתחילת השנה
שינויים במשך השנה
סה"כ מיסים נדחים

ח. **המיסים הנדחים מוצגים במאזן כדלקמן:**

(4,156)	(16,460)
8,759	9,741
<u>4,603</u>	<u>(6,719)</u>

בגין שערודך נדל"ן להשקעה
בגין (רווחים) הפסדים
סה"כ מיסים נדחים מוצגים בנכסים בלתי שוטפים

המיסים הנדחים מחושבים לפי שיעור מס של 26.5% (שיעור המס הצפוי לחול בעת המימוש).

קבוצת חגי'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה		
ביום 31 בדצמבר		
2013	2014	2015

אלפי שקלים חדשים

38,361	4,659	35,624
--------	-------	--------

באור 25 - רווח למניה

רווח לפי דוח רווח או הפסד המיוחס לבעלי המניות של החברה

מספר המניות ששימשו בחישוב הרווח למניה

44,437	47,503	47,503
--------	--------	--------

מספר המניות המשוקלל ששימש לחישוב הרווח למניה (באלפים)

0.86	0.10	0.75
------	------	------

רווח למניה (בשקלים חדשים)

באור 26 - בעלי עניין וצדדים קשורים

א. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

616	-	40
-----	---	----

שכר טרחה והחזר הוצאות

-	-	25,000
---	---	--------

הלוואה מבעלי עניין (**)

3,568	1,542	2,360
-------	-------	-------

דמי ניהול (*)

(*) כולל הפרשה לבנוס בשנת 2015 בסך של 1,810 אלפי ש"ח (לשנת 2014 בסך של כ- 316 אלפי ש"ח ולשנת 2013 בסך של 2,739 אלפי ש"ח). לפרטים אודות הסכם הניהול בו התקשרה החברה עם חברה בשליטת מר עידו חגי'ג' (מבעלי השליטה בחברה), ראה באור 17 א' (6) לעיל.
 (***) ראה ביאור התקשרויות 17(א) (16).

בעלי עניין שאינם מועסקים בחברה:

1,013	861	694
-------	-----	-----

שכר וביטוח דירקטורים

4	4	8
---	---	---

מספר מקבלים

ליום 31 בדצמבר

2014	2015
------	------

אלפי שקלים חדשים

10,371	7
--------	---

הלוואה מבעל שליטה

1,444	3,254
-------	-------

הפרשה לבנוס

134	-
-----	---

הוצאות לשלם

ב. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

ג. לפרטים אודות התקשרות בהסכמי שכר טרחה עם משרד חגי'ג', בוכניק, וינשטיין עורכי דין, שבראשו עומד מר יצחק חגי'ג', מבעלי השליטה בחברה, ראה באור 17 א' (6).

ד. לעניין העמדת ערבויות לטובת החברה במסגרת התקשרויות של בעלי השליטה הנוכחיים בחברה ראה באור 17 ב' לעיל.

ה. הלוואות לחברות מוחזקות:

במהלך השנה החברה העניקה הלוואה לחברה המוחזקת הד מסטר בע"מ בסכום של 2,975 אלפי ש"ח (בשנת 2014 - 947 אלפי ש"ח). הלוואה זו מיועדת למימון ופעילות חברת הד מסטר. ההלוואה אינה מובטחת וללא מועד פירעון. ההלוואה הוענקה בתנאי שוק והיא צמודה למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית בשיעור של פריים + 2.25%.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 26 - בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

1. ביום 31 בדצמבר 2014 העמידו בעלי השליטה בחברה עידו ויצחק חג'ג'ג' הלוואת בעלים לחברה בסך של כ-10.5 מיליון ש"ח. בהתאם לתנאים שהתקבלו בהסכם המימון עם אוריגו בבאור 17 א' (5) כאמור לעיל, הלוואת הבעלים מיועדת לצרכיה השוטפים של החברה. הלוואה זו הוחזרה במלואה בשנת 2015.

2. ביום 31 במאי 2015, אישרה ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאם לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000, התקשרות בעסקה שאין בה אלא כדי לזכות את החברה, במסגרתה בעלי השליטה בה, ה"ה יצחק חג'ג'ג' ויהודה עידו חג'ג', יהיו רשאים (בין במישרין ובין באמצעות תאגיד בשליטתם) להעמיד לחברה ו/או לתאגידים בשליטתה (להלן בסעיף זה יחד: "הקבוצה"), מעת לעת וללא תמורה, על פי שיקול דעתם הבלעדי, ערבויות ו/או בטוחות מכל מין וסוג שהוא (להלן ביחד: "ערבויות") וזאת לצורך הבטחת התחייבויות אותן ייטול מי מתאגדי הקבוצה במסגרת התקשרויותיו עם צדדים שלישיים.

ביום 16 ביוני 2015, אישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת לאי היות העסקה עסקה חריגה) את צירופה של בת דודם של האחים חג'ג', בעלי השליטה בחברה המכהנים כיו"ר דירקטוריון וכדירקטור ומנכ"ל החברה, בהתאמה, לקבוצת רכישה שמגבשת החברה (באמצעות חברה בת) אשר עתידה לבנות את פרויקט סומייל בתל אביב.

לפרטים אודות אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאם לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000 (להלן: "תקנות ההקלות"), התקשרות בהסכם לשיתוף פעולה בקשר עם פרויקט המרינה בהרצליה, עם האחים אחיקם וליאור כהן, אשר למען הזהירות נבחנה בהנחה שמדובר בעסקה שלאחים חג'ג' יש עניין אישי בה, בעסקה ונקבעה כי היא בתנאי שוק, במהלך העסקים הרגיל של החברה, הינה לטובת החברה ואינה מהווה חלוקה (כהגדרת מונח זה בחוק החברות), ראה באור 17א' (16).

באור 27 - מגזרי פעילות

הקבוצה הגדירה את יו"ר הדירקטוריון ואת המנכ"ל כמקבלי החלטות 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 בארבעה מגזרים עיקריים אשר הינם בעלי אופי פעילות שונה:

- ארגון קבוצות רכישה
- נדל"ן יזמי
- נדל"ן להשקעה
- תחום הד מסטר
- פעילות אחרת

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 27 - מגזרי פעילות (המשך)

א. דיווח בדבר מגזרי פעילות:

סה"כ	התאמות למאוחד	פעילות אחרת	נדל"ן להשקעה	נדל"ן יזמי	הד מסטר(*)	ארגון קבוצות רכישה	
<u>אלפי שקלים חדשים</u>							
<u>לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015 :</u>							
262,869	(423)	-	756	164,719	423	97,394	הכנסות
73,538	1,288	-	10,052	29,252	(1,288)	33,234	תוצאות המגזר
(15,566)							הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
(8,888)							הוצאות מימון, נטו
(649)							חלק בהפסדי כלולה
48,435							רווח לפני מיסים על ההכנסה
(12,811)							מיסים על ההכנסה
35,624							רווח נקי לשנה
<u>לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014 :</u>							
32,281	(536)	-	-	-	536	32,281	הכנסות
25,247	1,168	-	2,093	(1,594)	(1,168)	24,748	תוצאות המגזר
(14,145)							הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
(3,833)							הכנסות מימון, נטו
(1,158)							חלק בהפסדי כלולה
6,111							רווח לפני מיסים על ההכנסה
(1,452)							מיסים על ההכנסה
4,659							רווח נקי לשנה

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 27 - מגזרי פעילות (המשך)

א. דיווח בדבר מגזרי פעילות (המשך)

סה"כ	התאמות למאוחד	נדל"ן להשקעה	נדל"ן יזמי	הד מסטר(*)	ארגון קבוצות רכישה
אלפי שקלים חדשים					
72,943	(828)	-	-	828	72,943
70,241	(342)	8,960	(2,429)	342	63,710
(14,843)					
(3,158)					
(200)					
52,040					
(12,379)					
<u>39,661</u>					

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2013 :

הכנסות
תוצאות המגזר
הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
הכנסות מימון, נטו
חלק בהפסדי כלולה
רווח לפני מיסים על ההכנסה
מיסים על ההכנסה
רווח נקי לשנה

ב. נכסים והתחייבויות המגזרים:

סה"כ	התאמות למאוחד	נכסים והתחייבויות שלא הוקצאו	נדל"ן להשקעה	פעילות אחרת	נדל"ן יזמי	הד מסטר(*)	ארגון קבוצות רכישה
אלפי שקלים חדשים							
899,527	(46,751)	54,517	89,953	19,520	331,506	46,751	404,031
750,794	(32,796)	66,967	80,530	29,500	226,181	32,796	347,616
983,243	(12,983)	45,675	92,234	-	513,925	43,634	300,758
871,344	(29,476)	50,834	110,044	-	443,264	29,476	267,202
14,061	-	-	8,901	5,160	-	-	-
6,881	-	-	6,811	-	-	-	-

ליום 31 בדצמבר 2015 :

נכסי המגזר

התחייבויות המגזר

ליום 31 בדצמבר 2014 :

נכסי המגזר

התחייבויות המגזר

ג. עלות רכישת נכסים לזמן ארוך

2015

2014

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 28 - מכשירים פיננסיים

א. סיווג הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות

להלן סיווג הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות במאזן לקבוצת המכשירים הפיננסיים בהתאם ל- IAS 39:

ליום 31 בדצמבר		
2014	2015	
אלפי שקלים חדשים		נכסים פיננסיים בעלות מופחת
103,990	125,315	מזומנים ושווי מזומנים ופקדונות מוגבלים ומיעודים
46,684	85,889	הלוואות וחיביים
521,502		התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת
470,606		התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

ב. גורמי סיכון פיננסיים

פעילויות החברה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכון שוק (לרבות סיכון מטבע, סיכון שווי הוגן בגין שיעור ריבית וסיכון מחיר), סיכון אשראי, סיכון נזילות וסיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של החברה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום של השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של החברה.

ניהול הסיכונים מבוצע על ידי הנהלת החברה בביקוח הדירקטוריון.

1. סיכונים אשראי

סיכון אשראי הוא סיכון להפסד כספי שייגרם לקבוצה באם צד שכנגד למכשיר פיננסי לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות. סיכון האשראי של החברה נובע בעיקר מיתרת חיביים ויתרות חובה. החברה אינה צופה סיכונים אשראי מהותיים בגין יתרות הלקוחות וההכנסות לקבל והחיביים השונים.

2. סיכונים ריבית ומדד

לחברה יתרות, אשר מופקדות בפקדונות שקליים לא צמודים נושאי ריבית. בנוסף, לחברה אשראי מבנקים עם ריבית משתנה. לפיכך, חשופה החברה לשינויים בשיעור הריבית השקלית, שעלולים להשפיע על התוצאות העסקיות של החברה. בתקופת הדוח, החשיפה לסיכונים ריבית אינה מהותית. כמו כן אגרות החוב שהנפיקה החברה הינן בשקלים צמודים למדד המחירים לצרכן. שינויים במדד המחירים לצרכן עלולים ליצור חשיפה לקבוצה והשפעה לרעה על תוצאות הפעולות, מצבה הכספי ותזרימי המזומנים של החברה.

3. סיכון נזילות

סיכון נזילות הוא הסיכון שהחברה לא תוכל לעמוד במחויבויותיה הפיננסיות בהגיע מועד תשלומן. גישת החברה לניהול סיכונים הנזילות שלה היא להבטיח, ככל הניתן, את מידת הנזילות המספקת לעמידה בהתחייבויותיה במועד.

החברה פועלת על מנת לאפשר קיומן של רמות מספקות של אמצעים נזילים לתשלום הוצאות התפעול הצפויות ושל הסכומים הדרושים לעמידה בהתחייבויות הפיננסיות. האמור אינו מביא בחשבון את ההשפעה הפוטנציאלית של תרחישים קיצוניים שאין אפשרות סבירה לצפותם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 28 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. גורמי סיכון פיננסיים (המשך)

3. סיכון נזילות (המשך)

הטבלה שלהלן מציגה את זמני הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה על פי תנאיהן בסכומים לא מהוונים (כולל בגין תשלומי ריבית):

ליום 31 בדצמבר 2015:

סה"כ תזרים מזומנים צפוי	שנה חמישית ואילך	שנים 3-4	שנה שנייה	עד שנה	ערך בספרים	
אלפי שקלים חדשים						
75,106	640	3,897	12,712	57,857	73,546	אשראי מתאגידים בנקאיים
7	-	-	-	7	7	הלוואות מבעלי שליטה
1,741	-	-	-	1,741	1,741	ספקים ונותני שירותים
391,436	61,842	105,721	47,131	176,742	339,904	אגרות חוב
25,000	-	25,000	-	-	25,000	צדדים קשורים
30,408	-	-	-	30,408	30,408	זכאים ויתרות זכות
<u>523,698</u>	<u>62,482</u>	<u>134,618</u>	<u>59,843</u>	<u>266,755</u>	<u>470,606</u>	

ליום 31 בדצמבר 2014:

סה"כ תזרים מזומנים צפוי	שנה חמישית ואילך	שנים 3-4	שנה שנייה	עד שנה	ערך בספרים	
אלפי שקלים חדשים						
155,444	3,690	8,333	119,104	24,317	143,282	אשראי מתאגידים בנקאיים
10,371	-	-	-	10,371	10,371	הלוואות מבעלי שליטה
1,175	-	-	-	1,175	1,175	ספקים ונותני שירותים
355,483	46,849	51,795	173,205	83,634	306,073	אגרות חוב
60,601	-	-	-	60,601	60,601	זכאים ויתרות זכות
<u>583,074</u>	<u>50,539</u>	<u>60,128</u>	<u>292,309</u>	<u>180,098</u>	<u>521,502</u>	

ג. מידע נוסף לגבי השקעות מהותיות בנכסים פיננסיים

1. פירוט ההשקעות המהותיות בקבוצות הנכסים הפיננסיים בהתאם ל- IAS 39:

ליום 31 בדצמבר		
2014	2015	
אלפי שקלים חדשים		
23,281	43,251	מזומנים ושווי מזומנים
1,443	1,209	פיקדונות בנאמנות
79,266	80,855	מזומנים מוגבלים ומיועדים
29,580	73,205	לקוחות הכנסות לקבל
8,482	703	חייבים ויתרות חובה
8,622	11,981	הלוואה לחברה בשליטה משותפת
<u>150,674</u>	<u>211,204</u>	

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 28 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק

מבחן רגישות לשינויים בשיעור ריבית הפריים רווח (הפסד) מהשינוי	
ירידה של 5% בשיעור הריבית	עלייה של 5% בשיעור הריבית

אלפי שקלים חדשים

80	(80)	2015
53	(53)	2014

מבחן רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן רווח (הפסד) מהשינוי	
ירידה של 5%	עלייה של 5%

אלפי שקלים חדשים

4,632	(4,632)	2015
10,019	(10,019)	2014

מבחני רגישות והנחות העבודה העיקריות

השינויים שנבחרו במשתני הסיכון הרלוונטים נקבעו בהתאם להערכות ההנהלה לגבי שינויים אפשריים סבירים במשתני סיכון אלה.

החברה ביצעה מבחני רגישות לגורמי סיכון שוק עיקריים שיש בהם כדי להשפיע על תוצאות הפעולות או המצב הכספי המדווחים. מבחני הרגישות מציגים את הרווח או ההפסד ו/או השינוי בהון העצמי (לפני מס), עבור כל מכשיר פיננסי בגין משתנה הסיכון הרלוונטי שנבחר עבורו נכון לכל מועד דיווח. בחינת גורמי הסיכון נעשתה על בסיס מהותיות החשיפה של תוצאות הפעולות או המצב הכספי בגין כל גורם סיכון בהתייחס למטבע הפעילות ובהנחה שכל שאר המשתנים קבועים.

ה. ניהול ההון בחברה

מטרת החברה בניהול ההון העצמי שלה הינה לשמר את יכולת החברה להבטיח את המשכיות העסק ובכך ליצור תשואה לבעלי המניות, משקיעים ובעלי עניין אחרים.

החברה פועלת להשגת תשואה על ההון ברמה המקובלת בענף ובתחום הפעילות בשווקים בהם פועלת החברה. תשואה זו נתונה לשינויים בהתאם לגורמי השוק בענף הפעילות ובסביבה העסקית של החברה. החברה אינה נתונה לדרישות כלשהן באשר להון מינימאלי נדרש או להשגת רמה מסוימת של תשואה על ההון.

באור 29 - גילוי בהתאם ל- IAS 1 לסכומים שחזוי שיושבו או יסולקו בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי

כמפורט בבאור 2 ה', תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה בפעילות הייזום והבניה עולה על שנה ויכולה להימשך כ- 4 שנים, בפעילות ארגון קבוצות רכישה הינה בין שנה לשנתיים.

עקב כך כוללים הרכוש השוטף והתחייבויות השוטפות פריטים המיועדים והצפויים להתממש בתוך תקופת המחזור התפעולי של החברה.

להלן גילוי בקשר לנכסים או התחייבויות שחזוי שיושבו או יסולקו לכל היותר לפני 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי ולנכסים או התחייבויות שחזוי שיושבו או יסולקו לאחר 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי.

קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 29 - גילוי בהתאם ל- IAS 1 לסכומים שחזוי שיושבו או יסולקו בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי (המשך)

ליום 31 בדצמבר		
2014	2015	
אלפי שקלים חדשים		
251,286	612,719	נכסים שחזוי שיושבו לכל היותר לפני 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי
731,957	286,808	נכסים שחזוי שיושבו לאחר 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי
983,243	899,527	סה"כ נכסים
214,601	357,092	התחייבויות שחזוי שיסולקו לכל היותר לפני 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי
656,743	393,702	התחייבויות שחזוי שיסולקו לאחר 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי
871,344	750,794	סה"כ התחייבויות

באור 30 - אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

א. מימון פרויקט הארבעה

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

התוספת כוללת את ההסכמות העיקריות הבאות:

1. הבנק יגדיל לחברה הנכדה את מסגרות האשראי הקיימות, כדלקמן:

א. מסגרת הלוואות בסך של עד 50 מיליון ש"ח למימון עלויות הבניה, בתנאי גרייס מלא על הקרן ופירעון שוטף של הריבית, כאשר קרן הלוואות תיפרע ביום 31 בדצמבר 2016. ההלוואות תישאנה ריבית בשיעור שנתי של פריים + 1.5%.

ב. מסגרת ערבויות חוק המכר תוגדל מסך של 600 מיליון ש"ח לסך של עד 700 מיליון ש"ח, והיא תיוותר בתוקף עד לגמר הבנייה של המגדל הצפוני, מסירת החזקה וחתומת הסכמי חכירה על ידי רוכשי הזכויות מהחברה הנכדה עם רשות מקרקעי ישראל או רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין על זכויות החכירה הרשומות של החברה הנכדה כשהן נקיות מכל חוב ו/או שעבוד וכו'. העמלה בגין מסגרת ערבויות חוק המכר מסתכמת לשיעור שנתי של 0.5%. בגין כל ערבות חוק מכר המועמדת בפועל שיעור העמלה השנתית הינו כ-0.9% (העמלות מטבע הדברים אינן מצטברות) - עמלה היורדת לשיעור שנתי של 0.4% עם מסירת החזקה ביחידות לרוכשים.

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

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

3. מסגרת ערבויות חוק המכר תוגדל מסך של 600 מיליון ש"ח לסך של עד 700 מיליון ש"ח, והיא תיוותר בתוקף עד לגמר הבנייה של המגדל הצפוני, מסירת החזקה וחתומת הסכמי חכירה על ידי רוכשי הזכויות מהחברה הנכדה עם רשות מקרקעי ישראל או רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין על זכויות החכירה הרשומות של החברה הנכדה כשהן נקיות מכל חוב ו/או שעבוד וכו'. העמלה בגין מסגרת ערבויות חוק המכר מסתכמת לשיעור שנתי של 0.5%. בגין כל ערבות חוק מכר המועמדת בפועל שיעור העמלה השנתית הינו כ-0.9% (העמלות מטבע הדברים אינן מצטברות) - עמלה היורדת לשיעור שנתי של 0.4% עם מסירת החזקה ביחידות לרוכשים.

קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 30 - אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי (המשך)

א. מימון פרויקט הארבעה (המשך)

3. (המשך)

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

ב. שחרור כספים פרויקט הארבעה

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

ג. סיום התקשרות סמנכ"ל כספים

ביום 1 במרץ 2016 נמסר לחברה על ידי מר נתן פריד (שהיה מועמד להחליף את מר עידו חגי' ככהונתו כמנכ"ל החברה), כי בשל רצונו להתפנות לענייניו האישיים, בכוונתו לסיים את תפקידיו בחברה ביום 30 באפריל 2016. החברה ומר פריד בוחנים אפשרות להמשך מתן שירותים לחברה על ידי מר פריד, בהיקפים שיסוכמו. כפועל יוצא מכך יסיים מר פריד את תפקידיו בכלל התאגידים המוחזקים על ידי החברה, לרבות מלון רגינסי ירושלים בע"מ. לאור כך, מר עידו חגי' ימשיך לכהן כמנכ"ל החברה והחברה תפעל לאישור תנאי כהונתו. החברה תפעל למנות בתקופה הקרובה את מר אריק ברון כסמנכ"ל הכספים של החברה.

ד. ביום 28 במרץ 2016 הומצאה לחברה החלטה אשר ניתנה במעמד צד אחד על ידי בית המשפט המחוזי בתל-אביב, לאישור בקשה למתן צווים זמניים במעמד צד אחד (להלן: "**הבקשה**") עד לדיון בפני הצדדים, אשר קבוע לחודש אפריל 2016, אשר הוגשה כנגד קריגר נדל"ן טי אל וי בע"מ (להלן: "**קריגר נדל"ן**") ובעלי השליטה בה (להלן: "**קריגר**"), שהינם שותפיה של חברת הבת של החברה - קבוצת חגי' התחדשות עירונית בע"מ (להלן: "**התחדשות עירונית**"), בתחום ההתחדשות העירונית (להלן: "**המיזם המשותף עם קריגר**"), וכן כנגד חברות פרטיות רבות אשר בחלקן מתבצע המיזם המשותף של התחדשות עירונית עם קריגר (להלן: "**חברות הפרויקט**") ושברבייתן מחזיקה התחדשות עירונית כ-50% מהזכויות.

הבקשה הוגשה על ידי צדדים שלישיים (להלן: "**התובעים**"), אשר טוענים כי היו בעלי מניות בשיעור של 50 אחוז בעבר בקריגר נדל"ן, אשר נלקחו מהם, לטענתם, במרמה, תוך זיוף שטרי העברת מניותיהם והעברתם לבעלי השליטה בקריגר נדל"ן דהיום.

החלטת בית המשפט כוללת צו האוסר על חברות הפרויקט לעשות כל שימוש או דיספוזיציה בנכסי חברות הפרויקט, והינה כאמור בתוקף עד למועד הדיון בפני הצדדים אשר יתקיים במהלך חודש אפריל 2016.

מעיון ראשוני בבקשה, עולה כי לא קיימת כל יריבות אישית בין התובעים לחברות הפרויקט, וכי טענותיהם של התובעים מתבססות על מערכת היחסים בין התובעים לקריגר. החברה תפעל להסרת הצווים אשר ניתנו כנגד חברות הפרויקט. בנוסף, החברה לומדת את טענות התובעים כנגד קריגר ואת השפעתם על ההסכמים בין התחדשות עירונית לקריגר.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

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

ליום 31 בדצמבר 2015

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוח מיוחד לפי תקנה 9'ג'

**נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים
המיוחסים לחברה**

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2015 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - "הדוחות המאוחדים"), המוצגים בהתאם לתקנה 9'ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה לצורך הצגת נתונים כספיים אלה פורטו בבאור 2 לדוחות המאוחדים. חברות מוחזקות שהגדרתן בבאור 1'ג' לדוחות המאוחדים.

רחוב המסגר 9 תל-אביב 7776
טלפון 03-6370606
פקסימיליה 03-6370600
kidron@kidroncpa.co.il

רח' אבא הלל סילבר 16 רמת גן 52506
טל: 03-6123939
פקס 03-6125030
office@ahcpa.co.il

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

ג.א.נ.,

הנדון: דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים על מידע כספי נפרד
לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של קבוצת חג'י ייזום נדל"ן בע"מ (להלן "החברה") לימים 31 בדצמבר 2015 ו-2014 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015 ואשר נכללו בדוח התקופתי של החברה. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים ובמידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שישמשו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, המידע הכספי הנפרד ערוך מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראת תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

קדרון ושות'

עמית, חלפון

רואי חשבון

רואי חשבון

30 במרץ, 2016

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר			
2014	2015		
		<u>מידע נוסף</u>	
		<u>אלפי שקלים חדשים</u>	
			<u>נכסים שוטפים</u>
15,478	7,500	ב'ג'	מזומנים ושווי מזומנים
10,352	13,588	ב'ג'	מזומנים מוגבלים ומיועדים
264	15,577	ג'	לקוחות והכנסות לקבל
523	1,825	ג'	חייבים ויתרות חובה
59,377	15,144		מלאי בניינים בהקמה
363,319	370,498	ו'2	הלוואות לחברות מאוחדות
<u>449,313</u>	<u>424,132</u>		
			<u>נכסים בלתי שוטפים</u>
35,217	38,122		נדל"ן להשקעה בהקמה
5,764	1,034		רכוש קבוע, נטו
2,510	-		מסים נדחים
34,230	55,750	ו'2	נכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים לחברות מוחזקות
<u>77,721</u>	<u>94,906</u>		
<u>527,034</u>	<u>519,038</u>		

נתי פריד
סמנכ"ל כספים
ונושא המשרה הבכיר
בתחום הכספים

עידו חג'ג'
מנכ"ל

יצחק חג'ג'
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים : 30 במרץ, 2016

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחדים לחברה

ליום 31 בדצמבר			
2014	2015		
		<u>אלפי שקלים חדשים</u>	<u>מידע נוסף</u>
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
137,621	264,896	ד'	חלויות שוטפות של אגרות חוב
10,371	7	ד'	הלוואה מחברה של בעל שליטה
			אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות מתאגידים בנקאיים
114,119	47,560	ד'	ומוסדות פיננסיים
244	1,527	ד'	ספקים ונותני שירותים
19,965	31		מקדמות מרוכשים והכנסות מראש
30,343	41,989	ד'	זכאים ויתרות זכות
<u>312,663</u>	<u>356,010</u>		
			<u>התחייבויות בלתי שוטפות</u>
86,379	9,204	ד'	אגרות חוב
16,093	3,776	ד'	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
-	1,315		מסים נדחים
<u>102,472</u>	<u>14,295</u>		
			<u>הון</u>
478	478		הון מניות
147,428	147,428		קרנות הון ופרמיה על מניות
4,324	4,324		קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה
(40,331)	(3,497)		יתרת הפסדים
<u>111,899</u>	<u>148,733</u>		סה"כ הון
<u><u>527,034</u></u>	<u><u>519,038</u></u>		

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה			
ביום 31 בדצמבר			
2013	2014	2015	
	<u>אלפי שקלים חדשים</u>	<u>מידע נוסף</u>	
37,467	873	91,170	הכנסות
-	-	(54,509)	עלות המכר
<u>37,467</u>	<u>873</u>	<u>36,661</u>	רווח גולמי
5,463	2,117	7,479	עלית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה ורווח
(2,223)	(758)	(539)	ממימוש נדל"ן להשקעה בהקמה
(7,812)	(6,198)	(9,144)	הוצאות מכירה ושיווק
1,249	-	-	הוצאות הנהלה וכלליות
<u>34,144</u>	<u>(3,966)</u>	<u>34,457</u>	הכנסות אחרות, נטו
			רווח (הפסד) מפעולות רגילות
(7,310)	(2,641)	(34,807)	הוצאות מימון
7,433	6,796	26,282	הכנסות מימון מחברות מוחזקות
870	261	10	הכנסות מימון
<u>993</u>	<u>4,416</u>	<u>(8,515)</u>	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
35,137	450	25,942	רווח לאחר הכנסות (הוצאות) מימון
10,565	3,898	16,413	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
45,702	4,348	42,355	רווח לפני מסים על הכנסה
(7,341)	311	(6,731)	הטבת מס (מסים על הכנסה)
<u>38,361</u>	<u>4,659</u>	<u>35,624</u>	רווח נקי לשנה
-	-	-	<u>רווח (הפסד) כולל אחר :</u>
<u>38,361</u>	<u>4,659</u>	<u>35,624</u>	רווח נקי כולל לשנה המיוחס לבעלי המניות של החברה

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה		
ביום 31 בדצמבר		
2013	2014	2015

אלפי שקלים חדשים

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת:

38,361	4,659	35,624	רווח נקי לשנה המיוחס לבעלי המניות של החברה התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת של החברה:
			<u>התאמות לסעיפי רווח או הפסד של החברה:</u>
7,447	(65)	5,550	שינוי במסים נדחים
(5,463)	(2,117)	(7,479)	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה
(10,565)	(3,898)	(16,413)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
(17,597)	(28,878)	(25,395)	ריבית והפרשי הצמדה מהלוואות לחברות מאוחדות ומוחזקות
6,907	4,259	11,509	שערוך הלוואות מבנקים ומוסדות פיננסיים
2,884	546	2,302	שערוך אגרות חוב
70	99	190	פחת והפחתות
			<u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:</u>
(13,320)	-		ירידה בזכאים בגין זכויות במקרקעין
(35,695)	1,811	(704)	עליה (ירידה) במקדמות מרוכשים והכנסות מראש
(16,967)	(11,833)	29,926	עליה (ירידה) במלאי בניינים בהקמה
(951)	1,426	(14,129)	ירידה (עליה) בלקוחות והכנסות לקבל
3,234	920	(1,302)	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
653	(622)	1,283	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
3,005	(7,063)	11,542	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
<u>(37,997)</u>	<u>(40,756)</u>	<u>32,504</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה		
ביום 31 בדצמבר		
2013	2014	2015

אלפי שקלים חדשים

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה:

(1,027)	(1,161)	(451)	רכישת רכוש קבוע
(8,815)	(4,573)	(2,949)	השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
5,381	-	-	תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה בהקמה
39,593	8,058	(3,236)	(עליה) ירידה בפיקדונות מוגבלים ומיועדים
(175,066)	(54,511)	19,105	קבלת (מתן) הלוואות והשקעות בחברות מוחזקות
89,461	-	-	החזר הלוואות מחברות מוחזקות
<u>(50,473)</u>	<u>(52,187)</u>	<u>12,469</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון:

24,678	-	-	הנפקת הון מניות
80,424	58,480	92,456	הנפקת אגרות חוב, נטו
-	(21,258)	(44,658)	פירעון אגרות חוב
-	(7,605)	-	השקעה בחברות מוחזקות
63,704	7,420	6,122	קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
(3,395)	(20,740)	(96,507)	פירעון הלוואה מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
-	10,371	(10,364)	קבלת (החזר) הלוואה מחברה של בעל שליטה
<u>165,411</u>	<u>26,668</u>	<u>(52,951)</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
76,941	(66,275)	(7,978)	שינוי במזומנים ושווי מזומנים לשנה
4,812	81,753	15,478	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
<u>81,753</u>	<u>15,478</u>	<u>7,500</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

נספח ב' - פעולות שלא במזומן

1,095	860	104	השקעות בנדל"ן להשקעה בהקמה
-	1,900	-	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	7,627	מיון נדל"ן להשקעה למלאי
-	-	4,991	מיון רכוש קבוע למלאי בניינים בהקמה

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

מידע נוסף

א. מידע נוסף בדבר תקני IFRS חדשים ואשר השפעתם הצפויה על המידע הכספי הנפרד של החברה הינה מהותית

1. IFRS 15 - הכרה בהכנסה מחוזים עם לקוחות

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

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

- שלב 1 - זיהוי החוזה עם הלקוח, לרבות התייחסות לקיבוץ חוזים וטיפול בשינויים (modifications) בחוזים.
- שלב 2 - זיהוי מספר מחויבויות ביצוע נפרדות (distinct) בחוזה.
- שלב 3 - קביעת מחיר העסקה, לרבות התייחסות לתמורה משתנה, רכיב מימון משמעותי, תמורות שאינן במזומן ותמורה שתשולם ללקוח.
- שלב 4 - הקצאת מחיר העסקה לכל מחויבות ביצוע נפרדת על בסיס מחיר המכירה היחסי הנפרד תוך שימוש במחירים נצפים אם הם זמינים, או באומדנים והערכות.
- שלב 5 - הכרה בהכנסה בעת עמידה במחויבות ביצוע, תוך הבחנה בין קיום מחויבות במועד מסוים לבין קיום מחויבות לאורך זמן.

לפרטים בדבר יישום מוקדם של התקן ראה ביאור 2טז לדוח הכספי המאוחד המצורף לדוח זה.

א. להלן ההשפעה המצטברת של היישום לראשונה על ההון ליום 1 בינואר 2015 בגין חוזים שטרם הושלמו:

בדוחות המאוחדים על המצב הכספי (באלפי ש"ח)

בהתאם ל- IFRS 15	השינוי	בהתאם למדיניות הקודמת	ליום 1 בינואר 2015
113,109	1,210	111,899	יתרת עודפים

ב. הטבלאות מטה מרכזות את ההשפעות על הדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2015 ועל דוח הרווח או ההפסד הכולל האחר לשנה שנסתיימה באותו תאריך, בהנחה והמדיניות הקודמת של הכרה בהכנסה הייתה ממשיכה בתקופה זו:

בהתאם ל- IFRS 15	השינוי	בהתאם לתקנים קודמים	ליום 31 בדצמבר 2015 (באלפי ש"ח)
15,144	(36,280)	51,424	מלאי
15,577	1,184	14,393	לקוחות והכנסות לקבל
55,750	18,318	37,432	נכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים
(31)	32,579	(32,610)	לחברות מוחזקות
(1,315)	667	(1,982)	מקדמות מרוכשים
(148,733)	(16,468)	(132,265)	מסים נדחים
			הון עצמי ועודפים

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

מידע נוסף

א. מידע נוסף בדבר תקני IFRS חדשים ואשר השפעתם הצפויה על המידע הכספי הנפרד של החברה הינה מהותית (המשך)

1. IFRS 15 - הכרה בהכנסה מחוזים עם לקוחות (המשך)

ב. (המשך)

בדוחות המאוחדים על רווח או הפסד והרווח הכולל

בהתאם ל- IFRS 15	השינוי	בהתאם למדיניות הקודמת	
			לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015 (באלפי ש"ח)
91,170	13,350	77,820	הכנסות
(54,509)	(9,356)	(45,153)	עלות המכר
36,661	3,994	32,667	רווח גולמי
7,479	-	7,479	שיערוך נדל"ן להשקעה
(539)	-	(539)	הוצאות מכירה ושיווק
(9,144)	-	(9,144)	הוצאות הנהלה וכלליות
34,457	3,994	30,463	הפסד מפעולות רגילות
(8,515)	-	(8,515)	הוצאות מימון, נטו
25,942	3,994	21,948	רווח לאחר הוצאות מימון, נטו
16,413	12,322	4,091	חלק החברה ברווחי חברות כלולות
42,355	16,316	26,039	רווח לפני מס
(6,731)	(1,058)	(5,673)	מסים
35,624	15,258	20,366	רווח לאחר מס

2. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

מכשירים פיננסיים - IFRS 9

בחודש יולי 2014 ה-IASB פרסם את הנוסח המלא והסופי של IFRS 9 - מכשירים פיננסיים, המחליף את IAS 39 - מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה. IFRS 9 (להלן – "התקן") מתמקד בעיקר בסיווג ובמדידה של נכסים פיננסיים והוא חל על כל הנכסים הפיננסיים שבתחולת IAS 39.

התקן קובע כי בעת ההכרה לראשונה כל הנכסים הפיננסיים יימדדו בשווי הוגן. בתקופות עוקבות יש למדוד מכשירי חוב בעלות מופחתת רק אם מתקיימים שני התנאים המצטברים הבאים:

- הנכס מוחזק במסגרת מודל עסקי שמטרתו היא להחזיק בנכסים על מנת לגבות את תזרימי המזומנים החוזיים הנובעים מהם.

- על פי התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי, החברה זכאית, במועדים מסויימים, לקבל תזרימי מזומנים המהווים אך ורק תשלומי קרן ותשלומי ריבית על יתרת קרן.

המדידה העוקבת של כל יתר מכשירי החוב והנכסים הפיננסיים האחרים תהיה על פי שווי הוגן. התקן קובע הבחנה בין מכשירי חוב אשר ימדדו בשווי הוגן דרך רווח או הפסד ומכשירי חוב שימדדו בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר.

נכסים פיננסיים שהינם מכשירים הוניים יימדדו בתקופות עוקבות בשווי הוגן, וההפרשים ייזקפו לרווח והפסד או לרווח (הפסד) כולל אחר, על פי בחירת החברה לגבי כל מכשיר ומכשיר. אם מדובר במכשירים הוניים המוחזקים למטרות מסחר, חובה למדוד אותם בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

לעניין גריעה ובנושא התחייבויות פיננסיות קובע התקן את אותן הוראות שנדרשות לפי הוראות IAS 39 לגבי גריעה ולגבי התחייבויות פיננסיות שלא נבחרה לגביהן חלופת השווי הוגן.

לפי התקן, סכום השינוי בשווי הוגן של ההתחייבות - שמיוחס לשינויים בסיכון האשראי - ייזקף לרווח כולל אחר. כל יתר השינויים בשווי הוגן ייזקפו לרווח או הפסד.

התקן כולל דרישות חדשות בנוגע לחשבונאות גידור.

התקן ייושם החל מהתקופות השנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2018. אימוץ מוקדם אפשרי.

החברה בוחנת את ההשפעה האפשרית של התקן, אך אין ביכולתה, בשלב זה, לאמוד את השפעתו, אם בכלל, על הדוחות הכספיים.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

מידע נוסף

ב. יתרת המזומנים ושווי המזומנים המיוחסת לתאגיד עצמו כחברה אם (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)

מטבע ישראלי			
סה"כ	לא צמוד נושא ריבית	לא צמוד	
אלפי שקלים חדשים			
ליום 31 בדצמבר 2015 :			
7,500	7,422	78	מזומנים ושווי מזומנים
13,588	13,588	-	מזומנים מוגבלים ומשועבדים
<u>21,088</u>	<u>21,010</u>	<u>78</u>	
ליום 31 בדצמבר 2014 :			
15,478	15,065	413	מזומנים ושווי מזומנים
10,352	10,352	-	מזומנים מוגבלים ומשועבדים
<u>25,830</u>	<u>25,417</u>	<u>413</u>	

ג. גילוי בדבר הנכסים הפיננסיים המיוחסים לתאגיד עצמו כחברה אם (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)

1. פירוט ההשקעות המהותיות בקבוצת הנכסים הפיננסיים בהתאם ל- IAS 39 המיוחסים לחברה האם :

ליום 31 בדצמבר		
2014	2015	
אלפי שקלים חדשים		
15,478	7,500	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד :
10,352	13,588	מזומנים ושווי מזומנים
		מזומנים מוגבלים ומיועדים
264	15,577	נכסים פיננסיים בעלות מופחתת :
505	1,282	לקוחות והכנסות לקבל
<u>26,599</u>	<u>37,947</u>	חייבים ויתרות חובה

2. מועדי המימוש החזויים של ההשקעות המהותיות לפי קבוצת המכשירים הפיננסיים בהתאם ל- IAS 39 המיוחסים לחברה האם :

ליום 31 בדצמבר 2015 :

סה"כ	מעל 5 שנים	מ- 4 שנים עד 5 שנים	מ- 3 שנים עד 4 שנים	משנתיים עד 3 שנים	משנה עד שנתיים	עד שנה	
אלפי שקלים חדשים							
7,500	-	-	-	-	-	7,500	מזומנים ושווי מזומנים
13,588	-	-	-	-	-	13,588	מזומנים מוגבלים ומיועדים
15,577	-	-	-	-	-	15,577	לקוחות והכנסות לקבל
1,282	-	-	-	-	-	1,282	חייבים ויתרות חובה
<u>37,947</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>37,947</u>	

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

מידע נוסף

ג. גילוי בדבר הנכסים הפיננסיים המיוחסים לתאגיד עצמו כחברה אם (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) (המשך)

2. מועדי המימוש החזויים של ההשקעות המהותיות לפי קבוצת המכשירים הפיננסיים בהתאם ל- IAS 39 המיוחסים לחברה האם (המשך):

ליום 31 בדצמבר 2014:

עד שנה	משנה עד שנתיים	מ- 3 שנים עד 3 שנים	מ- 4 שנים עד 5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ	
אלפי שקלים חדשים						
15,478	-	-	-	-	15,478	מזומנים ושווי מזומנים
10,352	-	-	-	-	10,352	מזומנים מוגבלים ומיועדים
264	-	-	-	-	264	לקוחות והכנסות לקבל
505	-	-	-	-	505	חייבים ויתרות חובה
<u>26,599</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>26,599</u>	

ד. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לתאגיד עצמו כחברה אם (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)

1. זכאים ויתרות זכות המיוחסים לחברה האם

ליום 31 בדצמבר		
2014	2015	
אלפי שקלים חדשים		
130,212	51,336	אשראי מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
244	1,527	ספקים ונותני שירותים
224,000	274,100	אגרות חוב
10,371	7	הלוואות מבעלי שליטה
30,343	7,873	זכאים ויתרות זכות
<u>395,170</u>	<u>334,843</u>	

2. לפרטים בדבר אגרות החוב של החברה ראה באור 16 לדוחות הכספיים המאוחדים.

3. סיכון נזילות המיוחס לחברה האם

סיכון נזילות הוא הסיכון שהחברה לא תוכל לעמוד במחויבויותיה הפיננסיות בהגיע מועד תשלומן. גישת החברה לניהול סיכונים הנזילות שלה היא להבטיח, ככל הניתן, את מידת הנזילות המספקת לעמידה בהתחייבויותיה במועד.

החברה פועלת על מנת לאפשר קיומן של רמות מספקות של אמצעים נזילים לתשלום הוצאות התפעול הצפויות ושל הסכומים הדרושים לעמידה בהתחייבויות הפיננסיות. האמור אינו מביא בחשבון את ההשפעה הפוטנציאלית של תרחישים קיצוניים שאין אפשרות סבירה לצפותם.

הטבלה שלהלן מציגה את זמני הפירעון של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה על פי תנאיהן בסכומים לא מהוונים (כולל תשלומי ריבית):

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

מידע נוסף

ד. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לתאגיד עצמו כחברה אם (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) (המשך)

3. סיכון נזילות המיוחס לחברה האם (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2015 :

סה"כ תזרים מזומנים צפוי	שנה חמישית ואילך	שנים 3-4	שנה שנייה	עד שנה	ערך בספרים	
<u>אלפי שקלים חדשים</u>						
52,367	15,139	1,600	5,969	29,659	51,336	אשראי מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
7	-	-	-	7	7	הלוואות בעלים
1,527	-	-	-	1,527	1,527	ספקים ונותני שירותים
313,863	61,842	69,128	27,186	155,707	274,100	אגרות חוב
7,873	-	-	-	7,873	7,873	זכאים ויתרות זכות
<u>375,637</u>	<u>76,981</u>	<u>70,728</u>	<u>33,155</u>	<u>194,773</u>	<u>334,843</u>	

ליום 31 בדצמבר 2014 :

סה"כ תזרים מזומנים צפוי	שנה חמישית ואילך	שנים 3-4	שנה שנייה	עד שנה	ערך בספרים	
<u>אלפי שקלים חדשים</u>						
141,690	3,690	1,600	118,875	17,525	130,212	אשראי מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
10,371	-	-	-	10,371	10,371	הלוואות בעלים
244	-	-	-	244	244	ספקים ונותני שירותים
255,780	29,108	12,998	152,169	61,505	224,000	אגרות חוב
30,343	-	-	-	30,343	30,343	זכאים ויתרות זכות
<u>438,428</u>	<u>32,798</u>	<u>14,598</u>	<u>271,044</u>	<u>119,988</u>	<u>395,170</u>	

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

מידע נוסף

ה. גילוי בדבר מסים על ההכנסה המיוחסים לחברה האם

1. חוקי המס החלים על החברה האם

חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985

על-פי החוק, עד לתום שנת 2007 נמדדו התוצאות לצורכי מס כשהן מותאמות לשינויים במדד המחירים לצרכן.

בחודש פברואר 2008 התקבל בכנסת תיקון לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 המגביל את תחולתו של חוק התיאומים משנת 2008 ואילך. החל משנת 2008, נמדדות התוצאות לצורכי מס בערכים נומינליים למעט תיאומים מסוימים בגין שינויים במדד המחירים לצרכן בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר, 2007. תיאומים המתייחסים לרווחי הון, כגון בגין מימוש נדל"ן (שבח) וניירות ערך, ממשיכים לחול עד למועד המימוש. התיקון לחוק כולל, בין היתר, את ביטול תיאום התוספת והניכוי בשל אינפלציה והניכוי הנוסף בשל פחת (לנכסים בני פחת שנרכשו לאחר שנת המס 2007) החל משנת 2008.

2. שיעורי המס החלים על החברה האם

שיעור מס החברות בישראל בשנת 2015 ו- 2014 הינו 26.5%.

ביום ה- 13 בדצמבר 2015, פורסם חוק התייעלות כלכלית התשע"ו 2015 (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2015 ו- 2016) להלן "חוק התייעלות כלכלית" אשר קבע, בין היתר, הפחתה של 1.5% בשיעור מס חברות החל מיום 1 בינואר 2016 לשיעור של 25%.

3. שומות מס המיוחסות לחברה האם

לחברה שומות מס סופיות עד וכולל שנת 2009 (למנהל רשות המסים סמכות להאריך את תקופת ההתיישנות של שומות לשנים 2009 ואילך בשנה נוספת בתנאים מסוימים).

4. המס התיאורטי

לשנה שהסתיימה			
ביום 31 בדצמבר			
2013	2014	2015	
אלפי שקלים חדשים			
35,137	450	25,942	רווח לפני מסים על ההכנסה
25%	26.5%	26.5%	שיעור המס
8,784	119	6,875	המס התיאורטי
26	21	4	הוצאות לא מוכרות
(1,428)	-	-	הפסדים שלא נוצרו בגינם מסים נדחים בשנים קודמות
(41)	(451)	(148)	אחרים
<u>7,341</u>	<u>(311)</u>	<u>6,731</u>	הטבת מס (מסים על ההכנסה) בדוח רווח והפסד

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

מידע נוסף

ו. הלוואות, יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מוחזקות

1. עסקאות עם חברות מוחזקות

לשנה שהסתיימה		
ביום 31 בדצמבר		
2013	2014	2015
<u>אלפי שקלים חדשים</u>		
<u>797</u>	<u>873</u>	<u>1,387</u>
<u>7,433</u>	<u>6,948</u>	<u>7,682</u>

הכנסות דמי ניהול

הכנסות מימון, נטו

2. יתרות מהותיות עם חברות מוחזקות

ליום 31 בדצמבר	
2014	2015
<u>אלפי שקלים חדשים</u>	
34,230	55,750
<u>363,319</u>	<u>370,498</u>
<u>397,549</u>	<u>426,248</u>

יתרות בגין חברות מאוחדות

הלוואות לחברות מאוחדות

קבוצת חג'ג' אחזקות הארבעה בע"מ

**דוחות כספיים
ליום 31 בדצמבר 2015**

קבוצת חג'ג' אחזקות הארבעה בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2015

תוכן עניינים

עמוד

2	דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות
3-4	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר
6	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
7-9	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
10-41	באורים לדוחות הכספיים

רחוב המסגר 9 תל-אביב 7776

טלפון 03-6370606
פקסימיליה 03-6370600
kidron@kidroncpa.co.il

רח' אבא הלל סילבר 16 רמת גן 52506

טל: 03-6123939
פקס 03-6125030
office@ahcpa.co.il

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של קבוצת חג'ג' אחזקות הארבעה בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של קבוצת חג'ג' אחזקות הארבעה בע"מ והחברה הבת שלה (להלן - "הקבוצה") לימים 31 בדצמבר 2015 ו- 2014 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג - 1973. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה והחברה הבת לימים 31 בדצמבר 2015 ו-2014 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015, בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010.

קדרון ושות'
רואי חשבון

עמית, חלפון
רואי חשבון

30 במרץ, 2016

קבוצת חג'ג' אחזקות הארבעה בע"מ

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר				
2014	2015			
		<u>אלפי שקלים חדשים</u>	<u>באור</u>	
				<u>נכסים שוטפים</u>
171	1,389			מזומנים ושווי מזומנים
42,758	37,284	3		פיקדונות מוגבלים ומיועדים
4,388	38,025	4		חייבים ויתרות חובה
358,270	162,806	5		מלאי בניינים בהקמה
<u>405,587</u>	<u>239,504</u>			
				<u>נכסים בלתי שוטפים</u>
34,813	31,160	6		נדליין להשקעה בהקמה
1,537	2,183			רכוש קבוע, נטו
25	190	16		השקעה במוחזקת
<u>36,375</u>	<u>33,533</u>			
<u>441,962</u>	<u>273,037</u>			

נתי פריד
סמנכ"ל כספים
ונושא המשרה הבכיר
בתחום הכספים

עידו חג'ג'
מנכ"ל

יצחק חג'ג'
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים : 30 במרץ, 2016.

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' אחזקות הארבעה בע"מ

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר			
2014	2015		
		<u>אלפי שקלים חדשים</u>	<u>באור</u>
6,435	13,301		7 התחייבויות שוטפות
146,841	133,247		אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואה לזמן ארוך
261,010	78,196		8 הלוואות ואגרות חוב מהחברה האם
14,063	11,855		9 מקדמות מרוכשים
428,349	236,599		זכאים ויתרות זכות
			14 התחייבויות בלתי שוטפות
1,627	10,170		עתודה למס
7,479	-		8 הלוואות ואגרות חוב מהחברה האם
9,106	10,170		
			10 התקשרויות, שעבודים וערבויות
			11 הון
(*)-	(*)-		הון מניות
4,507	26,268		יתרת עודפים
4,507	26,268		
441,962	273,037		

(*) נמוך מ- 1 אלפי שקלים חדשים.

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' אחזקות הארבעה בע"מ

דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה					
ביום 31 בדצמבר					
2013	2014	2015			
	<u>אלפי שקלים חדשים</u>		<u>באור</u>		
-	-	151,307			הכנסות
-	-	(134,544)			עלות המכר
-	-	16,763			רווח גולמי
(39)	(17)	(45)			הוצאות הנהלה וכלליות
5,717	2,970	5,449	6		עליית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה
(207)	(706)	(214)	12		הוצאות מכירה ושיווק
5,471	2,247	21,953			רווח לפני הוצאות מימון, נטו
(7)	-	(527)	13		הוצאות מימון, נטו
-	-	23			חלק החברה ברווחי שותפות בשליטה משותפת
5,464	2,247	21,449			רווח לפני מסים על ההכנסה
(1,426)	(595)	(5,684)	14		מסים על הכנסה
<u>4,038</u>	<u>1,652</u>	<u>15,765</u>			רווח נקי וכולל לשנה

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' אחזקות הארבעה בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

<u>סה"כ</u>	<u>יתרת עודפים</u>	<u>הון מניות</u>	
<u>אלפי שקלים חדשים</u>			
(1,183)	(1,183)	(*)-	יתרה ליום 1 בינואר 2013
4,038	4,038	-	רווח נקי וכולל לשנה
<u>2,855</u>	<u>2,855</u>	(*)-	יתרה ליום 31 בדצמבר 2013
1,652	1,652	-	רווח נקי וכולל לשנה
<u>4,507</u>	<u>4,507</u>	(*)-	יתרה ליום 31 בדצמבר 2014
5,996	5,996	-	השפעה מצטברת כתוצאה מיישום לראשונה של תקן חשבונאות בינלאומי (**)
<u>10,503</u>	<u>10,503</u>	(*)-	יתרה ליום ה-1 בינואר 2015
15,765	15,765	-	רווח נקי וכולל לשנה
<u><u>26,268</u></u>	<u><u>26,268</u></u>	(*)-	יתרה ליום 31 בדצמבר 2015

(*) נמוך מ- - 1 אלפי שקלים חדשים.

(**) הוצג מחדש בעקבות יישום מוקדם של תקן דיווח כספי בינלאומי 15 ראה באור 2.1ז להלן.

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

קבוצת חג'ג' אחזקות הארבעה בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה			
ביום 31 בדצמבר			
2013	2014	2015	
<u>אלפי שקלים חדשים</u>			
			<u>תזרימי מזומנים - מפעילות שוטפת :</u>
4,038	1,652	15,765	רווח נקי לשנה
			<u>התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת :</u>
			<u>הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים :</u>
(52)	93	(34)	שערוך הלוואות מבנקים
13,187	8,205	5,736	שערוך הלוואות ואגרות חוב מהחברה האם
1,426	595	5,684	מסים נדחים
-	-	(3)	ריבית והפרשי הצמדה על הלוואות לשותפות מוגבלת
-	-	(23)	חלק החברה ברווחי שותפות מוגבלת
(5,717)	(2,970)	(5,449)	עליית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה
			<u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות :</u>
53,171	69,021	(65,808)	עליה (ירידה) במקדמות מרוכשים
(62,425)	(61,239)	65,529	ירידה (עליה) במלאי בניינים בהקמה
(808)	174	817	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
(7,586)	(1,960)	-	ירידה בזכאים בגין זכויות במקרקעין
10,283	(134)	(2,493)	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
5,517	12,887	19,721	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' אחזקות הארבעה בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה		
ביום 31 בדצמבר		
2013	2014	2015
<u>אלפי שקלים חדשים</u>		
(8,038)	(3,918)	(3,283)
101,379	24,078	5,474
-	(25)	(139)
(733)	-	(646)
<u>92,608</u>	<u>20,135</u>	<u>1,406</u>
208,754	6,400	13,300
(291,666)	(42,897)	(6,400)
(14,492)	2,860	(26,809)
<u>(97,404)</u>	<u>(33,637)</u>	<u>(19,909)</u>
721	(615)	1,218
65	786	171
<u>786</u>	<u>171</u>	<u>1,389</u>
<u>1,129</u>	<u>747</u>	<u>285</u>
<u>-</u>	<u>-</u>	<u>12,670</u>

תזרימי מזומנים - מפעילות השקעה:

השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
מימוש פיקדונות מוגבלים ומיועדים
העמדת הלוואה לשותפות מוגבלת
השקעה ברכוש קבוע

מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה

תזרימי מזומנים - לפעילות מימון:

קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים
ומסדות פיננסיים
פרעון הלוואה מתאגידים בנקאיים
קבלת (פרעון) הלוואות מהחברה האם

מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון

שינוי במזומנים ושווי מזומנים
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת
השנה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף
השנה

נספח א' - פעילות שלא במזומן:

השקעות בנדל"ן להשקעה בהקמה
מיון נדל"ן להשקעה למלאי

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' אחזקות הארבעה בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה		
ביום 31 בדצמבר		
2013	2014	2015

אלפי שקלים חדשים

נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים
מפעילות שוטפת

מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור:

4,279	6,978	5,608	ריבית
-------	-------	-------	-------

מזומנים שהתקבלו במשך השנה עבור:

3,031	98	10	ריבית
-------	----	----	-------

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חגי' אחזקות הארבעה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 1 - כללי

א. ביום 6 במרץ 2013 קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ, בעלת השליטה בחברה, העבירה לחברה את אחזקותיה בחברת קבוצת חגי' מגדלי הארבעה בע"מ (להלן - "חגי' הארבעה"). נכון למועד אישור הדוחות הכספיים מחזיקה החברה רק בחגי' הארבעה ואין לחברה כל פעילות אחרת מלבד אחזקה זו. הדוחות הכספיים נערכו תוך יישום שיטת "as pooling" ומשקפים את המצב, לו הועברו לחברה האחזקות בתאגיד הנ"ל ביום התאגדותו. לחגי' הארבעה פרויקט יחיד שהינו פרויקט "הארבעה" ברחוב הארבעה בתל-אביב.

ב. הגדרות:

החברה - קבוצת חגי' אחזקות הארבעה בע"מ.
הקבוצה - החברה והחברה המאוחדת שלה.
חברה מאוחדת - חברה אשר לחברה שליטה בה (כהגדרתה ב- IFRS 10) ואשר דוחותיה מאוחדים עם דוחות החברה.
בעלי עניין ובעלי שליטה - כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010.
צדדים קשורים - כהגדרתם ב- IAS24.
מדד - מדד המחירים לצרכן כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
דולר - דולר של ארה"ב.
מגדלי הארבעה - קבוצת חגי' מגדלי הארבעה בע"מ.

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

שער החליפין של \$1 ארה"ב ש"ח	מדד המחירים לצרכן נקודות (*)	
3.902	221.13	ליום 31 בדצמבר 2015
3.889	223.36	ליום 31 בדצמבר 2014
3.471	223.80	ליום 31 בדצמבר 2013
%	%	<u>שיעור השינוי:</u>
0.334	(0.99)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015
12.04	(0.19)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014
(7.02)	1.82	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2013

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

קבוצת חג'ג' אחזקות הארבעה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - מדיניות חשבונאית

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס העלות, למעט נגזרים ומכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד ונדל"ן להשקעה (כולל נדל"ן השקעה בהקמה) הנמדד בהתאם לשווי הוגן (ראה סעיף ח' להלן).

מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים

דוחות כספיים אלו נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - תקני IFRS). תקנים אלו כוללים:

1. תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS).
2. תקני חשבונאות בינלאומיים (IAS).
3. הבהרות לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRIC) ולתקני חשבונאות בינלאומיים (SIC).

כמו כן, הדוחות הכספיים נערכו בהתאם לדרישות הגילוי בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

מדיניות חשבונאית עקבית

המדיניות החשבונאית שיושמה בדוחות הכספיים יושמה באופן עקבי בכל התקופות המוצגות, למעט אם נאמר אחרת.

דוחות כספיים מאוחדים

הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את הדוחות של חברות שלחברה יש שליטה בהן (חברות בנות). שליטה מתקיימת כאשר לחברה יש כוח השפעה על הישות המושקעת, חשיפה או זכויות לתשואות משתנות כתוצאה ממעורבותה בישות המושקעת וכן היכולת להשתמש בכוח שלה כדי להשפיע על סכום התשואות שינבע מהישות המושקעת. בבחינת שליטה מובאת בחשבון השפעת זכויות הצבעה פוטנציאליות רק אם הן ממשיות. איחוד הדוחות הכספיים מתבצע החל ממועד השגת השליטה, ועד למועד בו הופסקה השליטה.

הדוחות הכספיים של החברה והחברות הבנות ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברות הבנות יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של החברה. יתרות ועסקאות הדדיות מהותיות ורווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין החברה והחברות הבנות בוטלו במלואם בדוחות הכספיים המאוחדים.

זכויות שאינן מקנות שליטה בגין חברות בנות מייצגות את ההון בחברות הבנות שאינו ניתן לייחוס, במישרין או בעקיפין, לחברה האם. הזכויות שאינן מקנות שליטה מוצגות בנפרד במסגרת ההון של החברה. רווח או הפסד וכל רכיב של רווח כולל אחר מיוחסים לחברה ולזכויות שאינן מקנות שליטה. הפסדים מיוחסים לזכויות שאינן מקנות שליטה גם אם כתוצאה מכך יתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה בדוח המאוחד על המצב הכספי הינה שלילית.

מימוש החזקה בחברה בת, ללא איבוד שליטה, מוכר כשינוי בהון. בעת מימוש חברה בת תוך איבוד שליטה, החברה:

- גורעת את הנכסים (לרבות מוניטין) ואת ההתחייבויות של החברה הבת.
- גורעת את היתרה בדוחות הכספיים של הזכויות שאינן מקנות שליטה.
- גורעת את ההתאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים שנוקפו להון העצמי.
- מכירה בשווי ההון של התמורה שהתקבלה.
- מכירה בשווי ההון של השקעה כלשהי שנותרה.
- מסווגת מחדש את הרכיבים שהוכרו קודם לכן ברווח (הפסד) כולל אחר, באותו אופן שהיה נדרש אם החברה הבת הייתה מממשת ישירות את הנכסים או ההתחייבויות הקשורים.
- מכירה בהפרש כלשהו שנוצר (עודף או גרעון) כרווח או כהפסד.

קבוצת חג'ג' אחזקות הארבעה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - מדיניות חשבונאית (המשך)

ב. הנחות ואומדנים

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

להלן ההנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בקשר לאי הודאות לתאריך המאזן ואומדנים קריטיים שחשבו על ידי החברה ואשר שינוי מהותי באומדנים ובהנחות עשויים לשנות את ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים בשנת הדיווח הבאה:

נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה מוצג לפי שווי הוגן לתאריך המאזן כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח והפסד. השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה מבוסס על הערכות של מעריכי שווי בלתי תלויים, בעלי כישורים מקצועיים רלוונטיים, ובעלי ניסיון עדכני לגבי המיקום וסוגי הנדל"ן להשקעה המוערך וכן על ידי הנהלת החברה. השווי ההוגן הוערך באמצעות גישת החילוץ וגישת השוואה (גישת השוק) בהתאם לאופי הנכסים המוערכים וכן בהתייחס לעסקאות שנעשו לאחרונה בנדל"ן בעלי אופי ומיקום דומים לזה המוערך.

מלאי בניינים בהקמה

מלאי בניינים בהקמה נמדד לפי הנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו. שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן עלויות להשלמה ועלויות הדרושות לביצוע המכירה. ראה באור ז' להלן.

הכרה בהכנסה ממכירת מלאי בניינים בהקמה

החל מיום 1 בינואר 2015 יישמה החברה בדוחותיה הכספיים את הוראות תקן דיווח כספי בינלאומי 15 הכנסות מחוזים עם לקוחות ומכירה בהכנסות ממכירת שטחי משרדים על פני זמן ובהתאם לקצב התקדמות העלויות בפרויקט. לפרטים בדבר יישום לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי 15 הכרה בהכנסה מחוזים עם לקוחות ראה באור יז' להלן.

ג. מטבע הפעילות, מטבע ההצגה ומטבע חוץ

1. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

הדוחות הכספיים מוצגים בשקלים חדשים, מטבע הפעילות של החברה, שהוא המטבע המשקף באופן הטוב ביותר את הסביבה הכלכלית שבה פועלת החברה ואת עסקאותיה.

מטבע הפעילות נקבע בנפרד עבור כל חברה מוחזקת ולפי מטבע זה נמדדים מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה של החברה המוחזקת.

2. עסקאות, נכסים והתחייבויות במטבע חוץ

עסקאות הנקובות במטבע חוץ נרשמות עם ההכרה הראשונית בהן לפי שער החליפין במועד העסקה. נכסים והתחייבויות כספיים הנקובים במטבע חוץ מתורגמים לשקלים לפי שער החליפין ביום המאזן. הפרשי שער נזקפים לדוח רווח או הפסד. נכסים והתחייבויות לא כספיים מתורגמים לשקלים לפי שער החליפין במועד העסקה. נכסים והתחייבויות לא כספיים הנקובים במטבע חוץ ומוצגים לפי שווי הוגן מתורגמים לשקלים בהתאם לשער החליפין במועד שבו נקבע השווי ההוגן.

קבוצת חג'ג' אחזקות הארבעה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - מדיניות חשבונאית (המשך)

ד. שווי מזומנים

שווי מזומנים נחשבים השקעות שנזילותן גבוהה, הכוללות פיקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר אשר אינם מוגבלים בשעבוד, שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה או שעולה על שלושה חודשים אך הם ניתנים למשיכה מיידית ללא קנס, ומהווים חלק מניהול המזומנים של הקבוצה.

ה. תקופת המחזור התפעולי

תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה בפעילות הייזום והבניה עולה על שנה ויכולה להימשך כ- 4 שנים. הנכסים והתחייבויות החברה (לרבות אגרות חוב ואשראי בנקאי) המיוחסות לפעילות הייזום והבניה מסווגות במאזן החברה בהתאם למחזור התפעולי כאמור לעיל.

ו. הפרשה לחובות מסופקים

ההפרשה לחובות מסופקים נקבעת באופן ספציפי בגין חובות שלהערכת הנהלת החברה גבייתם מוטלת בספק. חובות לקוחות שחלה ירידה בערכם, ייגרעו במועד בו ייקבע שחובות אלה אינם ניתנים לגבייה.

ז. מלאי בניינים בהקמה

מלאי בניינים בהקמה נמדד לפי הנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו. עלות המלאי כוללת עלויות בנייה ישירות מזוהות, עלויות עקיפות ועלויות אשראי שהונו. שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן עלויות להשלמה ועלויות הדרושות לביצוע המכירה.

ח. נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

נדל"ן להשקעה מוגדר כנדל"ן (קרקע או מבנה - או חלק ממבנה - או שניהם) המוחזק (על ידי הבעלים (מחכיר) או על ידי חוכר בחכירה מימונית) לשם הפקת הכנסות שכירות או לשם עליית ערך הונית (או שניהם) ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות או למכירה במהלך העסקים הרגיל.

בהתאם להוראות IAS 40, נדל"ן להשקעה יוצג על פי שיטת העלות או שיטת השווי ההוגן.

החברה בחרה להציג את הנדל"ן להשקעה לפי שיטת השווי ההוגן. בהתאם להוראות התקן ההפרשים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, נזקפים לדוחות רווח או הפסד.

השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה מבוסס על הערכות של מעריכי שווי בלתי תלויים, בעלי כישורים מקצועיים רלוונטיים, ובעלי ניסיון עדכני לגבי המיקום וסוגי הנדל"ן להשקעה המוערך וכן על ידי הנהלת החברה. השווי ההוגן הוערך באמצעות גישת החילוץ וגישת ההשוואה (גישת השוק) בהתאם לאופי הנכסים המוערכים וכן בהתייחס לעסקאות שנעשו לאחרונה בנדל"ן בעלי אופי ומיקום דומים לזה המוערך.

בהתאם ל- IAS 40 המתוקן, גם נדל"ן להשקעה הנמצא בתהליך הקמה או פיתוח לשימוש עתידי כנדל"ן להשקעה יטופל כנדל"ן להשקעה כאשר מיושמת שיטת השווי ההוגן. במידה והשווי ההוגן אינו ניתן למדידה מהימנה, הנדל"ן להשקעה בהקמה יימדד לפי עלות עד למוקדם מבין מועד השלמת הבנייה והמועד בו ניתן לאמוד את השווי ההוגן באופן מהימן.

קבוצת חג'ג' אחזקות הארבעה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - מדיניות חשבונאית (המשך)

ט. רכוש קבוע

פריטי הרכוש הקבוע מוצגים לפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות, בניכוי פחת שנצבר, בניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו ובניכוי מענקי השקעה שנתקבלו בגינם ואינם כוללים הוצאות תחזוקה שוטפת.

הפחת מחושב בשיעורים שנתיים שווים על בסיס שיטת הקו הישר לאורך תקופת החיים השימושיים של הנכס.

אורך החיים השימושיים של פריטי רכוש קבוע הינו כדלקמן:

%	
7-15	ריהוט וציוד משרדי
33	מחשבים וציוד נלווה
10	שיפורים במושכר

שיפורים במושכר מופחתים לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות או בהתאם לתקופת החיים המשוערת של הנכסים, לפי הקצר שבהם.

ערך השייר ואורך החיים השימושיים של כל נכס נבחנים לפחות בכל סוף שנה והשינויים מטופלים כשינוי אומדן חשבונאי באופן של מכאן-ולחבא. לגבי בחינת ירידת ערך של רכוש קבוע, ראה סעיף יד' להלן.

הפחתת הנכסים מופסקת כמוקדם מבין המועד בו הנכס מסווג כמוחזק למכירה לבין המועד שבו הנכס נגרע. נכס נגרע מהספרים במועד המכירה או כאשר לא צפויות עוד הטבות כלכליות מהשימוש בנכס. רווח או הפסד מגריעת הנכס (המחושב כהפרש בין התמורה נטו מהגריעה והעלות המופחתת בספרים) נכלל בדוח רווח או הפסד בתקופה בה הנכס נגרע.

י. היוון עלויות אשראי בגין נכסים כשירים

הקבוצה מהוונת עלויות אשראי הקשורות להשקעה ורכישה של נכסים כשירים (קרקעות לבניה ובניינים בהקמה). היוון עלויות האשראי מתחיל כאשר מתחילות הפעולות להכנת הנכס הכשיר ומסתיים כאשר הושלמו מהותית כל הפעולות להכנת הנכס הכשיר לשימוש המיועד או למכירתו. הסכום של עלויות האשראי המהוון בתקופת הדיווח לא עולה על עלויות האשראי שהתהוו באותה תקופת דיווח. היוון עלויות אשראי מושעה במהלך תקופות ממושכות בהן מופסק פיתוח פעיל של נכסים כשירים.

יא. צירופי עסקים ומוניטין

צירופי עסקים מטופלים בשיטת הרכישה. עלות הרכישה נמדדת על פי השווי ההוגן של התמורה שהועברה במועד הרכישה בתוספת זכויות שאינן מקנות שליטה בנרכשת. בכל צירוף עסקים, החברה בוחרת האם למדוד את הזכויות שאינן מקנות שליטה בנרכשת בהתאם לשוויים ההוגן במועד הרכישה או לפי חלקן היחסי בשווי ההוגן של הנכסים המזוהים נטו של הנרכשת.

עלויות רכישה ישירות נזקפות בעת התהוותן לדוח רווח או הפסד.

בצירוף עסקים המושג בשלבים, זכויות הונויות בנרכשת שהוחזקו על ידי הרוכשת קודם להשגת השליטה נמדדות בשווי הוגן למועד הרכישה תוך הכרה בדוח רווח או הפסד משערך השקעה הקודמת במועד העלייה לשליטה.

תמורה מותנית מוכרת בשווייה ההוגן במועד הרכישה. תמורה מותנית מסווגת כנכס או כהתחייבות פיננסית בהתאם ל- IAS 39. שינויים עוקבים בשווי ההוגן של התמורה המותנית מוכרים ברווח או הפסד או בדוח על הרווח הכולל האחר. אם התמורה המותנית מסווגת כמכשיר הוני, היא נמדדת לפי שווייה ההוגן במועד הרכישה ללא מדידה עוקבת.

מוניטין נמדד לראשונה לפי העלות, שהינה ההפרש בין תמורת הרכישה והזכויות שאינן מקנות שליטה לבין הסכום נטו של הנכסים המזוהים שנרכשו ושל ההתחייבויות שניטלו. אם סכום המוניטין שהתקבל הינו שלילי, הרוכש יכיר ברווח שנוצר במועד הרכישה.

קבוצת חג'ג' אחזקות הארבעה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - מדיניות חשבונאית (המשך)

יב. מכשירים פיננסיים

1. נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים בתחולת IAS 39 מוכרים במועד ההכרה הראשונית לפי שווי הוגן ובתוספת עלויות עסקה ישירות, למעט לגבי נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, אשר לגביהם עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד.

לאחר ההכרה הראשונית, הטיפול החשבונאי בנכסים פיננסיים מבוסס על סיווגם כמפורט להלן:

א. נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

בקבוצה זו נכללים נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר ונכסים פיננסיים אשר יועדו עם ההכרה הראשונית בהם להיות מוצגים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. הקבוצה בוחנת את קיומו של נגזר משובץ והצורך בהפרדתו במועד בו היא הופכת להיות לראשונה צד להתקשרות. הערכה מחדש של הצורך בהפרדת נגזר משובץ נעשית רק כאשר יש שינוי בהתקשרות המשפיע באופן משמעותי על תזרימי המזומנים מההתקשרות. נגזרים, לרבות נגזרים משובצים שהופרדו מהחווה המארח, מסווגים כמוחזקים למסחר, למעט אם הם מיועדים לשמש כמכשירים להגנה אפקטיבית. במקרה של מכשיר פיננסי המכיל נגזר משובץ אחד או יותר, המכשיר המשולב בשלמותו מיועד במועד ההכרה הראשונית בלבד כנכס פיננסי הנמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

ב. השקעות המוחזקות לפדיון

השקעות המוחזקות לפדיון הינן השקעות המוחזרות בתשלומים קבועים במועדי פדיון קבועים שאותם מתעתדת הקבוצה וביכולתה להחזיק בהן עד לפדיון. לאחר ההכרה הראשונית, השקעות המוחזקות לפדיון נמדדות לפי העלות בניכוי עלויות עסקה ישירות, תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית ובניכוי הפרשה לירידת ערך.

ג. הלוואות וחייבים

הלוואות וחייבים הינן השקעות המוחזרות בתשלומים קבועים או הניתנים לקביעה שאינם נסחרים בשוק פעיל. לאחר ההכרה הראשונית, הלוואות מוצגות על פי תנאיהן לפי העלות בניכוי עלויות עסקה ישירות, תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית, ובניכוי הפרשה לירידת ערך. חייבים לזמן קצר מוצגים לפי תנאיהם, בדרך כלל בערכם הנומינלי.

קבוצת חג'ג' אחזקות הארבעה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - מדיניות חשבונאית (המשך)

י.ב. מכשירים פיננסיים (המשך)

1. נכסים פיננסיים (המשך)

ד. נכסים פיננסיים זמינים למכירה

נכסים פיננסיים זמינים למכירה הינם נכסים פיננסיים (שאינם נגזרים) שיועדו כזמינים למכירה או שאינם מסווגים לאחת משלוש הקבוצות שלעיל. לאחר ההכרה הראשונית, נכסים פיננסיים זמינים למכירה נמדדים לפי השווי ההוגן. רווחים או הפסדים כתוצאה מהתאמות שווי הוגן, למעט בגין ריבית, הפרשי שער המתייחסים למכשירי חוב ודיבידנד ממכשיר הוני, מוכרים ברווח כולל אחר. במועד גריעת ההשקעה או במקרה של ירידת ערך, הרווח (הפסד) כולל אחר מועבר לרווח או הפסד.

2. התחייבויות פיננסיות

ההתחייבויות מוכרות לראשונה בשווי הוגן. הלוואות והתחייבויות אחרות הנמדדות בעלות מופחתת מוצגות בניכוי עלויות עסקה ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, הטיפול החשבונאי בהתחייבויות פיננסיות מבוסס על סיווגם כמפורט להלן:

א. התחייבויות פיננסיות המוצגות לפי עלות מופחתת

לאחר ההכרה הראשונית, הלוואות והתחייבויות אחרות, מוצגות על פי תנאיהן לפי העלות בניכוי עלויות עסקה ישירות תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

ב. התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד כוללות התחייבויות פיננסיות המוחזקות למסחר והתחייבויות פיננסיות המיועדות עם ההכרה הראשונית בהן להיות מוצגות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

התחייבויות פיננסיות מסווגות כמוחזקות למסחר אם הן נרכשו לצורכי מכירה בתקופה הקרובה. רווחים או הפסדים בגין התחייבויות המוחזקות למסחר נזקפים לרווח או הפסד. נגזרים, לרבות נגזרים משובצים שהופרדו, מסווגים כמוחזקים למסחר אלא אם הם מיועדים לשמש כמכשירים להגנה אפקטיבית.

הקבוצה בוחנת את קיומו של נגזר משובץ והצורך בהפרדתו במועד בו היא הופכת להיות לראשונה צד להתקשרות. הערכה מחדש של הצורך בהפרדת נגזר משובץ נעשית רק כאשר יש שינוי בהתקשרות המשפיע באופן משמעותי על תזרימי המזומנים מההתקשרות.

ניתן לייעד התחייבות במועד ההכרה לראשונה לשווי הוגן דרך רווח או הפסד, בכפוף לתנאים שנקבעו ב- IAS 39.

ג. התחייבויות בגין ערבויות פיננסיות

ההתחייבויות בגין ערבויות פיננסיות מוכרות לראשונה לפי השווי ההוגן תוך התחשבות גם בעלויות עסקה ישירות המיוחסות למתן הערבות. לאחר ההכרה הראשונית, ההתחייבות נמדדת לפי הסכום הגבוה מבין הסכום שהוכר לראשונה (בניכוי הפחתה מתאימה על פני תקופת הערבות), והאומדן לסכום שנדרש (אם נדרש) להכיר בו לתאריך הדיווח על פי IAS 37 בהתייחס להסכם הערבות.

קבוצת חג'ג' אחזקות הארבעה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - מדיניות חשבונאית (המשך)

י.ב. מכשירים פיננסיים (המשך)

3. קיצוץ מכשירים פיננסיים

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מקוזזים והסכום נטו מוצג בדוח על המצב הכספי אם קיימת זכות שניתנת לאכיפה משפטית לקצוץ את הסכומים שהוכרו, וכן קיימת כוונה לסלק את הנכס ואת ההתחייבות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות במקביל.

הזכות לקצוץ חייבת להיות ניתנת לאכיפה משפטית לא רק במהלך העסקים הרגיל של הצדדים לחוזה אלא גם במקרה של פשיטת רגל או חדלות פרעון של אחד הצדדים. על מנת שהזכות לקצוץ תהיה קיימת באופן מיידי, אסור שהיא תהיה תלויה באירוע עתידי או שיהיו פרקי זמן שבהם היא לא תחול, או שיהיו אירועים שיגרמו לפקיעתה.

4. גריעת מכשירים פיננסיים

א. נכסים פיננסיים

נכס פיננסי נגרע כאשר פקעו הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי, או כאשר החברה העבירה את הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי או כאשר נטלה על עצמה מחויבות לשלם את תזרימי המזומנים שהתקבלו במלואם לצד השלישי, ללא עיכוב משמעותי. בנוסף העבירה באופן ממשי את כל הסיכונים וההטבות הקשורים לנכס, או לא העבירה ואף לא הותירה באופן ממשי את כל הסיכונים וההטבות הקשורים לנכס אך העבירה את השליטה על הנכס.

עסקת מכירת לקוחות (Factoring) ושוברי אשראי של לקוחות מטופלת כגריעה כאשר מתקיימים התנאים כאמור לעיל.

כאשר החברה העבירה את זכויותיה לקבל תזרימי מזומנים מהנכס ולא העבירה ולא הותירה באופן ממשי את הסיכונים וההטבות הקשורים בנכס ואף לא העבירה את השליטה על הנכס, מוכר נכס חדש בהתאם למידת המעורבות הנמשכת של החברה בנכס. מעורבות נמשכת בדרך של ערבות לנכס המועבר נמדדת לפי הנמוך מבין היתרה המקורית של הנכס בדוחות הכספיים והסכום המירבי של התמורה שהחברה עשויה להידרש לשלם בחזרה.

ב. התחייבויות פיננסיות

התחייבות פיננסית נגרעת כאשר היא מסולקת, דהיינו ההתחייבות נפרעה, בוטלה או פקעה. התחייבות פיננסית מסולקת כאשר החייב (הקבוצה) פורע את ההתחייבות על ידי תשלום במזומן, בנכסים פיננסיים אחרים, בסחורות או שירותים, או משוחרר משפטית מההתחייבות.

כאשר התחייבות פיננסית קיימת מוחלפת בהתחייבות אחרת כלפי אותו מלווה בתנאים שונים מהותית, או כאשר נעשה שינוי מהותי בתנאי התחייבות קיימת, ההחלפה או השינוי מטופלים כגריעה של ההתחייבות המקורית וכהכרה של התחייבות חדשה. ההפרש בין היתרה של שתי ההתחייבויות הנ"ל בדוחות הכספיים נזקף לרווח או הפסד. במידה שההחלפה או השינוי אינם מהותיים, הם מטופלים כשינוי תנאי ההתחייבות המקורית ולא מוכר באותו מועד רווח או הפסד מההחלפה. בעת הבחינה האם מדובר בשינוי מהותי בתנאי התחייבות קיימת, מביאה החברה בחשבון שיקולים איכותיים וכמותיים.

קבוצת חג'ג' אחזקות הארבעה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - מדיניות חשבונאית (המשך)

יב. מכשירים פיננסיים (המשך)

5. ירידת ערך נכסים פיננסיים

החברה בוחנת בכל תאריך דיווח האם קיימת ראייה אובייקטיבית לירידת ערך נכס פיננסי או קבוצה של הנכסים הפיננסיים הבאים:

נכסים פיננסיים המוצגים בעלות המופחתת

ראייה אובייקטיבית לירידת ערך קיימת כאשר אירוע אחד או יותר השפיעו באופן שלילי על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים מהנכס לאחר מועד ההכרה. סכום ההפסד הנזקף לרווח או הפסד נמדד כהפרש בין יתרת הנכס בדוחות הכספיים לבין הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים (שאינם כוללים הפסדי אשראי עתידיים שטרם התהוו), המהוונים בהתאם לשיעור הריבית האפקטיבית המקורית של הנכס הפיננסי. אם הנכס הפיננסי נושא ריבית משתנה, ההיוון נעשה בהתאם לשיעור הריבית האפקטיבית הנוכחית. בתקופות עוקבות הפסד מירידת ערך מבוטל כאשר ניתן ליחס באופן אובייקטיבי את השבת ערכו של הנכס לאירוע שהתרחש לאחר ההכרה בהפסד. ביטול כאמור נזקף לרווח או הפסד עד לגובה ההפסד שהוכר.

יג. מדדת שווי הוגן

שווי הוגן הוא המחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה.

מדדת שווי הוגן מבוססת על ההנחה כי העסקה מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או ההתחייבות, או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק הכדאי (advantageous) ביותר.

השווי הוגן של נכס או התחייבות נמדד תוך שימוש בהנחות שמשתתפים בשוק ישתמשו בעת תמחור הנכס או ההתחייבות, בהנחה שמשתתפים בשוק פועלים לטובת האינטרסים הכלכליים שלהם.

מדדת שווי הוגן לנכס לא פיננסי מביאה בחשבון את היכולת של משתתף בשוק להפיק הטבות כלכליות באמצעות הנכס בשימוש המיטבי שלו או על ידי מכירתו למשתתף אחר בשוק שישתמש בנכס בשימוש המיטבי שלו.

הקבוצה משתמשת בטכניקות הערכה שהן מתאימות לנסיבות ושקיימים עבורן מספיק נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך מיקסום השימוש בנתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה ומיזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה.

כל הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן או שניתן גילוי לשווי הוגן שלהם מחולקים לקטגוריות בתוך מידרג השווי הוגן, בהתבסס על רמת הנתונים הנמוכה ביותר, המשמעותית למדידת השווי הוגן בכללותה:

רמה 1: מחירים מצוטטים (ללא התאמות) בשוק פעיל של נכסים והתחייבויות זהים.
רמה 2: נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1 אשר ניתנים לצפייה במישרין או בעקיפין.

רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (טכניקות הערכה ללא שימוש בנתוני שוק ניתנים לצפייה).

יד. ירידת ערך נכסים לא פיננסיים

החברה בוחנת את הצורך בירידת ערך נכסים לא פיננסיים כאשר ישנם סימנים כתוצאה מאירועים או שינויים בנסיבות המצביעים על כך שהיתרה בדוחות הכספיים אינה בר-השבה.

במקרים בהם היתרה בדוחות הכספיים של הנכסים הלא פיננסיים עולה על הסכום בר-ההשבה שלהם, מופחתים הנכסים לסכום בר-ההשבה שלהם. הסכום בר-ההשבה הינו הגבוה מבין שווי הוגן בניכוי עלויות למכירה ושווי שימוש. בהערכת שווי השימוש מהוונים תזרימי המזומנים הצפויים לפי שיעור ניכיון לפני מס המשקף את הסיכונים הספציפיים לכל נכס. בגין נכס שאינו מייצר תזרימי מזומנים עצמאיים נקבע הסכום בר-ההשבה עבור היחידה מניבת המזומנים שאליה שייך הנכס. הפסדים מירידת ערך נזקפים לרווח או הפסד.

הפסד מירידת ערך של נכס, למעט מוניטין, מבוטל רק כאשר חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת הסכום בר-ההשבה של הנכס מהמועד בו הוכר לאחרונה ההפסד מירידת הערך. ביטול ההפסד כאמור מוגבל לנמוך מבין סכום ירידת הערך של הנכס שהוכר בעבר (בניכוי פחת או הפחתה) או סכום בר-ההשבה של הנכס. לגבי נכס הנמדד לפי העלות, ביטול הפסד כאמור נזקף לרווח או הפסד.

קבוצת חג'ג' אחזקות הארבעה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - מדיניות חשבונאית (המשך)

טו. הפרשות

הפרשות מוכרות כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, בגינן צפוי שימוש במשאבים כלכליים הניתנים לאומדן באופן מהימן על מנת לסלק את המחויבות.

הסכום המוכר כהפרשה משקף את האומדן הטוב ביותר של ההנהלה לגבי הסכום שיידרש ליישוב המחויבות בהווה במועד הדוח על המצב הכספי תוך הבאה בחשבון של הסיכונים ואי הוודאויות הכרוכים במחויבות. כאשר ההפרשה נמדדת תוך שימוש בתזרימי מזומנים חזויים לצורך יישוב המחויבות, הערך הפנקסני של ההפרשה הוא הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים החזויים. שינויים בערך הזמן יזקפו לרווח והפסד.

כאשר כל הסכום או חלקו הדרוש ליישוב המחויבות בהווה צפוי להיות מושב על ידי צד שלישי, מכירה הקבוצה בנכס, בגין ההשבה, עד לגובה ההפרשה שהוכרה, רק כאשר וודאי למעשה (virtually certain) שהשיפוי יתקבל וכן ניתן לאומדו באופן מהימן.

טז. השקעות מטופלות לפי שיטת השווי המאזני

השקעות הקבוצה בחברות כלולות ובעסקאות משותפות מטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

לפי שיטת השווי המאזני, ההשקעה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת מוצגת לפי עלות בתוספת שינויים שלאחר הרכישה בחלק הקבוצה בנכסים נטו, לרבות רווח כולל אחר של החברה הכלולה או העסקה המשותפת. רווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין הקבוצה לבין החברה הכלולה או העסקה המשותפת מבוטלים בהתאם לשיעור ההחזקה.

מוניטין בגין רכישת חברה כלולה או עסקה משותפת מוצג כחלק מההשקעה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת, נמדד לפי העלות ואינו מופחת באופן שיטתי. מוניטין נבחן לצורך בחינת ירידת ערך כחלק מהשקעה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת בכללותה.

הדוחות הכספיים של החברה והחברה הכלולה או העסקה המשותפת ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברה הכלולה או העסקה המשותפת יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של הקבוצה.

במקרה של רכישת חברה כלולה או עסקה משותפת המושגת בשלבים, כאשר ההשקעה הקודמת בחברה הנרכשת טופלה בהתאם להוראות IAS 39, הקבוצה מיישמת את עקרונות IFRS 3 לגבי צירוף עסקים המושג בשלבים. כפועל יוצא, זכויות הוניות בנרכשת שהוחזקו על ידי הקבוצה קודם להשגת ההשפעה המהותית או השליטה המשותפת נמדדות בשווי הוגן למועד הרכישה ונכללות בתמורת הרכישה תוך הכרה ברווח או הפסד בהתאם למדידה בשווי ההוגן כאמור.

בחברה כלולה בה נגרמו הפסדים בסכומים העולים על ההון שלה, הכירה החברה בחלקה בהפסדי החברה הכלולה עד גובה השקעתה בחברה הכלולה בתוספת הפסד העלול להיגרם לה כתוצאה מערבות או תמיכה פיננסית אחרת שניתנו בעבור חברה כלולה זו, עד לגובה הערבות או התמורה הפיננסית האחרת. לצורך כך, ההשקעה כוללת פריטים כספיים לקבל לזמן ארוך (כגון הלוואות שניתנו) אשר אין כוונה לסלקם והם אינם צפויים להיפרע בעתיד הנראה לעין.

שיטת השווי המאזני מיושמת עד למועד איבוד ההשפעה המהותית בחברה הכלולה או איבוד השליטה המשותפת בעסקה המשותפת, או סיווגן כהשקעה המוחזקת למכירה.

החברה ממשיכה ליישם את שיטת השווי המאזני גם במקרים בהם השקעה בחברה כלולה הופכת להשקעה בעסקה משותפת, ולהיפך. החברה מיישמת את הוראות IFRS 5 על ההשקעה או חלק מההשקעה בחברה כלולה או בעסקה משותפת שמסווגת כמוחזקת למכירה. חלק כלשהו שנותר בהשקעה זו שלא מסווג כמוחזק למכירה, ממשיך להיות מטופל בשיטת השווי המאזני.

במעמד איבוד ההשפעה המהותית או השליטה המשותפת, הקבוצה מודדת בשווי הוגן השקעה כלשהיא שנותרה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת, ומכירה ברווח או הפסד בהפרש שבין התמורה ממימוש ההשקעה בחברה הכלולה או העסקה המשותפת והשווי ההוגן של ההשקעה שנותרה לבין הערך בספרים של ההשקעה שמומשה במועד זה.

קבוצת חג'ג' אחזקות הארבעה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - מדיניות חשבונאית (המשך)

יז. הכרה בהכנסה

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

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

- 1 - זיהוי החוזה עם הלקוח, לרבות התייחסות לקיבוץ חוזים וטיפול בשינויים (modifications) בחוזים.
- 2 - זיהוי מספר מחויבויות ביצוע נפרדות (distinct) בחוזה.
- 3 - קביעת מחיר העסקה, לרבות התייחסות לתמורה משתנה, רכיב מימון משמעותי, תמורות שאינן במזומן ותמורה שתשולם ללקוח.
- 4 - הקצאת מחיר העסקה לכל מחויבות ביצוע נפרדת על בסיס מחיר המכירה היחסי הנפרד תוך שימוש במחירים נצפים אם הם זמינים, או באומדנים והערכות.
- 5 - הכרה בהכנסה בעת עמידה במחויבות ביצוע, תוך הבחנה בין קיום מחויבות במועד מסוים לבין קיום מחויבות לאורך זמן.

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

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

להלן הוראות ספציפיות בדבר הכרה בהכנסות של החברה הנדרשות להתקיים על מנת להכיר בהכנסה:

הכנסות ממכירת מלאי בניינים בהקמה מוכרות על פני זמן באופן שמשקף בצורה הטובה ביותר את העברת שטחי המשרדים ללקוח וכל עוד פעולות החברה אינן יוצרות לה נכס בעל שימוש חלפי, וקיימת לה זכות הניתנת לאכיפה לקבלת תשלומים על הפעולות שהסתיימו עד לאותו תאריך.

נוסף:

1. החברה מכירה בהכנסה ביחס לכל חוזה בנפרד בכפוף לכך כי שיעור הסכומים שנתקבלו בחברה נכון לכל תאריך הדוח בגין החוזה הינו גבוה מ-15% מסכום סך החוזה.
2. החברה קובעת את גובה ההכנסה מכל חוזה בהתאם למחיר העסקה עם כל לקוח בנפרד.
3. החברה קובעת את העלות המיוחסת לכל חוזה מכר בנפרד וזאת בהתאם לנ"ל:
 - א. עלויות קרקע (לרבות אגרות היטלים ומימון קרקע) – עלויות אלו מיוחסות לכל חוזה בהתאם לשווי של היחידה נשוא החוזה ביחס ליחידות האחרות באותו הפרויקט. השווי הנ"ל מושפע בעיקר ממיקום היחידה בבניין, ייעוד היחידה ושטח היחידה.
 - ב. עלויות בניה – בהתאם לגודל היחידה ומחיר הבניה למ"ר הנקוב בהסכמים של החברה עם קבלני הביצוע שלה.
4. החברה קובעת את שיעור ההתקדמות על פיו מוכרת ההכנסה בגין כל חוזה מכר כשיעור ההתקדמות של כל הבניין/פרויקט לפי ההקשר וזאת כל עוד לא ניתן לבצע מסירה של הנכס נשוא ההסכם בטרם הסתיימה הבניה של הבניין/פרויקט לפי ההקשר כולו. שיעור ההתקדמות נקבע בהתאם ליחס בין עלויות הבניה ששולמו בפועל (למעט תשלומים בגין קרקע ומימון) לבין סך תקציב הפרויקט (לא כולל עלויות קרקע ועלויות מימון).

להלן ההשפעה המצטברת של היישום לראשונה על ההון ליום 1 בינואר 2015 בגין חוזים שטרם הושלמו:

בדוחות המאוחדים על המצב הכספי (באלפי ש"ח)

בהתאם ל- IFRS 15	השינוי	בהתאם למדיניות הקודמת	ליום 1 בינואר 2015
(10,503)	(5,996)	(4,507)	יתרת עודפים

קבוצת חג'ג' אחזקות הארבעה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 – עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך)

יז. הכרה בהכנסה (המשך)

ההשפעה המצטברת של היישום לראשונה על ההון ליום 1 בינואר 2015 בגין חוזים שטרם הושלמו : (המשך)

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

בהתאם ל- IFRS 15	השינוי	בהתאם למדיניות הקודמת	
			ליום 31 בדצמבר 2015 (באלפי ש"ח)
162,806	(276,199)	439,005	מלאי בניינים בהקמה
38,025	33,503	4,522	חייבים ויתרות חובה
(78,196)	268,313	(346,509)	מקדמות מרוכשים
(10,170)	(7,301)	(2,869)	עתודה למס
(26,268)	(18,316)	(7,952)	הון

בדוחות המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר

בהתאם ל- IFRS 15	השינוי	בהתאם למדיניות הקודמת	
			לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015 (באלפי ש"ח)
151,307	151,307	-	הכנסות
(134,544)	(134,544)	-	עלות המכר
16,763	16,763	-	רווח גולמי
5,449	-	5,449	עליית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה
(214)	-	(214)	הוצאות מכירה ושיווק
(45)	-	(45)	הוצאות הנהלה וכלליות
21,953	16,763	5,190	רווח לפני הוצאות מימון, נטו
(527)	-	(527)	הוצאות מימון, נטו
21,426	16,763	4,663	רווח לאחר מימון
23	-	23	חלק החברה ברווחי שותפות בשליטה משותפת
21,449	16,763	4,686	רווח לפני מסים על ההכנסה
(5,684)	(4,443)	(1,241)	מסים על ההכנסה
15,765	12,320	3,445	רווח נקי לשנה

קבוצת חג'ג' אחזקות הארבעה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - מדיניות חשבונאית (המשך)

יח. מסים על ההכנסה

תוצאות המס בגין מסים שוטפים או נדחים נזקפות לרווח או הפסד, למעט אם הן מתייחסות לפריטים הנזקפים לרווח כולל אחר או להון.

1. מסים שוטפים

חבות בגין מסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך הדיווח, וכן התאמות נדרשות בקשר לחבות המס לתשלום בגין שנים קודמות.

2. מסים נדחים

מסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס.

יתרות המסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר הנכס ימומש או ההתחייבות תסולק, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך הדיווח.

בכל תאריך דיווח נכסי מסים נדחים נבחנים ובמידה שלא צפוי ניצולם הם מופחתים. הפרשים זמניים בגינם לא הוכרו נכסי מסים נדחים נבחנים בכל תאריך דיווח ובמידה שניצולם צפוי מוכר נכס מס נדחה מתאים.

המסים הנדחים בגין נדל"ן להשקעה המוחזק במטרה להשיב את מרבית (substantially all) ההטבות הכלכליות הגלומות בו בדרך של מימוש ולא בדרך של שימוש, נמדדים לפי אופן היישוב הצפוי של נכס הבסיס, על בסיס מימוש ולא שימוש.

במקרים בהם החברה מחזיקה בחברת נכס, והאופן שבו החברה צופה לממש את ההשקעה הוא על ידי מכירת מניות חברת הנכס ולא על ידי מימוש הנכס עצמו, החברה נדרשת להכיר במסים נדחים הן בהתייחס להפרשים הזמניים הפנימיים (inside differences) הנובעים מהפער בין בסיס המס של הנכס לבין ערכו בספרים והן ביחס להפרשים הזמניים החיצוניים (outside differences) הנובעים מהפער בין בסיס המס של המניות לבין חלק החברה המחזיקה בנכסים נטו של החברה הבת בדוחות המאוחדים.

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, כל עוד מכירת ההשקעות בחברות מוחזקות אינה צפויה בעתיד הנראה לעין. כמו כן, לא הובאו בחשבון מסים נדחים בגין חלוקת רווחים על ידי חברות מוחזקות כדיבידנדים, מאחר שחלוקת הדיבידנד אינה כרוכה בחבות מס נוספת, או בשל מדיניות החברה שלא ליזום חלוקת דיבידנד על ידי חברה מאוחדת הגוררת חבות מס נוספת.

מסים על הכנסה המתייחסים לחלוקות בעלים של מכשיר הוני ולעלויות עסקה של עסקה הונית מטופלים לפי IAS 12.

מסים נדחים מקווזזים אם קיימת זכות חוקית לקיזוז נכס מס שוטף כנגד התחייבות מס שוטפת והמסים הנדחים מתייחסים לאותה ישות החייבת במס ולאותה רשות מס.

קבוצת חג'ג' אחזקות הארבעה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - מדיניות חשבונאית (המשך)

יט. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

מכשירים פיננסיים - IFRS 9

בחודש יולי 2014 ה- IASB פרסם את הנוסח המלא והסופי של IFRS 9 - מכשירים פיננסיים, המחליף את IAS 39 - מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה. IFRS 9 (להלן - התקן) מתמקד בעיקר בסיווג ובמדידה של נכסים פיננסיים והוא חל על כל הנכסים הפיננסיים שבתחולת IAS 39.

התקן קובע כי בעת ההכרה לראשונה כל הנכסים הפיננסיים יימדדו בשווי הוגן. בתקופות עוקבות יש למדוד מכשירי חוב בעלות מופחתת רק אם מתקיימים שני התנאים המצטברים הבאים:

- הנכס מוחזק במסגרת מודל עסקי שמטרתו היא להחזיק בנכסים על מנת לגבות את תזרימי המזומנים החוזיים הנובעים מהם.

- על פי התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי, החברה זכאית, במועדים מסויימים, לקבל תזרימי מזומנים המהווים אך ורק תשלומי קרן ותשלומי ריבית על יתרת קרן.

המדידה העוקבת של כל יתר מכשירי החוב והנכסים הפיננסיים האחרים תהיה על פי שווי הוגן. התקן קובע הבחנה בין מכשירי חוב אשר ימדדו בשווי הוגן דרך רווח או הפסד ומכשירי חוב שימדדו בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר.

נכסים פיננסיים שהינם מכשירים הוניים יימדדו בתקופות עוקבות בשווי הוגן, וההפרשים ייזקפו לרווח והפסד או לרווח (הפסד) כולל אחר, על פי בחירת החברה לגבי כל מכשיר ומכשיר. אם מדובר במכשירים הוניים המוחזקים למטרות מסחר, חובה למדוד אותם בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

לעניין גריעה ובנושא התחייבויות פיננסיות קובע התקן את אותן הוראות שנדרשות לפי הוראות IAS 39 לגבי גריעה ולגבי התחייבויות פיננסיות שלא נבחרה לגביהן חלופת השווי הוגן. לפי התקן, סכום השינוי בשווי ההוגן של ההתחייבות - שמיוחס לשינויים בסיכון האשראי - ייזקף לרווח כולל אחר. כל יתר השינויים בשווי ההוגן ייזקפו לרווח או הפסד.

התקן כולל דרישות חדשות בנוגע לחשבונאות גידור.

התקן ייושם החל מהתקופות השנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2018. אימוץ מוקדם אפשרי.

החברה בוחנת את ההשפעה האפשרית של התקן, אך אין ביכולתה, בשלב זה, לאמוד את השפעתו, אם בכלל, על הדוחות הכספיים.

קבוצת חג'ג' אחזקות הארבעה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 3 - פיקדונות מוגבלים ומיועדים

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית שנתית ב- % (*)	פיקדון בגין מכירת משרדים וחניות (1) פיקדון בגין מרתפים
2014	2015		
<u>אלפי שקלים חדשים</u>			
40,789	37,284	פריים מינוס 1.59%	
1,969	-		
<u>42,758</u>	<u>37,284</u>		

(1) הפיקדונות בגין מכירת משרדים וחניות הינם כספים שהתקבלו מרוכשי זכויות בפרויקט הארבעה במגדל הצפוני והמשועבדים לטובת הבנק המלווה את פרויקט הארבעה.

(*) נכון ליום 31 בדצמבר 2015 שיעור הפריים הינו 1.6%.
נכון ליום 31 בדצמבר 2014 שיעור הפריים הינו 1.75%.

באור 4 - חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר		הוצאות מראש (*) הכנסות לקבל אחרות
2014	2015	
<u>אלפי שקלים חדשים</u>		
4,370	1,653	
-	36,367	
18	5	
<u>4,388</u>	<u>38,025</u>	

(*) כולל בעיקר עמלות תיווך ושיווק בגין משרדים וחניות בפרויקט הארבעה הצפויים להיזקף לדוח על הרווח או הפסד עם ההכרה בהכנסה בגינם. בשנת הדוח נזקף לעלות המכר סך של 951 אלפי ש"ח בגין תיווך ושיווק הנובע מהכרה בהכנסה.

קבוצת חגי' אחזקות הארבעה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 5 - מלאי בניינים בהקמה

ליום 31 בדצמבר		הרכב:
2014	2015	
<u>אלפי שקלים חדשים</u>		
173,201	62,629	עלות הקרקע (כולל מס רכישה) זכויות מקרקעין (*) עלויות נוספות
15,065	6,347	
170,004	93,830	
<u>358,270</u>	<u>162,806</u>	

תנועה:		ב. תנועה:
2014	2015	
<u>אלפי שקלים חדשים</u>		
297,031	358,270	יתרה ליום 1 בינואר
-	(276,197)	שינויים במלאי כתוצאה מהכרה בהכנסה
47,063	58,205	עלויות בניה
14,176	9,858	היוון עלויות מימון
-	12,670	סיווג מנדל"ן להשקעה למלאי ראה באור 6ה' להלן
<u>358,270</u>	<u>162,806</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר

(*) החברה התקשרה במספר הסכמים עם צדדים שלישיים, במסגרתם רכשה החברה זכויות בניה תקפות ובלתי מנוצלות לצורך ניוון למגדל הצפוני בפרויקט הארבעה.

ג. פרטים נוספים:

מלאי בניינים בהקמה הינו בגין מקרקעי המגדל הצפוני בפרויקט הארבעה. בשנת הדוח מכרה החברה כ- 2.6 קומות משרדים וכ- 17 חניות תמורת סך של 33 מיליון ש"ח. בשנת 2014 מכרה החברה כ- 4.3 קומות משרדים וכ- 55 חניות תמורת סך של 74 מיליון ש"ח. עד ליום 31 בדצמבר 2015 מכרה החברה 307 חניות במגדל הצפוני תמורת סך של כ- 533 מיליון ש"ח. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי נמכרו שטחי משרדים במגדל הצפוני בהיקף של כחצי קומה ו- 3 חניות בתמורה לסך של כ- 6.7 מיליון ש"ח.

יצוין כי נכון למועד זה בונה החברה את המגדל הצפוני בהיקף של 35 קומות (מהם 33 קומות משרדים ו- 2 קומות טרקלין עסקים) וזאת בהתאם להיתר בניה שהתקבל נכון למועד זה.

ד. התקשרויות:

לעניין ההתקשרויות של חגי' הארבעה עם קבוצת הרכישה הבונה את המגדל הדרומי בפרויקט הארבעה ראה באור 10 להלן. בחודש דצמבר 2013 התקשרה חגי' הארבעה בהסכם מימון עם הבנק לליווי בניית מגדל המשרדים הצפוני של פרויקט הארבעה. לעניין התקשרות עם הקבלן במגדלי הארבעה ראה באור 10(א)2 (התקשרויות). התקשרויות נוספות ראה באור 10(א).

קבוצת חג'ג' אחזקות הארבעה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 6 - נדל"ן להשקעה בהקמה

א. הרכב :

ליום 31 בדצמבר	
2014	2015
<u>אלפי שקלים חדשים</u>	
21,244	12,142
13,569	19,018
<u>34,813</u>	<u>31,160</u>

רכישות והשקעות
עליית ערך שווי הוגן

ב. תנועה :

ליום 31 בדצמבר	
2014	2015
<u>אלפי שקלים חדשים</u>	
27,718	34,813
4,125	3,568
-	(12,670)
2,970	5,449
<u>34,813</u>	<u>31,160</u>

יתרה ליום 1 בינואר
רכישות והשקעות
סיווג מנדל"ן להשקעה למלאי ראה באור 6ה' להלן
שינוי בשווי ההוגן
יתרה ליום 31 בדצמבר

ג. הנחות משמעותיות ששימשו בהערכות השווי מוצגות להלן :

ליום 31 בדצמבר	
2014	2015
110,000	135,000
225,000 - 175,000	200,000-300,000
5,000	8,000
10,000	10,000

נדל"ן להשקעה בהקמה הנמדד בשווי הוגן

שווי בש"ח לחניה ציבורית (בש"ח)
שווי לחניה פרטית/כפולה (בש"ח)
שווי למ"ר שטחי אחסנה (בש"ח)
שווי למ"ר מבונה אקוילנטי (מסחר/משרדים/מרפסות) לקומות
הטרקלין (בש"ח)

ד. קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של הקבוצה :

נדל"ן להשקעה בהקמה מוצג על בסיס השווי הוגן כפי שנקבע בהערכת שווי שבוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני, בלתי תלוי בעל כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך. השווי ההוגן מייצג את הסכום ביום ההערכה לפיו יוחלפו הנכסים בין המוכר לקונה בעסקה בתנאי שוק לאחר שהצדדים פעלו בתבונה ובזהירות ללא כפייה ולפי תקני שמאות מקובלים. בהערכת השווי של הנדל"ן להשקעה בפרויקט הארבעה נעשה שימוש בגישת ההשוואה תוך התאמות הנדרשות הנובעות מעלויות שנצטברו למועד הערכת השווי או בניכוי יתרת העלויות להכשרת הנכס, לפי העניין וכפי שמצא לנכון מעריך השווי.

ה. ביום 1 ביוני 2015 קיבלה הנהלת החברה החלטה לשווק את המחסנים אשר בבעלותה בפרויקט הארבעה חלף השכרתם בעתיד. מחסנים אלו הוצגו עד לאותו יום בדוחות הכספיים כנדל"ן להשקעה בשווי הוגן וכתוצאה מההחלטה כאמור סווגה יתרת המחסנים למלאי.

ו. לעניין שעבודים - ראה באור 10 ב'.

ז. החברה הקימה שותפות ביחד עם בעלת השליטה קבוצת חג'ג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ, באחזקה של 50% לצורך הפעלת חניון מגדלי ארבעה.

קבוצת חג'ג' אחזקות הארבעה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 7 - אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך

ליום 31 בדצמבר	
2014	2015
<u>אלפי שקלים חדשים</u>	
<u>6,435</u>	<u>13,301</u>

הלוואות לזמן קצר

באור 8 - הלוואות ואגרות חוב מהחברה האם

הלוואות בסך 133,247 אלפי ש"ח מחברת האם, מורכבת מההלוואות הבאות:

(א) הלוואה בסכום של 133,035 אלפי ש"ח אשר נושאות ריבית שנתית בשיעור 7.3% וצמודות למדד. הלוואה זו הומרה לאגרות חוב לפדיון בתוקף ממועד מתן ההלוואה אשר נושאות ריבית זהה. אגרות החוב עומדות לפרעון (קרן וריבית) ב- 4 תשלומים שווים חצי שנתיים החל מיום 28 בפברואר 2014, כל אחד בגובה 10% מקרן אגרות החוב. יתרת אגרות החוב (60%) תפרענה ביום 28 בפברואר 2016. הלוואה זו משועבדת לבעלי אגרות החוב. נכון למועד הדוח נפרעו אגרות החוב ושוחרר השעבוד.

(ב) הלוואה בסך 87 אלפי ש"ח אשר אינה צמודה למדד המחירים לצרכן ובשנת 2015 נושאת ריבית מס הכנסה 3(י) בשיעור של 3.05%.

(ג) הלוואה בסך של 125 אלפי ש"ח נושאת ריבית צמודה בשיעור של 7.3% ואינה משועבדת.

(ד) לעניין פרעון חלקי הלוואות בעלים לאחר תאריך המאזן ראה ביאור 19(ב).

באור 9 - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר	
2014	2015
<u>אלפי שקלים חדשים</u>	
1,464	3,880
35	20
6	4
12,558	7,951
<u>14,063</u>	<u>11,855</u>

מוסדות
ספקים
בעלי עניין
הוצאות לשלם

קבוצת חגי' אחזקות הארבעה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 10 - התקשרויות, שעבודים וערבויות

א. התקשרויות

1. ביום 11 באוגוסט 2015 התקבל היתר בניה לקומות הנוספות במגדל הצפוני בפרויקט הארבעה. לאור קבלת ההיתר יבנו במגדל הצפוני 35.
כל הקומות הנוספות אשר יצאו לשיווק, שווקו ונמכרו נכון לתום שנת 2015.
כמו כן, בחודש יולי 2015 קיבלה החברה היתר איכולס ("טופס 4") לחניון בארבעה והחברה החלה להפעיל את החניון בתחילת חודש אוגוסט 2015.
2. ביום 1 ביוני 2011, התקשרה חגי' הארבעה וקבוצת הרכישה הבונה את המגדל הדרומי של מגדלי הארבעה בשני הסכמים נפרדים בעלי תנאים זהים עם "א. דורי בניה בע"מ" (להלן - "דורי") לביצוע עבודות קבלנות להקמת פרויקט הארבעה.
במסגרת ההסכמים שנחתמו, הוסכם כי דורי תקים עבור חגי' הארבעה וקבוצת הרכישה את שני מגדלי המשרדים והחניון המשותף.
מועד השלמת הפרויקט הינו 42 חודשים מיום קבלת צו התחלת עבודה, כאשר קבלן הארבעה התחייב לשלם לחגי' הארבעה ולקבוצת הרכישה פיצויים במקרה של איחור בהשלמת הפרויקט, כמקובל בעסקאות מעין אלה.
תמורת ביצוע העבודות בכל אחד המגדלים (כולל התוספת בגין הקומות הנוספות ובגין התשלום הנוסף הצפוי לקבלן פרויקט הארבעה) ישלם כל מזמין סך של כ-219 מיליון ש"ח למגדל, צמוד לעליית מדד מחירי תשומה בבניה למגורים כללי, בתוספת מע"מ (תמורה פאושלית). סך עלות הבנייה הכוללת צפויה להסתכם בסך של כ-430 מיליון ש"ח (בתוספת הפרשי הצמדה למדד תשומות בניה) כשהעלות האמורה תגדל במידה ויתקבלו ההיתרים הנדרשים להוספת קומות לבנייני המשרדים.
3. בין חגי' הארבעה וחברי קבוצת הרכישה (היוזמת את בניית המגדל הדרומי בפרויקט הארבעה) ובכלל זה חברת האם בכובעה כחברת קבוצת הרכישה, נחתם הסכם המעגן את שיתוף הפעולה ביניהם בכל הנוגע להקמת מגדלי פרויקט הארבעה. בהתאם להסכם האמור, נקבע כי שיתוף הפעולה בנוגע להקמת הפרויקט ייעשה ללא ערבות הדדית בין הצדדים ובאופן שהפרת צד להסכמים שיחתמו על ידי צדדים עם צדדים שלישיים לא תהווה הפרה של הצד האחר. כמו כן, שיתוף הפעולה האמור יעשה תוך שמירה, ככל הניתן, על עצמאות כל אחד מהצדדים בתכנון כל אחד מהמגדלים בנפרד ובמנותק מהמגדל האחר, בהקמתו במסגרת היתר בנייה נפרד ובניהולו לאחר מכן, במנותק מהמגדל האחר. כן נחתמו בין חגי' הארבעה לחברת האם הסכם לחלוקת מקומות חניה ותוספות לו, במסגרתם חילקו השתיים חלק ממקומות החניה בפרויקט ביניהן (בהתאם למיקום החניות) וכן הסכימו כי החניות הציבוריות בפרויקט לא תחולקנה ביניהן ולכל צד תהיה מחצית מהזכויות מכלל החניות הציבוריות, ללא קשר למיקומן. כפועל יוצא מכך, שתי החברות תישאנה בחלקים שווים ביניהן בכלל עלויות הקמת החניון הציבורי וכן בהוצאות הישירות והעקיפות הכרוכות בתחזוקת החניון הציבורי וברוחים שינבעו מניהולו.
4. חגי' הארבעה התקשרה בהסכמי מכר למכירת שטחי המשרדים בפרויקט הארבעה.
להלן עיקרי הוראות הסכמי המכר שנחתמו עד כה על ידי חגי' הארבעה הינם כדלקמן:
א. מועד המסירה שנקבע בהסכמים הינו בתוך 60-36 חודשים מיום החתימה על הסכם המכר הרלוונטי (להלן - "מועד המסירה"). כמו כן, נקבעו בהסכם הוראות לגבי איחור במסירה.
ב. התמורה בגין כל אחד מהממכרים תועבר לחשבון הפרויקט באמצעות שוברי תשלום, בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 והיא משולמת לחגי' הארבעה על פי אבני דרך שנקבעו בין הצדדים בהתאם לכל אחד מהסכמי המכר. בחלק מן ההסכמים שנחתמו נקבע כי התמורה, אשר הוצמדה למדד תשומות הבנייה למגורים שנקבע בהסכם, תשולם תוך פרקי זמן מסוימים הקבועים בהסכמים אולם בנוסף, תשולם רק בכפוף להתקיימותן של אבני דרך כמפורט בהסכם.
ג. במידה ולאחר קבלת היתר בנייה האחרון ליחידה שנרכשה, יגדל או יקטן שטח היחידה שנרכשה כקבוע בהסכם ביותר מ-2%, תותאם התמורה בגינו בהתאם בסך השווה למכפלת השינוי במ"ר במחיר למ"ר ברוטו, כפי שנקבע בהסכם (אלא אם נקבע אחרת בהסכם).
ד. נקבעו עליות אשר בהתקיימותן מקנות זכות לביטול ההסכם על ידי מי מהצדדים לו.
ה. במקרה של הפרה יסודית מצד הרוכש תהא זכאית חגי' הארבעה לפיצוי קבוע ומוסכם מראש בשיעור של 10%-15% ממחיר היחידה, כולל מע"מ ובתוספת הפרשי הצמדה וזאת מבלי לגרוע מכל יתר התרופות העומדות לה בגין ההפרה, לרבות זכותה לאכיפת ההסכם או לביטולו וכן קבלת כל סעד אחר שהיא זכאית לו על פי כל דין.
ו. הקבלן עמו התקשרה חגי' הארבעה להקמת המגדל הצפוני, אשר נכון למועד זה הינו חברת א. דורי, נוטל על עצמו אחריות כלפי הרוכש בכל הקשור לאיכות הבניה, לטיב הבניה, להתאמת הבניה לתוכניות ולמסירת החזקה ביחידה במועד המסירה וכן ימציא הוא לרוכש כתב אחריות לתיקון ליקויים, וכל אי התאמה בין היחידה לבין תיאורה במפרט, בתוכניות ובכל האמור בהסכם הבנייה ובהוראות כל דין, זאת בהתאם להתחייבויותיו עפ"י הסכם הבניה של המגדל.

קבוצת חגי' אחזקות הארבעה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 10 - התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

5. בהתאם להסכם המימון עם הבנק למימון פרויקט הארבעה ניתנה ערבות האחים יצחק ועידו חגי' (בעלי השליטה בחברת האם) לבנק להבטחת האשראי שהועמד לחברה ע"י הבנק, לפרטים נוספים ראה באור 10 ב' להלן.

ב. שעבודים וערבויות

1. כערובה למילוי כל התחייבויותיהם כלפי הבנק המממן, שעבדה ומשכנה חגי' הארבעה את כלל זכויותיה הנובעות מפרויקט הארבעה ומההסכמים הנלווים לו וכן תשעבד את המקרקעין וכל מה שיוקם עליהם בשעבודים כלליים קבועים ראשוניים בדרגה, (השעבוד הינו ללא הגבלה בסכום) וכן על חשבון הפרויקט.

כמו כן, על כל זכויותיה של חגי' הארבעה במקרקעין ו/או בכלל נרשם שעבוד שוטף (כללי) ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום.

2. סך ערבויות המכר שהועמדו על ידי הבנק המממן לרוכשים במגדל הצפוני הסתכמו נכון ליום 31 בדצמבר 2015 וליום 31 בדצמבר 2014 לכ- 408,843 אלפי ש"ח ולכ- 304,939 אלפי ש"ח בהתאמה.

באור 11 - הון מניות

ליום 31 בדצמבר 2015 ו- 2014	
מספר המניות	
מונפק ונפרע	רשום
200	10,000

מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ערך נקוב

באור 12 - הוצאות מכירה ושיווק

לשנה שהסתיימה		
ביום 31 בדצמבר		
2013	2014	2015
<u>אלפי שקלים חדשים</u>		
207	706	214

הוצאות פרסום

קבוצת חג'ג' אחזקות הארבעה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 13 - הוצאות מימון, נטו

לשנה שהסתיימה		
ביום 31 בדצמבר		
2013	2014	2015
אלפי שקלים חדשים		
8,500	7,362	3,667
13,187	8,205	5,736
104	-	-
<u>21,791</u>	<u>15,567</u>	<u>9,403</u>
2,392	482	15
2	-	-
<u>2,394</u>	<u>482</u>	<u>15</u>
<u>19,397</u>	<u>15,085</u>	<u>9,388</u>
<u>(19,390)</u>	<u>(15,085)</u>	<u>(8,861)</u>
<u>7</u>	<u>-</u>	<u>527</u>

הוצאות מימון
הוצאות ריבית ועמלות בנק ואחרות
הוצאות ריבית אגרות חוב מהחברה
האם והלוואות מחברה האם
הוצאות מימון אחרות

הכנסות מימון
הכנסות ריבית מפיקדונות (*)
הכנסות ריבית מלקוח

מימון, נטו
בניכוי עלויות אשראי שהונו לפרויקט בבניה

(*) בניכוי הכנסות מימון שהונו למלאי בניינים בהקמה.

באור 14 - מסים על ההכנסה

א. שיעור מס החברות בישראל בשנת 2015 ו-2014 הינו 26.5%.

ביום ה-13 בדצמבר 2015, פורסם חוק התייעלות כלכלית התשע"ו 2015 (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2015 ו-2016) להלן "חוק התייעלות כלכלית" אשר קבע, בין היתר, הפחתה של 1.5% בשיעור מס חברות החל מיום 1 בינואר 2016 לשיעור של 25%.

ב. לחברה שומת מס סופית עד וכולל שנת המס 2011.

ג. הפסדים מועברים

לתום שנת המס 2015 ולתום שנת המס 2014 אין לחברה הפסדים נצברים לצרכי מס.

קבוצת חג'ג' אחזקות הארבעה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 14 - מסים על ההכנסה (המשך)

ד. מסים על ההכנסה שהוכרו ברווח והפסד:

לשנה שהסתיימה			
ביום 31 בדצמבר			
2013	2014	2015	
<u>אלפי שקלים חדשים</u>			
(1,426)	(595)	(5,684)	הרכב:
			מסים על הכנסה
			ה. המס התיאורטי
5,464	2,247	21,449	רווח לפני מסים על ההכנסה
25%	26.5%	26.5%	שיעור המס
(1,366)	(595)	(5,684)	המס התיאורטי
			התאמות:
(58)	-	-	השפעת שינוי בשיעורי המס
(2)	-	-	הפרשי עיתוי ואחרים
(1,426)	(595)	(5,684)	סה"כ מסים בדוח רווח או הפסד

ליום 31 בדצמבר		
2014	2015	
<u>אלפי שקלים חדשים</u>		
(1,032)	(1,627)	ו. תנועה במסים נדחים
(595)	(5,684)	יתרה לתחילת שנה
-	(2,859)	שינויים במשך השנה
(1,627)	(10,170)	הכרה בהכנסה תקן 15 בגין שנים קודמות
		סה"כ מסים נדחים

	(4,309)	ז. המסים הנדחים מוצגים במאזן כדלקמן
-	2,082	בגין הפסדים מצטברים
2,014	(5,084)	בגין היוון עלויות לפי סעיף 18ד'
(3,641)	(2,859)	בגין עליית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה
-	(10,170)	בגין הכרה בהכנסה תקן 15 שנים קודמות
(1,627)		סה"כ מסים נדחים

קבוצת חג'ג' אחזקות הארבעה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 15 - עסקאות ויתרות עם צדדים קשורים

לשנה שהסתיימה		
ביום 31 בדצמבר		
2013	2014	2015
<u>אלפי שקלים חדשים</u>		
13,187	8,205	5,736
797	873	1,387

א. עסקאות

ריבית והפרשי הצמדה

דמי ניהול לחברה האם שהווננו למלאי

ליום 31 בדצמבר	
2014	2015
<u>אלפי שקלים חדשים</u>	
154,320	133,247

ב. יתרות

הלוואות ואגרות חוב מהחברה האם

קבוצת חג'ג' אחזקות הארבעה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 16 - 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.

1. החל משנת 2011, חברות הקבוצה פועלות בשני מגזרים עיקריים אשר הינם בעלי אופי פעילות שונה:

- נדלי"ן יזמי
- נדלי"ן להשקעה

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

א. הכנסות ותוצאות המגזרים:

סה"כ	התאמות למאוחד	נדלי"ן להשקעה	נדלי"ן יזמי	
אלפי שקלים חדשים				
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015:				
151,307	(756)	756	151,307	הכנסות
21,998	(53)	5,502	16,549	תוצאות המגזר
(45)				הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
(527)				הוצאות מימון, נטו
23				חלק החברה ברווחי שותפות מוגבלת
21,449				רווח לפני מסים על ההכנסה
(5,684)				מסים על ההכנסה
15,765				רווח נקי לשנה
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014:				
-	-	-	-	הכנסות
2,264	-	2,970	(706)	תוצאות המגזר
(17)				הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
-				הוצאות מימון, נטו
2,247				רווח לפני מסים על ההכנסה
(595)				מסים על ההכנסה
1,652				רווח נקי לשנה

קבוצת חג'ג' אחזקות הארבעה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 16 - מגזרי פעילות (המשך)

א. הכנסות ותוצאות המגזרים: (המשך)

סה"כ	נדליין להשקעה	נדליין יזמי	
<u>אלפי שקלים חדשים</u>			
-	-	-	הכנסות
5,510	5,717	(207)	תוצאות המגזר
(39)			הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
(7)			הוצאות מימון, נטו
5,464			רווח לפני מסים על ההכנסה
(1,426)			מסים על ההכנסה
4,038			רווח נקי לשנה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2013:

ב. נכסים והתחייבויות המגזרים:

סה"כ	נכסים / התחייבויות שלא הוקצו	נדליין להשקעה	נדליין יזמי	
<u>אלפי שקלים חדשים</u>				
273,036	40,856	31,160	201,020	נכסי המגזר
(246,769)	(14,075)	(40,639)	(192,055)	התחייבויות המגזר
<u>ליום 31 בדצמבר 2014:</u>				
441,962	44,466	34,813	362,683	נכסי המגזר
(437,455)	(3,132)	(29,575)	(404,748)	התחייבויות המגזר
<u>ג. <u>עלות רכישת נכסים לזמן ארוך</u></u>				
3,568	-	3,568	-	ליום 31 בדצמבר 2015
3,755	-	3,755	-	ליום 31 בדצמבר 2014

קבוצת חג'ג' אחזקות הארבעה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 17 - מכשירים פיננסיים

א. סיווג הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות

להלן סיווג הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות במאזן לקבוצת המכשירים הפיננסיים בהתאם ל- IAS 39:

ליום 31 בדצמבר		
2014	2015	
<u>אלפי שקלים חדשים</u>		
		<u>נכסים פיננסיים</u>
42,929	38,673	מזומנים ושווי מזומנים ופיקדונות מוגבלים ומיועדים
13	36,367	הלוואות וחייבים
		<u>התחייבויות פיננסיות</u>
174,818	154,523	התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

ב. גורמי סיכון פיננסיים

פעילויות החברה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכון שוק (לרבות סיכון מטבע, סיכון שווי הוגן בגין שיעור ריבית וסיכון מחיר), סיכון אשראי, סיכון נזילות וסיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של החברה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום של השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של החברה.

ניהול הסיכונים מבוצע על ידי הנהלת החברה בפקוח הדירקטוריון.

1. סיכונים אשראי

סיכון אשראי הוא סיכון להפסד כספי שייגרם לקבוצה באם צד שכנגד למכשיר פיננסי לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות. סיכון האשראי של החברה נובע בעיקר מיתרת חייבים ויתרות חובה. החברה אינה צופה סיכונים אשראי מהותיים בגין יתרות החייבים השונים.

2. סיכונים ריבית ומדד

לחברה יתרות, אשר מופקדות בפקדונות שקליים לא צמודים נושאי ריבית. בנוסף, לחברה אשראי מבנקים עם ריבית משתנה. לפיכך, חשופה החברה לשינויים בשיעור הריבית השקלית, שעלולים להשפיע על התוצאות העסקיות של החברה.

כמו כן, אגרות החוב מהחברה האם הינן בשקלים צמודים למדד המחירים לצרכן. שינויים במדד המחירים לצרכן עלולים ליצור חשיפה לקבוצה והשפעה לרעה על תוצאות הפעולות, מצבה הכספי ותזרימי המזומנים של החברה.

קבוצת חג'ג' אחזקות הארבעה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 17 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. גורמי סיכון פיננסיים (המשך)

3. סיכון נזילות

סיכון נזילות הוא הסיכון שהחברה לא תוכל לעמוד במחויבויותיה הפיננסיות בהגיע מועד תשלומן. גישת החברה לניהול סיכונים הנזילות שלה היא להבטיח, ככל הניתן, את מידת הנזילות המספקת לעמידה בהתחייבויותיה במועד.

החברה פועלת על מנת לאפשר קיומן של רמות מספקות של אמצעים נזילים לתשלום הוצאות התפעול הצפויות ושל הסכומים הדרושים לעמידה בהתחייבויות הפיננסיות. האמור אינו מביא בחשבון את ההשפעה הפוטנציאלית של תרחישים קיצוניים שאין אפשרות סבירה לצפותם.

הטבלה שלהלן מציגה את זמני הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה על פי תנאיהן בסכומים לא מהווים (כולל בגין תשלומי ריבית):

ליום 31 בדצמבר 2015:

סה"כ תזרים מזומנים צפוי	שנה חמישית ואילך	שנים 3-4	שנה שנייה	עד שנה	ערך בספרים	
<u>אלפי שקלים חדשים</u>						
13,567	-	-	-	13,567	13,301	אשראי מתאגידים בנקאיים
7,975	-	-	-	7,975	7,975	זכאים ויתרות זכות
133,247	-	-	-	133,247	133,247	הלוואות ואגרות חוב מהחברה האם
<u>154,798</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>154,789</u>	<u>154,523</u>	

ליום 31 בדצמבר 2014:

<u>אלפי שקלים חדשים</u>						
6,562	-	-	-	6,562	6,435	אשראי מתאגידים בנקאיים
14,063	-	-	-	14,063	14,063	זכאים ויתרות זכות (*)
164,900	-	-	136,900	28,000	154,320	הלוואות ואגרות חוב מהחברה האם
<u>185,525</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>136,900</u>	<u>48,625</u>	<u>174,818</u>	

(*) סווג מחדש

קבוצת חג'ג' אחזקות הארבעה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 17 - מכשירים פיננסיים (המשד)

ג. מידע נוסף לגבי השקעות מהותיות בנכסים פיננסיים

1. פירוט ההשקעות המהותיות בקבוצות הנכסים הפיננסיים בהתאם ל- IAS 39:

ליום 31 בדצמבר		
2014	2015	
<u>אלפי שקלים חדשים</u>		
171	1,389	מזומנים ושווי מזומנים
42,758	37,284	פיקדונות מוגבלים ומיועדים
13	36,367	חייבים ויתרות חובה
<u>42,942</u>	<u>75,040</u>	

2. מועדי המימוש החזויים של ההשקעות המהותיות לפי קבוצות המכשירים הפיננסיים בהתאם ל- IAS 39 ליום 31 בדצמבר 2015 וליום 31 בדצמבר 2014 הינם עד שנה.

ד. מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק

מבחן רגישות לשינויים בשיעור ריבית הפריים רווח (הפסד) מהשינוי		
עלייה של 5% בשיעור הריבית	ירידה של 5% בשיעור הריבית	
<u>אלפי שקלים חדשים</u>		
18	(18)	2015
43	(43)	2014
מבחן רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן רווח (הפסד) מהשינוי		
עלייה של 5% במדד המחירים לצרכן	ירידה של 5% במדד המחירים לצרכן	
<u>אלפי שקלים חדשים</u>		
(4,840)	4,840	2015
(6,948)	6,948	2014

קבוצת חג'ג' אחזקות הארבעה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 17 - מכשירים פיננסיים (המשד)

ד. מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק (המשד)

מבחני רגישות והנחות העבודה העיקריות

השינויים שנבחרו במשתני הסיכון הרלוונטים נקבעו בהתאם להערכות ההנהלה לגבי שינויים אפשריים סבירים במשתני סיכון אלה.

החברה ביצעה מבחני רגישות לגורמי סיכון שוק עיקריים שיש בהם כדי להשפיע על תוצאות הפעולות או המצב הכספי המדווחים. מבחני הרגישות מציגים את הרווח או ההפסד ו/או השינוי בהון העצמי (לפני מס), עבור כל מכשיר פיננסי בגין משתנה הסיכון הרלוונטי שנבחר עבורו נכון לכל מועד דיווח. בחינת גורמי הסיכון נעשתה על בסיס מהותיות החשיפה של תוצאות הפעולות או המצב הכספי בגין כל גורם סיכון בהתייחס למטבע הפעילות ובהנחה שכל שאר המשתנים קבועים.

ה. ניהול ההון בחברה

מטרת החברה בניהול ההון העצמי שלה הינה לשמר את יכולת החברה להבטיח את המשכיות העסק ובכך ליצור תשואה לבעלי המניות, משקיעים ובעלי עניין אחרים.

החברה פועלת להשגת תשואה על ההון ברמה המקובלת בענף ובתחום הפעילות בשווקים בהם פועלת החברה. תשואה זו נתונה לשינויים בהתאם לגורמי השוק בענף הפעילות ובסביבה העסקית של החברה. החברה אינה נתונה לדרישות כלשהן באשר להון מינימאלי נדרש או להשגת רמה מסוימת של תשואה על ההון.

קבוצת חג'ג' אחזקות הארבעה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 18 - גילוי בהתאם ל- IAS 1 לסכומים שחזוי שיושבו או יסולקו בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדוח על

המצב הכספי

כמפורט בבאור 2 ה', תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה בפעילות הייזום והבניה עולה על שנה ויכולה להימשך כ- 4 שנים. עקב כך כוללים הרכוש השוטף וההתחייבויות השוטפות פריטים המיועדים והצפויים להתממש בתוך תקופת המחזור התפעולי של החברה. להלן גילוי בקשר לנכסים או התחייבויות שחזוי שיושבו או יסולקו לכל היותר לפני 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי ולנכסים או התחייבויות שחזוי שיושבו או יסולקו לאחר 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי.

ליום 31 בדצמבר		
2014	2015	
אלפי שקלים חדשים		
4,559	239,504	נכסים שחזוי שיושבו לכל היותר לפני 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי
437,403	33,533	נכסים שחזוי שיושבו לאחר 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי
441,962	273,037	סה"כ נכסים
<hr/>		
48,498	236,599	התחייבויות שחזוי שיסולקו לכל היותר לפני 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי
388,957	10,170	התחייבויות שחזוי שיסולקו לאחר 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי
437,455	246,769	סה"כ התחייבויות

קבוצת חג'ג' אחזקות הארבעה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 19 - אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

א. מימון פרויקט הארבעה

בהמשך לבאור 10(א)2, ביום 11 בינואר 2016, התקשרה חברה בת של החברה, קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בתוספת להסכם הליווי עם הבנק (להלן - "התוספת"), אשר עניינה העמדת תוספת המימון הדרושה לחברה הבת לצורך בניית 5 הקומות הנוספות שהתווספו למגדל הצפוני עקב תהליך של ניווד זכויות, לצורך השלמת פיתוח ובנייתו של המגדל הצפוני בפרויקט ולצורך העמדת הערבויות הנדרשות לפי חוק המכר, זאת בהמשך ובנוסף למימון שהועמד על ידי הבנק בשלבים הקודמים של רכישת הזכויות בקרקע ובניית הפרויקט.

התוספת כוללת את ההסכמות העיקריות הבאות:

1. הבנק יגדיל לחברה הבת את מסגרות האשראי הקיימות, כדלקמן:

א. מסגרת הלוואות בסך של עד 50 מיליון ש"ח למימון עלויות הבניה, בתנאי גרייס מלא על הקרן ופירעון שוטף של הריבית, כאשר קרן הלוואות תיפרע ביום 31 בדצמבר 2016. ההלוואות תישאנה ריבית בשיעור שנתי של פריים + 1.5%.

ב. מסגרת ערבויות חוק המכר תוגדל מסך של 600 מיליון ש"ח לסך של עד 700 מיליון ש"ח, והיא תיוותר בתוקף עד לגמר הבנייה של המגדל הצפוני, מסירת החזקה וחתימת הסכמי חכירה על ידי רוכשי הזכויות מהחברה הבת עם רשות מקרקעי ישראל או רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין על זכויות החכירה הרשומות של החברה הבת כשהן נקיות מכל חוב ו/או שעבוד וכו'. העמלה בגין מסגרת ערבויות חוק המכר מסתכמת לשיעור שנתי של 0.5%. בגין כל ערבות חוק מכר המועמדת בפועל לשיעור העמלה השנתית הינו כ-0.9% (העמלות מטבע הדברים אינן מצטברות) - עמלה היורדת לשיעור שנתי של 0.4% עם מסירת החזקה ביחידות לרוכשים.

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

קבוצת חגי'ג' אחזקות הארבעה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 19 - אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי (המשך)

א. מימון פרויקט הארבעה (המשך)

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

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

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

ב. שחרור כספים פרויקט הארבעה

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

39 MONTEFIORY STREET,
TEL-AVIV 65201, ISRAEL

טל. 03-5268268
פקס. : 03-6200137

רחוב מונטיפיורי 39
תל-אביב 6520108

JOSEPH SARNITZKY	CIVIL ENG. & REAL ESTATE APPRAISER	מהנדס בנין ושמאי	יוסף זרניצקי
SARIT BERMAN BOHNIK	REAL ESTATE APPRAISER	הנדסאית בנין ושמאית	שרית ברמן בוחניק
HAIM BEN - DAVID	M.sc. & REAL ESTATE APPRAISER	מתכנן ערים ושמאי	חיים בן-דוד
AVI SHAYO	REAL ESTATE APPRAISER	הנדסאי בנין ושמאי	אבי שעיו
RON SARNITZKY	LL.M & REAL ESTATE APPRAISER	משפטן ושמאי	רון זרניצקי
DANA SARNITZKY	LL.M & REAL ESTATE APPRAISER	משפטנית ושמאית	דנה זרניצקי
ESTER COHEN	REAL ESTATE APPRAISER	שמאית	אסתר כהן
AVI DABBY	REAL ESTATE APPRAISER	שמאי	אבי דבי
AMIT KAV-EL	ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER	מקרקעין כלכלן ושמאי	עמית קו-אל

31 במרץ, 2016

דו"ח 23344/16

לכבוד

קבוצת חגיג' אחזקות הארבעה בע"מ

אומדן רווחיות בגמר בניה ("דו"ח אפס")

מגדל משרדים צפוני¹ בפרויקט "מגדלי הארבעה"

חלק מחלקה 19 בגוש 7101²

פינת הרחובות הארבעה 28 וארניה, מתחם דרום הקריה, תל אביב

1. מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים

1.1 מטרת חוות הדעת ומועד קובע לשומה

לבקשת מר נתן פריד, סמנכ"ל כספים בקבוצת חגיג' אחזקות הארבעה בע"מ, הננו מגישים בזאת חוות דעת מקצועית לעניין שווי זכויות החברה במקרקעין במועד הקובע, בהתאם למצבם "AS-IS" בכפוף לעיקרון ולשיקולי השימוש המיטבי, לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה לצורך קביעת השווי ההוגן של הנכס כמשמעותו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 - מדידת שווי הוגן (IFRS 13) ולצורך יישום בתקן חשבונאות בינלאומי 40 - נדל"ן להשקעה (IAS40).

חוות דעת זו נערכה על בסיס עקרונות תקן 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין.

מועד קובע לשומה - 31/12/2015.

לא בוצעה כל הפחתה להוצאות ומיסי מימוש וההערכה מתייחסת לערכים ללא מע"מ.

¹ כולל שטח מסחרי בקומות קרקע, גלריה וטרקלין עסקים בקומה ה-14, מעל מרתפים בשימושי חניה ואחסנה.
² מגרש 9 עפ"י תביעה תא/3000.

1.2 גילוי פרטים

1.2.1 חוות דעת זו הוזמנה על-ידי החברה בחודש דצמבר 2015.

הנני נותן הסכמתי כי חוות דעתי זו תצורף לדוחות הכספיים של החברה וכן הסכמתי כי חוות דעת זו תפורסם לציבור.

הנני מצייין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222 (א) לחוק החברות התשנ"ט - 1999 ולא בעבירה על-פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.

1.2.2 ואלה פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי

בשנת 1959 סיימתי את הטכניון בחיפה בפקולטה להנדסת בנין.

מתאריך 1/1/60 עד לתאריך 15/9/70 עבדתי כמהנדס בחברה לבנין ועבודות ציבוריות מיסודו של "סולל בונה".

הוסמכתי כשמאי מקרקעין מוסמך בינואר 1970, רישיון מס' 0096.

החל מתאריך 15/9/70 הנני מנהל משרד לשמאות מקרקעין והנדסה אזרחית.

בשנים 1983-1990 כהנתי כיו"ר אגודת שמאי המקרקעין.

החל משנת 2003 מכהן כיו"ר וממייסדי האקדמיה למחקר ויישום שמאות המקרקעין בישראל.

1.2.3 ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים שמאיים מדווחים

למעריך השווי ניסיון בעריכת חוות דעת לחברות ציבוריות שונות ולנכסים מגוונים כגון: נכסים מסחריים, בנייני משרדים, בתי מלון, תחנות תדלוק, מגורים וכו'.

1.2.4 יחסי תלות ושכ"ט - הריני מצהיר כי אין לי כל עניין בנכס הנישום, כי לא קיימים כל יחסי

תלות ביני ובין החברה וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרות ביני ובין מזמין חוות הדעת, לרבות אי התניית שכר טרחתי בתוצאת חוות הדעת.

1.2.5 הסתמכות על מומחים ויועצים - חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים

אחרים, למעט הסתמכות על נתוני דמי השכירות, כפי שנמסרו ע"י החברה.

1.2.6 כתב שיפוי - לצורך הכנת השומה התקבל כתב שיפוי מהמזמין הקובע, בין היתר, כי

החברה מתחייבת לשפות את השמאי או מי מטעמו (ממשרד אינג' יוסף זרניצקי), בגין כל נזק או הוצאה אשר תיגרם להם בשל תביעה שתוגש כנגדם כתוצאה ממידע שנמסר ע"י החברה ו/או כתוצאה ממניעת מידע ו/או מסמכים המצויים בידה. אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בגילוי הרשות לניירות ערך מיום 7/2015.

2. ביקור בנכס

ביקור בנכס נערך ביום 24.2.2016 ע"י עמית קו-אל, שמאי מקרקעין.
 הנכס הוצג ע"י רהב קלאוזה, מנהל האתר מטעם חברת וקסמן גבע גוברין חברה להנדסה בע"מ.

3. פרטי הנכס

הפרויקט בשלמות ³	מגדל משרדים צפוני בן 35 קומות ומגדל משרדים דרומי בן 38 קומות מעל קומות קרקע וגלריה מסחריות (גובה פנים של כ- 13 מטר) מעל 6.5 מפלסים תת קרקעיים בשימושי חניה ואחסנה. בקומה ה- 14 גשר מקשר בין המגדלים אשר ישמש כטרקלין עסקים.
גוש	7101
חלק מחלקה	19 (חלק צפוני)
שטח רשום	6,034 מ"ר, בשלמות
נשוא אומדן הרווחיות	מגדל משרדים צפוני בשילוב שטחי מסחר בשטח עילי כולל של כ- 40,777 מ"ר + מרפסות ו- 50% מהשטחים התת קרקעיים, בגמר בניה, פרויקט "מגדלי הארבעה".
זכויות	חכירה מהוונת מממ"י עד ליום 16.6.2058 + 49 שנים, ראה מצב משפטי.
מיקום	פינת הרחובות הארבעה 28 וארניה, מתחם דרום הקריה, תל אביב.
זיהוי החלקה	באמצעות תשריטים.

הפרויקט בשלמות מכיוון מערב (כיכר גבעון):

מגדל צפוני נשוא אומדן הרווחיות



³ נשוא אומדן הרווחיות מהווה את המגדל הצפוני אשר מוקם כפרויקט יזמי של "קבוצת חגיג' מגדלי הארבעה בע"מ". המגדל הדרומי בבעלות קבוצת רכישה שאירגנה קבוצת חגיג' יזום נדל"ן בע"מ ואינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת.

4. תיאור הנכס והסביבה

4.1 הסביבה

מתחם "דרום הקריה" תחום בין רחוב החשמונאים מדרום, דרך מנחם בגין ממזרח ודרך קפלן מצפון. רחוב ליאונרדו דה וינצ'י תוחם את המתחם ממערב. בחלק הדרום מרכזי של המתחם 3 מגדלי משרדים ("התיכון", "מילניום" ו"פלטינום"), ומעברם מתחם שרונה הכולל, בין היתר, 3 מגדלי מגורים חדישים מעל שוק אוכל ייחודי שנפתח לאחרונה ומרכז מסחרי פתוח המאופיין במבנים טמפלריים חד-תלת קומתיים, לאחר עבודות שימור ופיתוח נרחבות. בקצה הצפון מזרחי של מתחם דרום הקריה מגדל "קריית המשלה" בן כ- 40 קומות, ומגדל "מרכז עזריאלי שרונה", בשלבי הקמה, שיכיל שטחי תעסוקה של כ- 110,000 מ"ר ב- 50 קומות מעל מרכז מסחרי בן 3 קומות וחניון שיכיל כ- 1,600 מקומות חניה. ממערב לנשוא אומדן הרווחיות - כיכר גבעון המחודשת (עם שימושי מסחר), תחומה בבנייני משרדים בבניה ותיקה ובבניוי אחיד, בני 3 קומות מעל קומת מסחר ומעל חניון ציבורי בתשלום (פעיל). דרומית למתחם ומעבר לרחוב החשמונאים - מתחם "השוק הסיטונאי", בשלבי בניה, שיכלול כ- 720 דירות בבניינים בני 14 ומגדלים בני כ- 40 קומות וקניון.

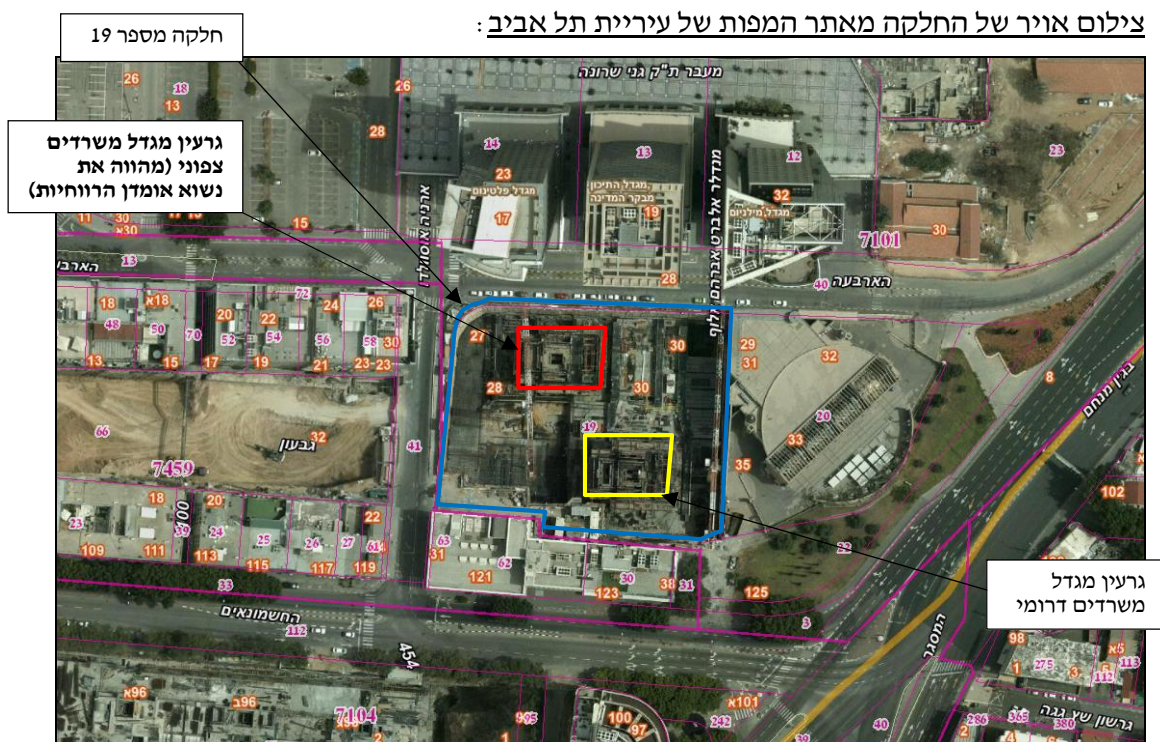
תשריט מתחם דרום הקריה (תב"ע תא/3000) על גבי צילום אוויר :



4.2 החלקה⁴

חלקה 19 בגוש 7101 בשטח רשום של 6,034 מ"ר, מלבנית, דו חזיתית, פונה בחזית צפונית בת כ- 80 מטר לרחוב הארבעה ובחזית מערבית בת כ- 65 מטר לרחוב ארניה. החלקה ממוקמת בחלק הדרומי של מתחם "דרום הקריה" ובחזית לכיכר גבעון הממוקמת ממערב. החלקה מישורית.

צילום אוויר של החלקה מאתר המפות של עיריית תל אביב :



גבולות החלקה :

- מצפון - רחוב הארבעה. בעקבות העבודות על תחנת הרכבת הקלה בסמוך, כיום הרחוב מקשר בין דרך מנחם בגין לרחוב קרליבך ממזרח ומשמש כציר כניסה ראשי למרכז העיר. מעבר לרחוב שלושה מגדלי משרדים בני כ- 25-20 קומות.
- ממזרח - מבנה טכני דו קומתי של חברת חשמל. מעברו, דרך מנחם בגין.
- ממערב - רחוב ארניה, המקשר בין רחוב הארבעה לרחוב החשמונאים. מעברו של הרחוב "כיכר גבעון", לצד בנין משרדים בן 5 קומות וקומת גג חלקית.
- מדרום - שני בנייני משרדים בבניה ותיקה, האחד בן 6 קומות בשימוש בנק מזרחי והשני תלת קומתי מעל קומת קרקע מסחרית. מעברם רחוב החשמונאים ופרויקט מגורים "השוק הסיטונאי", בשלבי בניה.

⁴ סימון החלקה על תשריט סביבה מצורף כנספח.

4.3 תיאור הפרויקט המתוכנן ותיאור המגדל הצפוני נשוא אומדן הרווחיות
הפרויקט תוכנן במשרד אדריכלים "משה צור" וכולל 2 מגדלים (צפוני בן 35 קומות ודרומי בן 38 קומות) מעל קומת כניסה גבוהה, בשימושים מעורבים של מסחר ומשרדים מעל 6.5 קומות חניה תת קרקעיות משותפות.

המגדלים יחוברו באמצעות גשר בקומה ה-14 (גובה פנים כפול) אשר ישמש כקומת טרקלין עסקים. החניון הציבורי נפתח לפני מספר חודשים לרווחת הציבור ומנוהל ע"י גורם שלישי.

נכון למועד הקובע בוצעו בנכס, בין היתר, עבודות כדלקמן (בהתאם לדו"ח הביצוע):

מרתפים - 97.7% מעבודות המרתף. התקבל אישור איכלוס (חניון ציבורי נפתח).

שטח עילי - מבוצעות עבודות שלד ותקרה בקומות 23-30, אינסטלציה, חשמל, טיח, ריצוף, אלומיניום, צבע, מיזוג אויר ומעליות ובקומות 31-35 מבוצעות עבודות אינסטלציה, חשמל, טיח, ריצוף, אלומיניום, צבע, מיזוג אויר ומעליות (כ-62.7%).

הדמיית פרויקט "מגדלי הארבעה" (מכיוון מערב, ללא גשר מקשר):

מגדל משרדים צפוני (מהווה את נשוא אומדן הרווחיות)



פירוט שטחי בניה מתוכננים במגדל הצפוני נשוא אומדן הרווחיות :

א. שטח עילי

מגדל משרדים בן 35 קומות, מעל מפלס קומת קרקע + קומת גלריה בשימושי מסחר.
 מרבית קומות המשרדים בשטח "קונטור" שבין 980 מ"ר - 1,095 מ"ר, כשלחלק מהקומות מרפסות צמודות.

שטחי המשרדים בהיקף גרעין מרכזי שיכלול, בין היתר, לובי קומתי, 10 מעליות (6 מעליות מובילות לקומות העליונות, 4 מעליות מובילות עד קומה 17), שני ממ"מים, שני חדרי תקשורת / חשמל ושני חדרי מדרגות.
 בכל קומה ייבנו ארבעה אגפי שירותים מצידו הגרעין (על חשבון שטח משרדים).

שטחי המגדל המאושרים (היתר בניה מספר 0721-15, מיום 11.8.2015) :

קומה	מפלס	שטחי השימוש העיקריים (במ"ר)			שטחי שירות (במ"ר)					מסחר	משרדים, נווטות	מסחר	מפלס	קרקע	
		משרדים, נווטות	מסחר	מסחר	מקלט, ממיד	מבואות וחדרי מדרגות	דרשת רשות מוסכמת	מעברים לכלל הציבור	בניה קיימת						סה"כ שטחי שירות
	0.00												412.72		
גלריה	+5.26												99.93		
1	+13.15														
2	+16.83														
3	+20.50														
4	+24.18														
5	+27.85														
6	+31.53														
7	+35.20														
8	+38.88														
9	+42.55														
10	+46.23														
11	+53.58														
12	+57.25														
13	+49.90														
14	+60.93														
15	+64.60														
16	+68.28														
17	+71.95														
18	+75.63														
19	+79.30														
20	+82.98														
21	+86.65														
22	+90.33														
23	+94.00														
24	+97.68														
25	+101.35														
26	+105.03														
27	+108.70														
28	+112.38														
29	+116.05														
30	+119.73														
31	+123.41														
32	+127.09														
33	+130.77														
34	+134.45														
35	+138.13														
36	+141.81														
37	+145.49														
סה"כ															

שטחי המסחר בתחום המגדל

קומת קרקע וגלריה מסחרית

שטח של כ- 413 מ"ר עיקרי בקומת הקרקע + כ- 100 מ"ר בקומת הגלריה (כפי שנמסר, לשטח המסחרי תוצמד חצר ישיבה חיצונית בשטח של כ- 400 מ"ר). יתרת שטח הקומה תהווה לובי כניסה מפואר לצד שטחים ציבוריים משותפים.

קומת טרקלין

בהתאם להיתר האחרון שהתקבל, בקומות 14-15 מתוכנן טרקלין עסקים בגובה כפול, בשטחים כדלקמן:
 בקומה 14 שטח של כ- 154 מ"ר למסחר, 760 מ"ר תעסוקה ושטח שירות של כ- 208 מ"ר וכן מרפסת בשטח של כ- 23 מ"ר. בקומה 15 שטחי שירות של כ- 231 מ"ר.

ב. מפלסים תת קרקעיים (סך שטח המרתפים)

טבלת שטחים מהיתר סופי לשטח תת קרקעי ופירוט מקומות החניה:

קומה	מפלוס	שטח שירות במ"ר				סה"כ
		מתקנים וטכני	אחסנה	חניה	מבואות ומדרגות	
-1	-3.7	972.32	269.13	3,230.70	255.36	4,727.51
-2	-6.7	426.07	225.57	4,255.02	272.10	5,178.76
-3	-9.7	298.27	424.76	4,327.02	293.41	5,343.46
-4	-12.7	223.05	484.67	4,344.97	293.98	5,346.67
-5	-15.7	227.52	464.12	4,350.28	308.55	5,350.47
-6	-18.7	389.80	385.33	4,304.61	279.69	5,359.43
-7	-21.7	51.76	291.52			343.28
סה"כ		2,537.03	2,305.34	25,104.12	1,703.09	31,649.58

קומה	מפלוס	רכב פרטי			סה"כ
		רגיל	כפול	ציבורי	
-1	-3.7	25	3	30	58
-2	-6.7	35	4	109	148
-3	-9.7	46	4	98	148
-4	-12.7	149	13		162
-5	-15.7	149	13		162
-6	-18.7	148	8		156
-7	-21.7	22			22
סה"כ		574	45	237	856

הערות:

- א. מקומות החניה הכפולים מתייחסים למקומות חניה לרכב פנימי "כלוא".
- ב. נחתם הסכם לחלוקה מחודשת של מקומות החניה בין בין בעלי הזכויות בפרויקט, ראה סעיף 6.4.2.

סטנדרט הגימור המתוכנן בפרויקט גבוה וכולל, בין היתר:

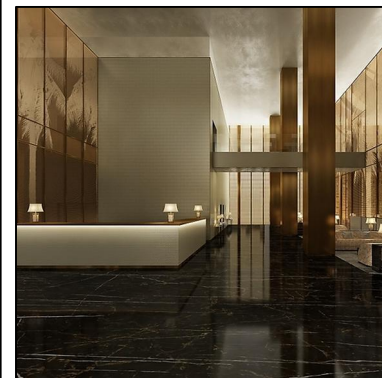
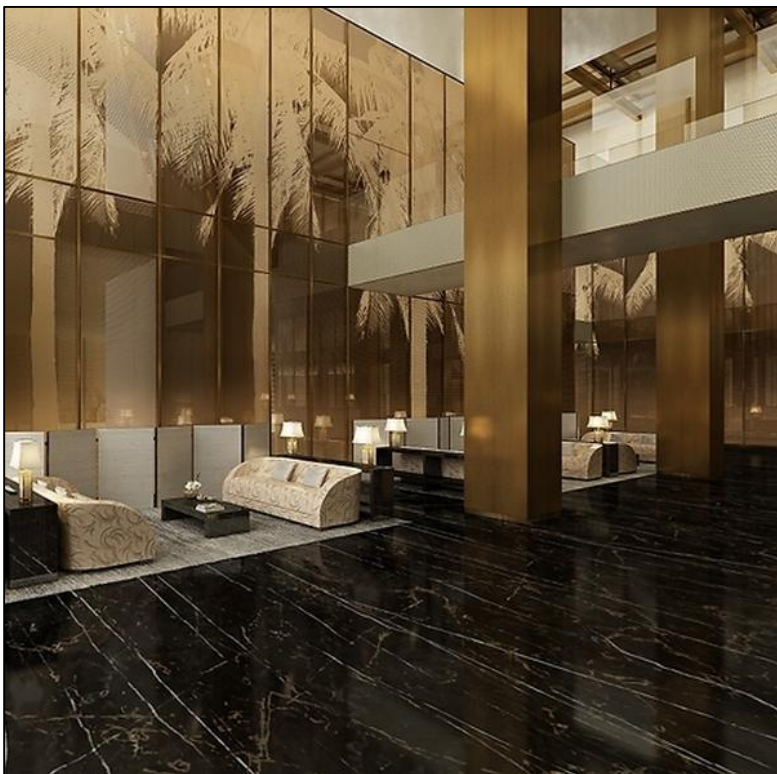
קירות החוץ קירות מסך מאלומיניום וקירות זכוכית "בידודית" שקופים מרצפת המגדל ועד לסופו. סטנדרט הגימור המתוכנן בפרויקט גבוה ויוקרתי, כשקומת המסחר ברמת מעטפת), לובי הכניסה, שטחים משותפים וטרקלין העסקים יעוצבו בגמר מלא ע"י ג'ורג'יו ארמאני מעצב איטלקי בעל שם בינלאומי.

לובי כניסה - לובי כניסה מעוצב, ריצוף אבן ו/או גרניט ו/או שילוב ביניהם באריחים במידות 80x80 ס"מ, תקרות דקורטיביות אקוסטיות משולבות גופי תאורה, קירות בחומר קשיח דוגמת אבן, זכוכית או פורניר מעץ, דלת כניסה מסתובבת חשמלית, לובי ממוזג ומערכת בקרת כניסה.

קומות המשרדים - הגימור המתוכנן בשטחי המשרדים יהיה ב"גמר מעטפת" (רצפת בטון בכל שטחי המבנה עם גמר החלקה מוכן ומפולס להדבקת שטיחים, פרקטים וכד'), כשהשטחים הציבוריים ב"גמר מלא".

קומות המרתף - רצפת בטון מוחלק, גמר צבע איפוקסי, אוורור מאולץ הנשלט ע"י גלאי CO, אזורי המבואות למעליות וחדרי המדרגות בכל מפלסי החניון ימוזגו, ספרינקלרים, מערכת כריזה, גלאי עשן ושער גלילה חשמלי.

הדמיית שטחים משותפים (עיצוב ג'ורג'יו ארמאני):



צילום הפרויקט מכיוון מערב (המגדל הצפוני משמאל) ותמונה לכיוון מערב מקומת הטרקלין:



צילומי פנים בקומות



קומת טרקלין עסקים ופתח לגשר מחבר



5. מצב תכנוני

5.1 תכניות בנין עיר⁵

5.1.1 תכנית מפורטת מס' תא/3000 + תכנית בינוי

(א) תכנית מס' תא/3000

תכנית מפורטת מס' תא/3000 דרום הקריה, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5582 מיום 25.9.06, חלה על שטח של כ- 188.84 דונם. מטרת התכנית: קביעת הוראות ותנאים להקמת מרכז עסקים ומגורים חדש, המשלב בתוכו שטחים ציבוריים ובנויים ושימור מבנים ועצים ולשקם את אחד האזורים המרכזיים בעיר, בין היתר, ע"י הגדלת זכויות הבניה ל- 499 אלף מ"ר בחלוקה למשרדים (354,400 מ"ר), מסחר (25,000 מ"ר), שימושים ציבוריים (16,900 מ"ר), מגורים (62,700 מ"ר, כ- 650 יח"ד), מלונאות (40,000 מ"ר), הגדרת שצ"פ בשטח של כ- 39 דונם כפארק ובו עצים, מבנים לשימור ועוד.

(ב) תכנית בינוי מאושרת למגרש מס' 9, תכנית בינוי מס' תא/3000 /א-9

תכנית בינוי תא/3000 /א-9, ליחידת תכנון מס' 9, דרום הקריה, מיום 16.3.11, חלה על שטח של 6.033 דונם. בין מטרת התכנית - קביעת הוראות בניה במגרש עפ"י הוראות תב"ע תא/3000. בין הוראות התכנית - העברת שטחי בניה בין מגרשים בתחום תב"ע תא/3000, בשיעור של עד 10% שטחים עיקריים ושטחי השירות התואמים במגרש. להלן זכויות הבניה לאחר ניווד זכויות ממגרש 8:

משרדים - 44,900 מ"ר עיקרי

מסחר - 1,350 מ"ר עיקרי

סה"כ במגרש - 46,250 מ"ר עיקרי

שטחי שירות - עד 40% מכלל השטחים העיקריים המותרים לבניה במגרש.

תת קרקעי - 650% משטח המגרש.

⁵ בהתאם למצוין באתר עיריית ת"א והשלמות שהועברו ע"י החברה.

שימושים:

מפלס הכניסה ומעליו - משרדים ושרותי רפואה, מסחר לרבות בתי אוכל ומשקה, שירותים אישיים ועיסקים, מועדונים ואולמות בידור (באישור הרשות לאיכות הסביבה בת"א), שימושים ציבוריים כמו בריכות שחיה מקורות, חדרי כושר, גלריות לאומנות, כחלק מהשטחים העיקריים למשרדים. וותרו שטחי שירות נלווים.

בכל בנין תותר הקמת קומה אחת מהקומות העליונות שתשמש כמבואה קומתית לצורך שימושים ציבוריים ושטח תפעולי. קומה זו תבנה בגודל כפול.

קומת קרקע - שטחי מסחר שלא יפחתו מ- 500 מ"ר שטח עיקרי.

מרתפים - מחסנים, שרותים טכניים, חדרי אשפה וחניונים.

גובה המבנים:

- א. עד 35 קומות מעל קומת כניסה וגלריה (180 מ')⁶.
- ב. גובה קומת משרדים טיפוסית לא תעלה על 3.8 מ' ברוטו.
- ג. 6 הקומות העליונות לא תחשבנה כקומות טיפוסיות (עד 4 מ' גובה פנים).
- ד. פרט לקומת הלובי, בכל מגדל תותר הקמת קומה כפולה אחת שתשמש כמבואה קומתית עם שימושים לרווחת הציבור (טרקלין עסקים).
- ה. תרשם הערת אזהרה לגבי שטחים שישארו פתוחים לציבור בשעות הפעילות של המבנה ובאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה בעת הוצאת היתר בניה.

מפלסי קומות המרתפים ופרוט מקומות חניה:

- א. חניה תתאפשר מתחת למפלס הכניסה וותרו עד 7 קומות מרתף.
- ב. החניון הציבורי ימוקם בתחום שלוש הקומות העליונות.

תנאי למתן היתרי איכלוס

אישור מהנדס העיר למילוי הדרישות והתנאים בסעיף 27 בתכנית תא/3000.

תנאי למתן תעודת גמר

לאחר שהובטח כי הבניה והפיתוח בהתאם להיתר בניה מאושר.

הערה - מגרש 9 עפ"י תב"ע תא/3000 מהווה חלקה 19 בגוש 7101.

⁶ בין הוראות תב"ע תא/מק/4025 מדצמבר 2012, אושרה תוספת של 5 קומות במגדל הצפוני ו- 4 קומות במגדל הדרומי (35 קומות למגדל צפוני ו- 38 קומות למגדל דרומי, להפרש של 3 קומות בין המגדלים).

5.1.2. תכנית מפורטת מספר תא/מק/4025

תכנית מפורטת מס' תא/מק/4025, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6699, ביום 5.12.12, חלה על שטח של כ- 10.838 דונם.

בין מטרות התכנית: עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות בניה ממבנים לשימור וחזוק אזורי התעסוקה בעיר ע"י תוספת שטחי משרדים.
בין עיקרי הוראות התכנית:

1. העברת זכויות ממבנים לשימור⁷ למגרש המקבל ברחוב הארבעה 28.
2. הבטחת חובת שימור המבנים לשימור כתנאי למימוש זכויות הבניה המועברות.
3. תוספת של 5 קומות במגדל הצפוני ו- 4 קומות במגדל הדרומי (עד 35 קומות למגדל צפוני ועד 38 קומות למגדל דרומי במגרש המקבל, בהיקף קומה טיפוסית בבנין. אין צורך בתכנית עיצוב או בינוי נוספת עבור התוספת).
4. קביעת תקן חניה מופחת עבור תוספת של 37 מקומות חניה נוספים.

תנאים למתן תעודת איכלוס במגרש מקבל:

1. סיום עבודות שימור בהגב"מ ברחוב נחלת בנימין 5, הנביאים 5 ואלנבי 62, עפ"י הנחיות המחלקה לשימור. הועדה תהיה רשאית (במידה ותשוכנע) להמיר תנאי זה במתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת ביצוע.
2. סיום עבודות שימור בהגב"מ ברחוב אלנבי 11 ואנגל 8, עפ"י הנחיות המחלקה לשימור או מתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת ביצוע.

⁷ מחיקת 516.24 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב אלנבי 11, מחיקת 198.28 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב יהודה הלוי 6, מחיקת 66 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב אנגל 8, מחיקת 210.85 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב דזינגוף 149, מחיקת 164.13 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב חיסין 26, מחיקת 458.36 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב נחלת בנימין 5, מחיקת 555.57 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב הנביאים 5, מחיקת 524.79 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב אלנבי 62, תוספת 5,517.12 מ"ר עיקרי במגרש מקבל, תוספת 1,200 מ"ר שטח עיקרי למרפסת במגרש מקבל, תוספת 1,200 מ"ר שטח שרות למרפסת במגרש מקבל, תוספת 2,206.85 מ"ר שטח שירות במגרש מקבל [בהתאם לסעיף 1.2 בנספח ה' לתכנית השימור 2650 (שטחי שרות על קרקעיים המתווספים למגרש המקבל יהיו בהיקף של שליש מהשטח העיקרי המתווסף, או בשיעור שטחי השירות שנקבע בתכנית התקפה במגרש המקבל, הגדול מביניהם)].

⁸ זכויות הבניה המוקנות למבנים לשימור מהוות בעיקרן זכויות בניה למגורים. עפ"י הוראות התב"ע קיים יחס המרה בין זכויות הבניה למגורים לזכויות המתקבלות ביעוד למשרדים (נמחקו כ- 2,695 מ"ר עיקרי מגורים והתווספו כ- 7,151 מ"ר עיקרי משרדים + מרפסות).

5.1.3. תכנית לניוד זכויות - תא/מק/4313

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6919, מיום 18.11.2014.

בין מטרות התכנית: עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות עפ"י תכנית השימור במגרשים ברחוב נחלת בנימין 5 וקלישר 23 וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.
בין הוראות התכנית:

- א. העברת זכויות בנייה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות למגרש המקבל ברח' הארבעה 28, על ידי מחיקת 481.16 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברח' נחלת בנימין 5, מחיקת 275.76 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברח' קלישר 23 ותוספת 1,888 מ"ר עיקרי במגרש מקבל⁹.
- ב. הבטחת שימור המבנים לשימור כתנאי למימוש זכויות הבנייה המועברות.
- ג. תוספת גשר בגובה 2 קומות בקומה ה- 14 בין 2 המגדלים.
- ד. מתן פטור מתקן חניה בעבור תוספת שטחי בנייה בהיקף של 1,888 מ"ר עיקרי.

ריכוז שטחים בתכנית (בהתייחס למגרש מיוחד ברחוב הארבעה 28)

שטח עיקרי למשרדים	:	מאושר	-	50,417.12 מ"ר
<u>תוספת</u>	-	כ- 1,888 מ"ר (משרדים, טרקלין עסקים)		
סה"כ	-	52,305.12 מ"ר		
שטח עיקרי למסחר	:	1,350 מ"ר		
שטח עיקרי מרפסות	:	1,200 מ"ר		

תנאים למתן היתר בניה הכולל בניית הגשר במגרש מקבל:
קבלת אישור אדריכל העיר לענין עיצוב הגשר וחומרי הגמר.

תנאים למתן היתר איכלוס במגרש מקבל:

סיום עבודות השימור במבנים לשימור / מתן ערבות בנקאית להבטחת ביצוע.

הערה: נמסר מהחברה ביום 24.2.2016 כי הסתיימו כלל עבודות השימור, פרט למבנה ברחוב אלנבי 62.

⁹ 575 מ"ר לכל מגדל בקומה ה- 14, 110 מ"ר לגשר, 443 מ"ר לקומות שהתווספו מכח תכנית הניוד תא/מק/4025, 185 מ"ר לשימוש כללי בבנין הקיים. יותרו שינויים עד 2% בחלוקת השטחים, ללא תוספת שטח.

5.2 היתרי בניה + אישור אכלוס

5.2.1 היתרי בניה

(א) היתר בניה מס' 11-0621, מיום 28.7.11 התיר העתקת 44 עצים ועקירת 16 עצים קיימים בגבולות מגרש 9 לפי תב"ע 3000 עם עוגנים זמניים.

(ב) היתר בניה מס' 12-0065, מיום 5.2.12 התיר הקמת 5 קומות מרתף, ללא מרתף עליון, כשלב ראשון עבור בניה עתידית של בנין משרדים ומסחר בקומת הקרקע הכוללים בכל הקומות 2 גרעיני מדרגות ומעליות.

(ג) היתר בניה מס' 13-0456, מיום 4.6.13, התיר שינויים, כדלקמן:

(*) תוספת מרתף עליון ובו 2 גרעיני מדרגות ומעליות, רמפות ומעברים, 80

מקומות חניה שמתוכם 53 ציבוריים, חדר אשפה, חדרי שנאים, מלתחות ושירותים.

(*) בקומת הקרקע - המשך גרם מדרגות ופיר המעליות השייכים למגדל העתידי

הצפוני ומעבר מקורה ליציאה לרחוב הארבעה והמשך גרם המדרגות ופיר

המעליות השייכים למגדל העתידי הדרומי ומעבר מקורה ליציאה לאיזור

מרוצף מדרום למגרש הסמוך לרחוב מנדלר אלברט. כל זאת על מנת לאפשר

שימוש במרתפי החניה בזמן עבודות הבניה באתר עבור המגדלים העתידיים.

(*) פיתוח שטח הכולל מדרכות בגבולות המגרש ממזרח ומצפון.

(ד) היתר בניה מס' 13-2342 מיום 12.2.2015 התיר שינויים בכל הקומות כלפי היתרי

בניה מספר 12-0065 ו-13-0456 הכוללים שינויים בחלוקת השטחים, ביטול חלל

טכני במפלס (21.7-) והסדרת חניות ומחסנים במקומו, תוספת לובאים, תוספת

מחסנים על חשבון מעבר רגלי לגרעיני המדרגות ושינוי מיקום חלק מהחניות.

טבלת שטחים המצורפת להיתר:

קומה	מפ"ס	שטח שירות במ"ר				סה"כ
		מתקנים וטכני	אחסנה	חניה	מבואות ומדרגות	
-1	-3.7	972.32	269.13	3,230.70	255.36	4,727.51
-2	-6.7	426.07	225.57	4,255.02	272.10	5,178.76
-3	-9.7	298.27	424.76	4,327.02	293.41	5,343.46
-4	-12.7	223.05	484.67	4,344.97	293.98	5,346.67
-5	-15.7	227.52	464.12	4,350.28	308.55	5,350.47
-6	-18.7	389.80	385.33	4,304.61	279.69	5,359.43
-7	-21.7		51.76	291.52		343.28
סה"כ		2,537.03	2,305.34	25,104.12	1,703.09	31,649.58

מקומות חניה בהיתר: 529 רגילים, 45 כפולים (ל- 2 רכבים) ו- 237 ציבוריים

(נחתם הסכם חלוקה במרתפים, ראה סעיף 6.4.2).

(ה) אישור אכלוס להיתרים המפורטים לעיל מיום 22.7.2015.

(ו) היתר בניה מס' 13-0768, מיום 11.8.13 התיר הקמת 2 מגדלי משרדים כולל קומת כניסה (קרקע + גלריה) משותפת למסחר, מעל ל- 6 קומות מרתף בהיתר. מגדל דרומי בן 34 קומות ומגדל צפוני בן 30 קומות. בקומת קרקע חדר אשפה, חדרי חשמל, תקשורת ומ"א. בכל הקומות ובכל מגדל מבואה, חדרי שירותים, 2 חדרי מדרגות, פירי מעלית, 2 ממ"מים, חדר חשמל וחדר תקשורת. במגדל הצפוני¹⁰: בקומה 1 - מרפסת מעל גג זכוכית, בקומות 6-10, 12-16, 26-30 - שתי מרפסות, בקומות 11, 16, 19 ו- 25 - מרפסת גג, בקומה 17 - מבואה ומעברים, חדר כושר ומרפסת גג, בקומה 18 - המשך חלל קומה 17 ובקומות 20-24 - מרפסות. על הגגות המשך חדרי המדרגות ופירי המעליות, חדר גנרטור, חדר מכוונת מעלית, חדרי חשמל, בריכות מים, מתקני מ"א ומתקנים לניקוי חלונות. פיתוח השטח ללא גדרות וכולל גינון, ריצוף ונטיעת 25 עצים.

(ז) היתר שינויים באישור מהנדס העיר, מספר 14-0201 (להיתר מספר 130768), מיום 24.2.2014 התיר שינויים בחזיתות ובמבנה כתוצאה מהזזת גושי המבנים בחלק מהקומות ללא שינוי בגרעין.

להלן השינויים במגדל הצפוני:

<u>קומה / קומות</u>	<u>שינויים</u>
1-13, 16-26	: שינוי במיקום השירותים בקומות.
14	: הסדרת קומה בגובה כפול עבור לובי קומתי ומסחר וביטול חדרי שירותים.
15	: ביטול רצפת הקומה למעט הגרעין והריסת המרפסות בקומה.
17 ו- 18	: השלמת רצפת הקומות, תוספת גזוזטראות וביטול המרפסת לאורך החזית המזרחית.
19	: תוספת מרפסת גג מקורה.
25-29	: סגירת המרפסות הצפוניות והמזרחיות ובניית גזוזטראות בחזיתות הדרומית והמערבית תוך הריסת המרפסות לאורך החזיתות הנ"ל והזזת השירותים בקומה.
30	: בנוסף, הנמכת גובה הקומות והנמכת גובה המגדל בהתאמה. הריסת רצפת כל הקומה מלבד רצפת הגרעין ותוספת מרפסת גג בחזית הדרומית והמזרחית.

¹⁰ במגדל הדרומי: בקומה 1 - מרפסת מעל גג זכוכית, בקומות 6-13, 17-18 ו- 19 - 2 מרפסות, בקומה 14 - מבואה ומעברים, חדר כושר ומרפסת גג, בקומה 15 - המשך חלל קומה 14, בקומה 5, 16, 20, 26 ו- 29-34 - מרפסת גג ובקומות 21-25 - מרפסות.

5.2.2. היתר בניה אחרון שהתקבל בפרויקט (טבלת השטחים בעמוד 7)

היתר בניה מספר 15-0721, מיום 11.8.2015, התיר שינויים ותוספות כלפי היתרים מס' 13-0768 ו-14-0201, הכוללים:

בקומות הקיימות: עדכונים לקונסטרוקציה ובחלוקה בגרעין הקומה.

בקומות הנוספות: המשך הגרעין קומתי הכולל: 2 חדרי מדרגות, פרי מעליות, 2

מ"מ"מים, מעברים, פירים וארונות טכניים.

בקומת הקרקע: שינויים בחלוקת פנים של שטחי המסחר, שינוי מיקום מדרגות פנימית ותוספת מעליות פנימיות.

בקומת הגלריה: תוספת גשר מחבר בין הגלריות, הגדלת שטח מסחרי, שינוי מיקום מדרגות פנימיות ותוספת מעליות פנימיות.

במגדל הצפוני:

בקומות 1-13, 18-25, 29-30: שינויים בחלוקת השטח למשרדים, שירותים ומעברים.

בקומה 14: תוספת גשר, בגובה כפול, המחבר בין המגדלים, שינויים בחלוקת השטחים וביטול שירותים.

בקומה 15: חלק עליון החלל הכפול של הגשר והקומה.

בקומות 16-17: שינויים בחלוקת השטח למשרדים, שירותים ומעברים וכן שינוי בפתחי ותחנות המעליות.

בקומות 26-28: סגירת החלל העובר מהקומה שמתחת ושינויים בחלוקת השטח למשרדים, שירותים ומעברים.

בקומה 31: הפיכת קומת גג לקומה טיפוסית: חלוקת שטח הקומה למשרדים, שירותים ומעברים וחלל עובר מקומה שמתחת.

בקומות 32-35: תוספת קומה טיפוסית עם חלוקת שטח הקומה למשרדים, שירותים ומעברים ו-2 מרפסות בכל קומה.

בקומות 33, 35: חלל עובר מקומה מתחת.

בקומה 36-גג טכני: המשך 2 חדרי מדרגות, חדר מכונות מעליות בגובה כפול, מאגרי מים, חדר משאבות, פירים וארונות טכניים ומעברים ועל הגג - ציודים טכניים ומיזוג אוויר, מדרגות חיצוניות לעליה למפלס טכני עליון ומתקן לניקוי חזיתות.

בקומה טכנית עליונה: מאגר מים, חדרי חשמל ושנאים, חלל עובר של חדר מכונות מעליות, מעברים ומשטחי מרפסת טכנית.

הערה - כפי שנמסר מהחברה, טרם החלו בעריכת תכנית היתר אחרונה למצבו הסופי של המגדל.

6. מצב משפטי¹¹

6.1 העתק רישום מפנקס הזכויות

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום המקרקעין בת"א, אשר הופק באמצעות האינטרנט¹² ביום 22.2.2016, בהתייחס לחלקה 19 בגוש 7101, עולה כדלקמן:

שטח החלקה - 6,034 מ"ר רשום.
בעלויות - מדינת ישראל, בשלמות.

הערות:

- (*) אתר עתיקות מיום 20.10.2013. ראה י.פ. מס' 4256, מיום 27.10.94, עמוד 451.
- (*) יעוד מקרקעין לפי תקנה 27 - ועדה מקומית לתכנון ובניה, מיום 20.10.2013.¹³

6.2 חוזה חכירה + אישור זכויות

6.2.1 להלן עיקרי חוזה חכירה (חוזה חכירה מיום 22.6.99 ותוספת מיום 27.7.11)

בהתאם לתוספת לחוזה חכירה מהוון בין ממ"י (להלן: "המחכיר") לבין דירות יוקרה בע"מ וגינדי החזקות משרדים מפוארים בע"מ (להלן: "החוכר"), עולה כדלקמן:

המגרש - מגרש 9 לפי תב"ע תא/3000, בשטח של כ- 6,033 מ"ר, ת"א.

קיבולת - 2 מגדלי משרדים ומסחר עפ"י תב"ע בתוקף במועד חתימתה על חוזה זה¹⁵.

תקופת חכירה - 49 שנים (16.6.2058-17.6.2009) + 49 שנים מתום תקופת החכירה.

דמי החכירה שנתיים מהוונים לכל התקופה - 151,555,556 ש"ח¹⁶ + הוצאות פיתוח.

6.2.2 הודעת רמ"י להעברת זכויות¹⁷

פרטי הנכס: גוש 7101, חלקה 19.

בעלי הזכויות: קבוצת חגי' מגדלי הארבעה (חלק של 50000/10000 - מחצית) ובעלי זכויות נוספים במגדל הדרומי.
הנכס מהוון.

הערה: באישור זכויות מינואר 2016 מצוין כי קיימת משכנתא לזכות בנק מזרחי טפחות בע"מ, בסך של 456,000,000 ש"ח¹⁸.

¹¹ בהתאם למידע משפטי שהוצג בפנינו.

¹² "פלט מידע זה אינו נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותם בחוק המקרקעין - 1969".

¹³ השטח המפורט בהיתר ומסומן בירוק יועד לשמש כזיקת הנאה לציבור הכולל מנהרה עתידית האמורה לחבר את רחוב הארבעה לרחוב החשמונאים במרתף העליון. השטחים המפורטים בהיתר ומסומנים בצהוב יועדו לשמש כחניות ציבוריות.

¹⁴ על החוזה אין תאריך. התאריך הנקוב מהווה תאריך הפקה המצוין על החוזה.

¹⁵ לא תידרש תמורה נוספת תמורת הסכמת המחכיר מעבר לקיבולת הבניה כמוגדר לעיל.

¹⁶ הערך היסודי של המוכר - 166,544,566 ש"ח ליום אישור העסקה.

¹⁷ מצורף כנספח לדו"ח.

¹⁸ כפי שנמסר מהחברה, ההערה מתייחסת למגדל הדרומי בחלקה המוקם ע"י קבוצת רכישה (בין היתר גם קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ).

6.3 הסכם רכישת מגרש מספר 9 + הסכמים לרכישת זכויות נוספות לניוד

6.3.1 הסכם רכישת מגרש מס' 9 עפ"י תב"ע תא/3000¹⁹

בהתאם להסכם בין דירות יוקרה בע"מ²⁰ וגינדי החזקות משרדים מפוארים בע"מ (להלן: "המוכרות") לבין רשימת רוכשים וביניהם קבוצת חגי' מגדלי הארבעה בע"מ (להלן: "הרוכשת"), מיום 3.3.11, עולים הפרטים הרלוונטים הבאים:
המקרקעין - במגרש מספר 9 עפ"י תב"ע תא/3000, הידוע כגוש 7101 חלקה 1 (חלק) וכגוש 7459 חלקה 32 (חלק), רח' הארבעה ת"א.
הממכר - מלוא זכויות והתחייבויות המוכרות ביחס למקרקעין (מגרש 9 בשלמות).
חניון תת קרקעי בממכר - בכוונת דירות יוקרה לבחון אפשרות חיבור בין החניון התת קרקעי שייבנה בממכר לבין איזה מן המגרשים הסמוכים לממכר, על בסיס תב"ע קיימות. במידה ותיתן הסכמה, דירות יוקרה תישא בעלויות הקמת המעבר.
התמורה - 277,637,500 ש"ח + הוצאות ששולמו ע"י המוכרות בצמוד למדד + מע"מ.

6.3.2 הסכם רכישת זכויות בניה ממגרשים 8.1 - 8.3²¹

בהתאם להסכם בין גינדי החזקות ייזום 2009 בע"מ (להלן: "המוכרת") לבין רשימת רוכשים וביניהם קבוצת חגי' מגדלי הארבעה בע"מ (להלן: "הרוכשת"), מיום 3.3.11, עולים הפרטים הרלוונטים הבאים:
המגרשים - 8.1 - 8.3 עפ"י תב"ע תא/3000, גוש 7101 חלקה 1 (חלק), ת"א.
הממכר - זכויות לבניה של 6,295 מ"ר²² ברוטו (שטח שירות ועיקרי למשרדים).
התמורה - 29,901,250 + הוצאות פיתוח של 2,020,695 ש"ח צמוד למדד + מע"מ.
היטל השבחה - בגין ניוד הממכר למגרש 9, היטל השבחה יחול על המוכרת.

6.3.3 רכישת זכויות לניוד ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות מרחבי העיר תל אביב²³:

הוצגו בפנינו חוזים לרכישת זכויות לניוד בשטח כולל של כ- 1,500 מ"ר, אשר נרכשו בשנים 2013-2014 תמורת כ- 17,900,000 ש"ח (לפרויקט בשלמות).

הערה - בהתאם לעדכון החברה, עבור מרכיב הקרקע למגדל הצפוני (כולל זכויות לניוד,

מסים ופיתוח) שולם סך כולל של כ- 205,418,000 ש"ח + מע"מ.

¹⁹ טרם הסכם הרכישה נחתם הסכם סיחור אופציה. תמורת האופ' אינה מקווצת עם תמורת הממכר (14,612,500 ש"ח + מע"מ).
²⁰ דירות יוקרה זכאית לשכור את חניות ה"מנויים הצפים" בפרויקט בשעות שמוחץ לפעילות המשרדים והמסחר (בתמורה שתיקבע).
²¹ טרם הסכם הרכישה נחתם הסכם אופציה. תמורת האופ' אינה מקווצת עם תמורת הממכר (1,573,750 ש"ח + מע"מ).
²² תכנית הבינוי מעבירה שטח עיקרי של עד 4,495 מ"ר לצורכי תעסוקה ושטחי שירות של עד 1,800 מ"ר ממגרש 8 למגרש 9.
²³ בתב"ע תא/מק/4025, מימוש הזכויות במגרש 9 (למגדל הצפוני והדרומי), מותנה בביצוע כלל עבודות השימור במבנים. בהתאם למידע שהתקבל מהחברה, העבודות הסתיימו בכלל המבנים והתקבלו טפסי 4, פרט לאלבני 62 בו העבודות צפויות להסתיים באפריל 2015.

6.4 הסכם שיתוף פעולה + הסכם חלוקת מקומות החניה

6.4.1 הסכם שיתוף פעולה

בהתאם להסכם שיתוף פעולה בין קבוצת רוכשים (ובניהם קבוצת חגי'ג') (להלן: "צד א'") לבין קבוצת חגי'ג' מגדלי הארבעה בע"מ (להלן: "צד ב'"), מיום 30.7.11, עולה כדלקמן:

(*) המקרקעין - זכות חכירת מגרש 9 וזכויות בניה של 6,295 מ"ר ממגרשים 8.1-8.3 (עפ"י תב"ע תא/3000), להקמת 2 מגדלי משרדים מעל 6 קומות מרתף משותפות.

(*) צד א' רכש את זכויות החכירה להקמת מגדל דרומי וצד ב' רכש את זכויות החכירה להקמת מגדל צפוני (ומחצית מהזכויות במרתפי הפרויקט).

(*) כל צד רשאי לממש את זכויותיו באופן עצמאי ונפרד ועל פי שיקול דעתו.

(*) לצורך הקמת הפרויקט והוזלת עלויות ישכרו הצדדים אותם יועצי תכנון ובניה נדרשים, כאשר כל צד יישא לבדו בעלות ההקמה של המגדל שלו.

6.4.2 הסכם אחרון לחלוקת כלל מקומות החניה והמחסנים, מיום 15.11.2015²⁴:

בהסכם בין קבוצת חגי'ג' ייזום נדל"ן בע"מ ("צד א'") לבין קבוצת חגי'ג' מגדלי הארבעה בע"מ ("צד ב'"), עולה כדלקמן:

ברצון הצדדים להסדיר, תוך שמירה על יחס של 50% לכל צד את אופן חלוקת החניות (מקומות חניה רגילים, כפולים וציבוריים) והמחסנים²⁵.

צד	סה"כ חניות רגילות	חניות רגילות - מלאי	סה"כ חניות כפולות	חניות כפולות - מלאי
א'	274	38	16	6
ב'	255	7	29	1
סה"כ (*)	529	45	45	7

(*) תואם למאושר בהיתר תת קרקעי אחרון.

6.5 הסכם תשתיות

בהתאם לחוזה לביצוע תשתיות ציבוריות בין חברת יהל מהנדסים ייזום פרויקטים בע"מ (להלן: "החברה") לבין דירות יוקרה בע"מ (להלן: "היזם"), עולים הפרטים הבאים:

א. הוצאות הפיתוח ישולמו לממ"י בסך של כ- 18,419 אש"ח²⁶, צמוד למדד ינואר 2009.

ב. היזם ישלם שליש מהיטלי הפיתוח שחלים על שטח המגרש והשטח המבונה.

²⁴ ההסכם מתקן הסכמים שונים שנחתמו בעבר.

²⁵ להסכם מצורף תשריט שלא הוצג בפנינו.

²⁶ הסכום לעיל מיוחס למגרש מסי 9, מהנ"ל 50% מיוחס לבעלי הזכויות במגדל הצפוני. הסכום שולם ונכלל במרכיב עלויות הקרקע.

6.6 הסכם בניה

בהתאם להסכם בניה פאושלי בין קבוצת חגיג' מגדלי הארבעה בע"מ (להלן: "הבעלים") לבין א.דורי בע"מ (להלן: "הקבלן") מיום 31.5.11, עולים הפרטים הרלוונטים הבאים:
המקרקעין - חלק ממגרש מספר 9 עפ"י תב"ע תא/3000, הידוע כגוש 7101 חלקה 1 (חלק) וכגוש 7459 חלקה 32 (חלק), רח' הארבעה 28 ת"א.

המגדל (או "מגדל B") - מגדל משרדים ומסחר שיבנה בציודו הצפוני של המגרש בן 32

קומות (וקומות נוספות ככל שתאושר בקשת המזמין להגדלת הקומות במגדל), קומת לובי הכוללת שטחי מסחר לרבות בתי קפה ומסעדות ו-6 קומות חניה ואחסנה.

מגדל A - מגדל משרדים ומסחר אשר יבנה בציודו הדרומי של המגרש בן 32 קומות, קומת לובי מסחרית הכוללת בתי קפה ומסעדות ו-6 קומות תת קרקעיות לחניה ואחסנה.

הפרויקט - שני מגדלים מעל 6 קומות תת קרקעיות מחוברות וישמשו בעיקרן לחניון וחדרים טכניים. בנוסף הקמת שטחים משותפים וציבוריים.

העבודה :

(*) הקמת הפרויקט עפ"י מפרט, על בסיס "עד למפתח ואחריות כוללת".

(*) הקבלן ישלים את בניית המרתפים ויפעל להוצאת טופס 4 נפרד למרתפים.

(*) התמורה - תת קרקעי - 33,773,700 ש"ח + מע"מ (מחצית משטחי המרתף).

- עילי - 141,813,320 ש"ח + מע"מ (מגדל משרדים צפוני).

- סה"כ - 175,587,020 ש"ח + מע"מ והצמדות (מדד בניה יולי 2010).

(*) במידה והשטחים הנוספים יתקבלו במהלך הבניה, כל מ"ר עילי יתומחר ב- 3,740 ש"ח

וסך של 2,060 ש"ח למ"ר תת קרקעי נוסף. מרפסות לפי 1/3 משטחן.

(*) מובהר כי התמורה מתייחסת לשטח עילי של 37,918 מ"ר ושטח חניונים של 16,395 מ"ר.

(*) תקופת ביצוע העבודות: 42 חודשים (3.5 שנים) + 4 חודשים ("גרייס") ככל ותידרש.

באם הקבלן יידרש לבצע תוספת קומות במגדל, הארכה נוספת בת 14 ימים לכל קומה.

הערה - עפ"י מסמך שהוצג בפנינו, הוגדל תקציב הקבלן למגדל הצפוני בכ- 5.85 מיליון ש"ח.

כפי שנמסר מהחברה, ובהתאם להוצאות צפויות, הוגדל תקציב הקבלן ב- 2 מיליון ש"ח נוספים.

במהלך השנים נחתמו תוספות להסכם הבניה לפיהן יהא המגדל הצפוני בן 35 קומות.

התשלום עבור הקומות הנוספות הוא בהתאם לאמור בהסכם.

6.7 הסכם ניהול חניון ציבורי

בהתאם להסכם שהוצג בפנינו מול מפעיל חיצוני מטעם הקבוצה, החברות יפעילו את החניון

הציבורי בפרויקט בתמורה ל- 3% ממחזור ההכנסות של החניון ללא מע"מ (גביה בפועל

ממנויים ו/או ממזדמנים). עלויות התפעול ישולמו ע"י הבעלים.

7. הסטוריה של הנכס

7.1 רכישת הקרקע

הקרקע להקמת הפרויקט נרכשה בתחילת שנת 2011. בהמשך נרכשו זכויות נוספות מרחבי העיר תל אביב ונויידו לפרויקט. כפי שנמסר מהחברה, תשלום בפועל עבור הקרקע למגדל הצפוני בשלמות (כולל זכויות לניוד, מסים ופיתוח) בסך כולל של 205,418 אש"ח + מע"מ (ראה סעיף 6.3).

7.2 ריכוז עסקאות שנערכו בנכס, ראה סעיף 8.1.

7.3 אומדני רווחיות קודמים לנשוא השומה שנערכו במשרדנו (לדוחות הכספיים של החברה):

- 7.3.1 באומדן רווחיות ליום 31.12.2012, התקבל רווח יזם של כ- 120 מיליון ש"ח.
- 7.3.2 באומדן רווחיות ליום 30.6.2013, התקבל רווח יזם של כ- 124 מיליון ש"ח.
- 7.3.3 באומדן רווחיות ליום 31.12.2013, התקבל רווח יזם של כ- 128 מיליון ש"ח.
- 7.3.4 באומדן רווחיות ליום 30.6.2014, התקבל רווח יזם של כ- 124 מיליון ש"ח.
- 7.3.5 באומדן רווחיות ליום 31.12.2014, התקבל רווח יזם של כ- 131 מיליון ש"ח.
- 7.3.6 באומדן רווחיות ליום 30.6.2015, התקבל רווח יזם של כ- 141.7 מיליון ש"ח.
- 7.3.7 באומדן רווחיות ליום 31.12.2015, התקבל רווח יזם של כ- 140.3 מיליון ש"ח.

8. עסקאות מכר שבוצעו במגדל ועסקאות השוואה לביקורת (כל המחירים ללא מע"מ)

נכון למועד הקובע נמכרו כ- 97% משטחי המשרדים במגדל ומרבית מקומות החניה. לאחר המועד הקובע בוצעו עסקאות נוספות, כשהמלאי תומחר בהתאם לעסקאות בפועל. טרם נחתמו הסכמי שכירות בהתייחס לשטחים המסחריים במגדל.

8.1 עסקאות שנערכו בנשוא אומדן הרווחיות

עסקאות מכר לשטחי משרדים ומקומות חניה שבוצעו במגדל הצפוני:

מקור הכנסה	שטח במ"ר / מקומות חניה	סה"כ באש"ח
משרדים	38,295	
חניה (רגיל)	249	
חניה (כפול)	29	
אחסנה	119	
סה"כ מכירות (נומינלי)	541,427	
מסחר	463	25,200

הערה: סה"כ שטח משרדים לשיווק במגדל של 39,647 מ"ר.

8.2 מסחר

8.2.1 שוק האוכל "שרונה מרקט"

"שרונה מרקט" הוא שוק אוכל שיזמה חברת גינדי החזקות הממוקם בתחתית שלושת מגדלי המגורים אשר אוכלסו לאחרונה במתחם שרונה. עפ"י פרסומים שונים בעיתונות מדצמבר 2015 חברת עזריאלי החלה במגעים לרכישת שוק האוכל תמורת 400-500 מיליון ש"ח. בהתאם לפרסומים, שטח השוק הינו כ- 8,700 מ"ר ובו 89 חנויות ובתי עסק. מצוין כי דמי השכירות בין 300-400 ש"ח למ"ר לשטחים גדולים (דמי הניהול - 65 ש"ח למ"ר). המו"מ לא הבשיל לכדי עיסקה (46,000-57,500 ש"ח למ"ר).

8.2.2 שטח מסחרי - מגדל המילניום

שטח מסחרי בקומת הקרקע של מגדל המילניום (מול נשוא השומה) הושכר לפני כשנה וחצי למסעדת "מינה טומי" תמורת כ- 250 ש"ח למ"ר (בהתייחס לשיעור היוון של 7.5%, דמי השכירות מגלמים כ- 40,000 ש"ח למ"ר). היחידה בעלת חזית צרה לרחוב ועמוקה.

8.2.3 השוק הסיטונאי

בחוות דעת שנערכה במשרד שמאים גרינברג אולפינר ושות', ליום 31.12.2014 (בהתאם לפרסום בבורסה), עולה כי שווקו שטחים מסחריים של כ- 19,626 מ"ר למספר רשתות דוגמת: H&M, זארה, פראוור 21, מנגו, גאפ, רנואר, גולף, פוקס, קסטרו, סופר פארם, עדן טבע, נייקי, הוניגמן, סטימצקי ועוד, בדמי שכירות ממוצעים של כ- 268 ש"ח למ"ר לחודש (בהתייחס לשיעור היוון של 7.5%, דמי השכירות מגלמים כ- 43,000 ש"ח למ"ר).

9. גורמים ושיקולים

באומדן הרווחיות החזויה בגמר הקמת המגדל שבנדון, הבאנו בחשבון, בין היתר את הגורמים והשיקולים הבאים:

9.1 נשוא אומדן הרווחיות - פרויקט "מגדלי הארבעה" הכולל שני מגדלי משרדים בבניה,

בשילוב שימושי מסחר מעל 6.5 קומות מרתפי חניה משותפים.

נשוא אומדן הרווחיות מהווה את מגדל המשרדים הצפוני, מודרני ויוקרתי בן 35 קומות, בשילוב שטח מסחרי בקומה ה-14 (טרקלין עסקים בגובה כפול, המחובר באמצעות גשר למגדל הדרומי) ומעל קומת קרקע וגלריה, בגמר בניה ובשטח לשיווק של 39,647 מ"ר. באומדן הרווחיות הובאו בחשבון 50% משטחי המרתפים.

9.2 מיקום הפרויקט - הפרויקט מוקם בפינת הרחובות הארבעה 28 וארניה בתחום חלקה 19

בגוש 7101²⁷, מתחם דרום הקריה, תל אביב.

המתחם בתנופת פיתוח וממוקם בסמוך למתחם "שרונה" הכולל 3 מגדלי מגורים, קניון פתוח ושוק אוכל מקורה. בסמוך בשלבי בניה מתחם השוק הסיטונאי (פרויקט מגורים גדול) ומגדל "עזריאלי שרונה" (מגדל מסחר ומשרדים). בצמוד למתחם - "כיכר גבעון" המתחדשת מעל חניון ציבורי חדיש.

9.3 מצב תכנוני:

(*) נערכה פרצלציה במתחם. מגרש מספר 9 עפ"י תב"ע תא/3000 שונה לחלקה 19 בגוש 7101.

(*) התקבל אישור אכלוס לקומות החניון ביום 22.7.2015.

(*) התקבל היתר לפרויקט בשלמות הכולל, בין היתר שינויים ותוספת קומות, עד קומה 35 ואחרונה, קומת טרקלין ושינויים.

בהתאם לדיווח החברה, טרם החלו בעריכת תכנית היתר סופית למגדל.

(*) הנכס בשלבי בניה, למעט החניון בגינו התקבל טופס 4. לא אותרו חריגות (טרם התקבל היתר סופי).

²⁷ מגרש מספר 9 עפ"י תב"ע תא/3000.

- 9.4 מצב משפטי - חכירה מהוונת מממ"י (זכות חוזית), כמפורט בסעיף 6.1 - 6.2.
(* לאור הוראות הסכם החכירה, לא הובא בחשבון תשלום דמי היתר לממ"י.
(* בין בעלי הזכויות בחלקה קיימים הסכמי שיתוף וחלוקה להקמת מגדל צפוני ודרומי, וחלוקת שטחים תת קרקעיים, כמפורט בסעיף 6.4.
(* נחתם הסכם לגבי מטלות ציבוריות, כמפורט בסעיף 6.5.
(* נחתם הסכם עם קבלן מבצע, כמפורט בסעיף 6.6.
(* חברת ניהול - בין נספחי חוזי הרכישה הסכם מול חברת ניהול שתנהל את הפרויקט.
(* נחתם הסכם מול מפעיל החניון הציבורי (באומדן השווי לא הובאו בחשבון הכנסות מהפעלת החניון במהלך הבניה).
- 9.5 צפי לאיכלוס הפרויקט - ספטמבר 2016.
- 9.6 הסביבה העסקית
בהתאם לדיווח השמאי הממשלתי, נשמרת היציבות בשוק המשרדים למרות העליה הצפויה בהיצע של שטחי משרדים (בעיקר באזור המרכז). יודגש כי שטחי המשרדים במגדל נמכרים בשוק החופשי ואינם מוחזקים ע"י החברה לצורך השכרתם ולפיכך לא קיימים סיכונים נוספים מעבר לסיכוני השוק.
באוגוסט 2015 החלו בעבודות על תחנת רכבת קלה תת קרקעית בצומת מעריב, בסמוך לנשוא אומדן הרווחיות. טרם נצפו ירידות מחירים או ביקושים ולכן לא הובאה בחשבון הפחתה כלשהי לענין זה.
פתיחת רחוב הארבעה מדרך מנחם בגין הגדילה את תנועת העוברים לצד הפרויקט.
- 9.7 לא הובאה בחשבון הפחתה למושעא.

9.8 ריכוז עלויות והכנסות צפויות (ללא מע"מ)

9.8.1 עלויות הקמת הפרויקט

עלויות הקמת הפרויקט הינן בהתבסס על הסכמים חתומים עם קבלנים וספקים²⁸.

סעיף	שולם עד כה (31.12.15)	יתרת עלויות (מתואם)	סה"כ הפרויקט באש"ח, כולל הצמדה למועד הקובע
קרקע	205,418		205,418
בניה ישירה	144,422	85,621	230,043
כלליות	58,976	20,154	79,130
סה"כ באש"ח	408,816	105,776	514,592

9.8.2 הכנסות צפויות בפרויקט

מחירי המכירה של הפרויקט בהתבסס על עסקאות מכר שנערכו במגדל.

(א) ריכוז מכירות שבוצע במגדל למועד הקובע:

מקור הכנסה	שטח במ"ר / מקומות חניה	סה"כ באש"ח
משרדים	38,295	
חניה (רגיל)	249	
חניה (כפול)	29	
אחסנה	119	
סה"כ מכירות (נומינלי)		541,427
סה"כ מכירות (כולל מידוד)		560,205
מסחר	463	25,200
סה"כ מכור (כולל מידוד)		585,405

(ב) מלאי לשיווק²⁹

סעיף	מ"ר / כמות	שווי בש"ח למ"ר / מקום	סה"כ באש"ח	הערות
משרדים	1,352	18,335,000	13,561	בממוצע (מעטפת)
קומת טרקלין	1,197	15,489	18,540	בגמר מלא, כולל ריהוט
			1,500	
חניה (רגיל)	6	200,000	1,200	
חניה (ציבורי)	118	135,000	15,930	
מחסנים	1,034	8,000	8,272	
סה"כ מלאי			63,777	

(ג) ריכוז מלאי ומכירות

סעיף	סה"כ באש"ח
סה"כ מכור (כולל מידוד)	585,405
סה"כ מלאי	63,777
סה"כ מכור + מלאי	649,182

²⁸ בהתאם לתקציב מעודכן עפ"י דו"ח ליווי.

²⁹ כ- 35% משטח מלאי המשרדים נמכר לאחר המועד הקובע.

9.9 הנחות קצב מכירות

1. שטחי הפרויקט מיועדים למכירה, פרט לקומת הטרקלין. הובא בחשבון כי במהלך תקופת הבניה יתקבלו הכנסות משטחים אלו.
2. הובא בחשבון כי שטחי הפרויקט ימכרו בפריסה ליניארית עד לתום תקופת הבניה.

9.10 קצב תקבולים

- 15% עם חתימת חוזה
- 75% בפריסה ליניארית לאורך תקופת הבניה
- 10% בגמר בניה

9.11 הון עצמי

- בתזרים המזומנים הובא בחשבון כ- 98,485 אלף ש"ח כהון עצמי, בהתאם לדיווח היוזם.

10. ממצאים

10.1 לאור האמור לעיל, תוך התייחסות לצפי הכנסות ועלויות הפרויקט, להלן אומדן הרווחיות החזויה למגדל הצפוני בשלמות, בגמר בניה ובערכים שוטפים:

סעיף	סה"כ באש"ח
מכירות (כולל מידוד) + מלאי	649,182
עלויות הקמה (כולל מידוד)	514,592
רווח באש"ח	134,591
אחוז רווח למחזור	20.7%
אחוז רווח לעלות	26.2%

10.2 ניתוח רגישות:

הכנסות / עלויות	-10%	-5%	0%	+5%	+10%
+10%	155,405	148,187	140,968	133,750	126,532
+5%	152,216	144,998	137,779	130,561	123,343
0%	149,027	141,809	134,591	127,372	120,154
-5%	145,838	138,620	131,402	124,183	116,965
-10%	142,650	135,431	128,213	120,995	113,776

הערות והצהרות:

- א. מסקנות חוות דעת זו בכפוף לנכונות חוות דעת עורכי הדין, לגבי אפשרות השימוש הבלעדי בשטחים שסומנו כרכוש משותף.
- ב. אומדן הרווחיות אינו כולל מע"מ.
- ג. חוות הדעת מיועדת למזמין בלבד ולמטרתה בלבד ואינה מהווה תחליף ליעוץ משפטי ותכנוני.
- ד. הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס ששוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.
- ה. הדו"ח הוכן על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו-1966 ועל-פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

11. מיסים ותשלומי חובה


- א. בעת מימוש הזכויות בנכס הנדון בדרך של מכירה או הנפקת היתר בניה, ככל הנראה לא ידרש תשלום היטל השבחה.
- ב. בעת מימוש הזכויות בנכס הנדון, עשוי לחול חיוב במס שבת, אשר לא הופחת מאומדן השווי.

לוטה: העתק רישום מפנקס הזכויות (עמוד 1)
 הודעת רמ"י בקשר להעברת זכויות מיום 28.3.2016 (2 עמודים)
 מכתב עיריית ת"א בעניין שימושי הטרקלין (עמוד 1)
 סימון מיקום הנכס על גבי תשריט סביבה (עמוד 1)

בכבוד רב,
 יוסף זרניצקי
 מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין

העתק רישום מפנקס הזכויות

חלקה 19 בגוש 7101

22/02/2016 י"ג אדר תשע"ו שעה: 17:07	תאריך			 משרד המשפטים האגף לרישום והסדר מקרקעין מדינת ישראל	
65311	נסח מס'	לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו העתק רישום מפנקס הזכויות גוש: 7101 חלקה: 19			
הנכס נוצר ע"י שטר: 40313/2013 מיום: 20/10/2013 סוג שטר: פרעליציה רצונית					
תיאור הנכס					
		שטח במ"ר	רשויות		
		6,034.00	עיריית תל אביב - יפו		
המספרים הישנים של החלקה					
7101/7					
בעלויות					
	מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	
	40313/2013/23	20/10/2013	חלוקה	מדינת ישראל	
				החלק בנכס	
				בשלמות	
הערות					
	מס' שטר	תאריך	מהות פעולה		
	40313/2013/1063	20/10/2013	הערה בדבר אתר עתיקות		
			בתנאי שטר מקורי		
			47798/1994/0		
			הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4256 מיום 27.10.94 עמוד 451		
	מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	
	40313/2013/1068	20/10/2013	הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב	
				בתנאי שטר מקורי	
				22856/2012/1	
			הערות: השטח המפורט בהיתר והמסומן בצבע ירוק יועד לשמש כזיקת הנהא לצורך הכולל מנהרה עתידית האמורה לחבר את רחוב הארבעה לרחוב החשמלנים במרתף העליון השטחים המפורטים בהיתר והמסומנים בצבע צהוב יועדו לשמש כחניות ציבוריות		
סוף נתונים					

הודעת רמ"י בקשר להעברת זכויות



רשות מקרקעי ישראל
 (חשבוני בניקשה)
 נשדך ב- 28/03/16
 תיק: א50120343
 חשבוני: 625241351

למכור
 פיני אלישקוב חגי' בוכבי
 ירד תחום בגין 125
 תל אביב יפו

הדיון: הודעת השות מקרקעי ישראל
 בקשר להעברת זכות שכירות
 בקשה מיום 06/03/16 נכון ל- 08/08/11

כתובת הנכס: רח' ארניה פינת הארבעה
 תל אביב יפו

חלקה/גוש : 19 - 7101
 בית/דירה :




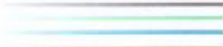
אזור : תננו מאשרים בצוע העברת זכות השכירות הנ"ל,

חלק : 1/2 1/2	שם : דירות יוקרה בע"מ ג'נר' החזקות חשדים מ
9014/100000	שם : קבוצת חגי' בע"מ
2780/100000	תורה אידו אהרון בע"מ
1690/100000	דקרון בע"מ
596/100000	ד.חודי נכסים בע"מ
565/100000	נכסי הארבעה 2011 בע"מ
348/100000	דגוש אביב לבנין בע"מ
348/100000	דגוש יחזות בניה בע"מ
12955/1000000	שפר תעשיות מתכת בע"מ
235/1000000	אטר-להב השקעות בע"מ
691/1000000	פנחס חוזה אחזקות בעמ
269/1000000	ספיר אלמוג ניהול בעמ
108166/100000000	הרצל בדומה
108167/100000000	סרגה סוככות לביטוח
108167/100000000	שואן החזקות (1998)
1995/1000000	כספי דורון
1995/1000000	סרור דניאל
710/100000	רמי קוגן-חברת עורכי
600/100000	רייסדור השקעות 2008
943/1000000	אטיאס נווה השקעות בע
387/1000000	צביקה נווה גרופ בע"מ
1350/100000	טואב בע"מ
1365/1000000	אילוי-אר.א.ר.ג ימות
6345/1000000	דאבל ג.י. בע"מ
7505/1000000	לומינה סחר פתרונות
4545/1000000	ניצן מרום נכסים בע"מ
10455/1000000	גד טיכו ושות'
1435/100000	חורש (רייג) בע"מ
1450/100000	unelk consulting inc
7965/1000000	ביקוש ג'יסי חון בע"מ
6735/1000000	תחבט בע"מ
830/100000	ררור אנגל נכסים בע"מ
555/100000	דניאל נסימי נכסים בע
885/1000000	אי.אי.אם. השקעות בעמ
130/1000000	מסיקה אופק
130/100000	אירני מיטל
1520/1000000	עושתפות יחד-מירוב
575/1000000	אנלין השקעות בע"מ
269/100000	גלגל אחזקות ויידום ב
221/1000000	מבט אחר נכסים והשקע
1575/1000000	וולדו הולדינגס 4 בעמ
8486/1000000	איתן מניב בע"מ
7864/1000000	קורל אחזקות 2007 בעמ
11515/1000000	אישיד נכסים בע"מ
4935/1000000	רוזנבנד נכסים בע"מ

www.gov.il | שער הממשלה: gov

מוקד טלפוני: *5575 / 03-9533333

www.land.gov.il

 רשות מקרקעי ישראל	8450/100000 50000/100000 335/100000 335/100000	גטוו-19 פור יי בע"מ קבוצת חגיגי מגדלי הא שאול גיא העסקות בע"מ מוקאפ החזקות בע"מ
תכס מחוון, לא חלים עליו דמי תכירה שנתיים.		
 בכבוד רב, ערן זולבורג מרחב עסקי ת"א רשות מקרקעי ישראל (מח"מ)	(שם)	(תפקיד)
ח.ל.ט		
 www.gov.il שער הממשלה: מוקד טלפוני: 03-9533333 / *5575	www.land.gov.il	

מכתב עיריית ת"א בעניין שימושי הטרקלין

במייל: zahi@hbw-law.com

לכבוד
עו"ד צחי חגיגי
עו"ד גלית אזולאי

ח.ג.

**הנדון: פרויקט הארבעה - מגרש 9 בתכנית
מפורטת מס' 3000 דרום הקריה
(סימוכין: פנייתכם אלי מתאריך 26.3.14)**

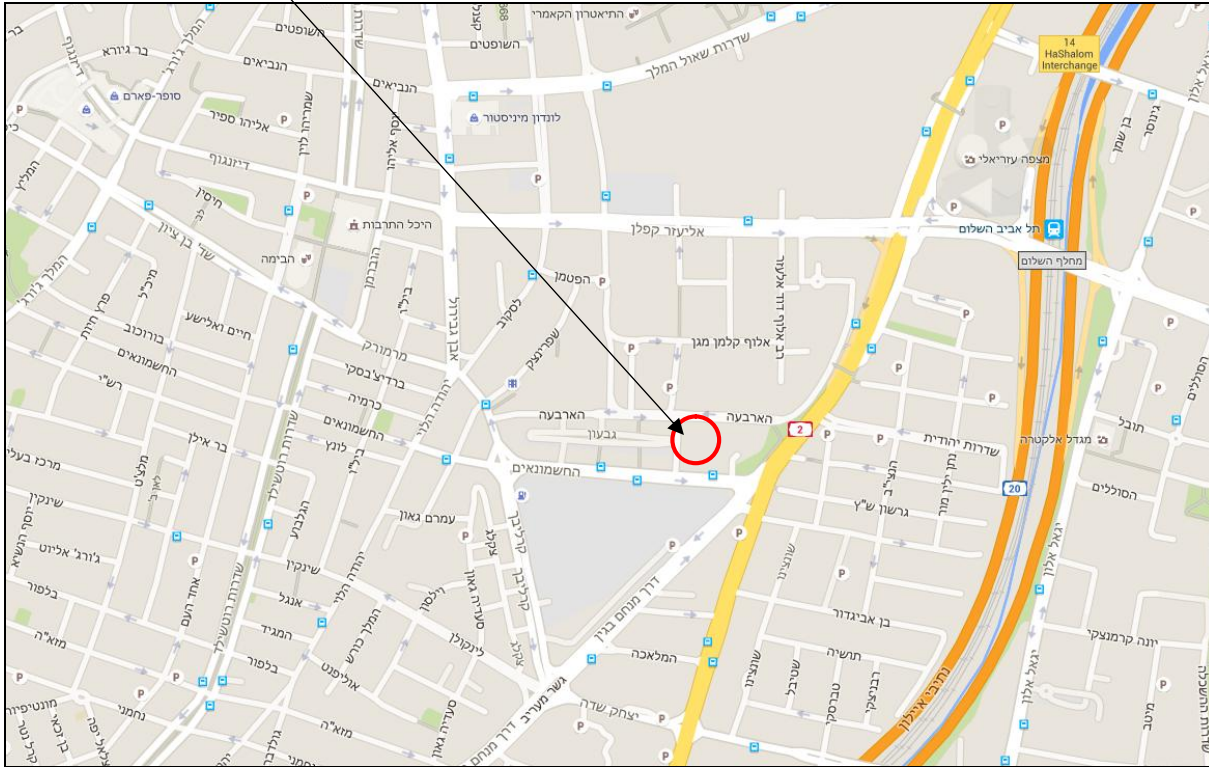
1. תכנית מפורטת מס' 3000 דרום הקריה (להלן: **תכנית 3000**) קובעת את המגרש הנדון ביעוד מרכז עסקים ראשי עפ"י סעיף 10.1.1 בתכנית. התכליות המותרות במגרש הינן, בין היתר, עבור משרדים ושרותים אישיים ועסקיים.
2. בימים אלו מקודמת תכנית בסמכות הועדה המקומית תא/מק/ 4313 לתוספת שטחים עיקריים במגרש באמצעות נידום ממבנה לשימור.
3. כפי שהבהרתי לכם, אין צורך לכלול בהוראות תכנית תא/מק/ 4313 שימוש עבור טרקלין עסקים, שכן שימוש זה מותר עפ"י התכנית הראשית – תכנית 3000, כאשר התכנית בסמכות ועדה מקומית מפנה בהוראותיה לשימושים המותרים בתכנית 3000.

בכבוד רב ובכ"ח,

הראלף אוזן אברהם, עו"ד
משנה ליועמי"ש
(לעניינים מינהליים ומינהל הנדסה)

העתקים:
אינג' פרידה פיירשטיין, מנהלת פרויקטים רוחביים וועדות ערר
אדרי' רות ארבל, מתכנתת כלכלית

סימון מיקום הנכס על גבי תשריט סביבה



קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

פרטים נוספים על התאגיד

כתובת: מנחם בגין 132, תל אביב 67021 (מגדל עזריאלי, בנין עגול, קומה 31)

טלפון: 03 - 6081936

פקסימיליה: 03 - 6952958

כתובת דואר אלקטרוני: office@hagag-group.co.il

מועד הדו"ח: 31/12/2015

מועד פרסום הדוח: 30/03/2016

תקנה 10א':**תמצית דו"חות על הרווח הכולל לפי רבעונים**

לעניין תמצית דו"ח רווח והפסד ורווח הכולל של החברה (במאוחד) לפי הרבעונים ראה סעיף 4.1 לדוח הדירקטוריון המצורף לדוח זה .
יצויין כי החל מדוחות כספיים אלו החלה החברה ביטויים תקן חשבונאות מספר 15 ולפיכך הנתונים הכספיים בנתוני דוחות אלו לתקופות שהסתיימו ביום 31.3.2015 , 30.6.2015 ו- 30.9.2015 כוללים את השפעת התקן האמור ושונים מהנתונים שהוצגו בעבר .

תקנה 10ג':**שימוש בתמורת ניירות הערך**

ביום 14 ביולי 2015, השלימה החברה הנפקה, על פי דו"ח הצעת מדף מיום 13 ביולי 2015, של 100,000,000 אגרות חוב (סדרה ו') של החברה, שאינן המירות וזאת בתמורה כוללת ברוטו של כ-94,100 אלפי ש"ח (סכום נטו של כ-92,456 אלפי ש"ח) .
בהתאם לאמור בסעיף 11.2 לדוח הצעת המדף אשר פורסם ביום 13 ביולי 2015 (מספר אסמכתא 2015-01-072177) שמכוחו הונפקו אגרות החוב (סדרה ו') על ידי החברה, יעוד תמורת ההנפקה (אשר הופקדה לצורך כך בחשבון נאמנות) הינו לפרעון חובותיה של החברה לקרנות המנוף אוריגו, בגין הלוואה שניתנה לחברה (להלן: "הלוואת אוריגו").
בחודש ספטמבר 2015 פרעה החברה סך של 86 מיליון ש"ח מתוך הלוואות אוריגו, כך שנכון למועד פרסום דו"ח זה יתרת הלוואות אוריגו עומדת על סך של כ-28 מיליון ש"ח, והיא צפויה להיפרע במלואה בחודש אפריל 2016. יתרת תמורת ההנפקה של אגרות החוב (סדרה ו') שנתרה בחשבון הנאמנות עומדת על סך של כ-6.3 מיליון ש"ח.

שם החברה	סוג המניה	מספר המניות על ידי החברה	שווי נקוב של מניה	ערכה בדוח הכספי הנפרד של התאריך הדוח (באלפי ש"ח)	שיעור החזקה בהון, בהצבעה ובסמכות למנות דירקטורים	יתרת הלוואות בדוח הכספי לתאריך הדוח (באלפי ש"ח)	תנאי הלוואות	שנות
קבוצת חגי' אחזקות הארבעה בע"מ ("חגי' אחזקות הארבעה")	מניה רגילה	200	0.01	26,268	100%	--	--	החזקות החברה בחגי' אחזקות הארבעה והזכויות מכוחן משועבדות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של החברה.
קבוצת חגי' מגדלי הארבעה בע"מ (מוחזקת אחזקות הארבעה) ("חגי' מגדלי הארבעה")	מניה רגילה	1,000	0.01	בספרי חגי' אחזקות הארבעה – 26,268	100% (שיעור החזקה של חגי' אחזקות הארבעה)	133,246	ההלוואה נושאת ריבית שנתית של כ-7.3% וצמוד למדד המחירים לצרכן	החברה ערבה להתחייבויות חגי' מגדלי הארבעה כלפי בנק שהעמיד לה מימון לבנית המגדל הצפוני בפרויקט הארבעה. החברה פועלת בימים אלה להסרת השעבוד שגרשם על החזקות בחגי' מגדלי הארבעה לטובת הבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') של החברה, אשר בתום חודש פברואר 2016 נפרעו במלואן.
קבוצת חגי' התחדשות עירונית בע"מ ("התחדשות עירונית")	מניה רגילה	100	0.01	(3,090)	100%	22,528	ההלוואה צמודה למדד בתוספת 12% לשנה	
קבוצת חגי' סומייל בע"מ ("חגי' סומייל")	מניה רגילה	100	0.01	(5,944)	100%	146,968	ההלוואה צמודה למדד בתוספת 12% לשנה	החזקות בחגי' סומייל משועבדות לקרן המנוף אוריגו שהעמידה הלוואה לחברה, כאשר השעבוד האמור צפוי להיות מוסר עם פרעון מלוא הלוואות אוריגו לחברה, שצפוי להתבצע בחודש אפריל 2016
קבוצת חגי' סלמה בע"מ ("חגי' סלמה")	מניה רגילה	100	0.01	(3,308)	100%	25,505	ריבית שנתית בשיעור 6%, לא צמודה.	
הד מאסטר בע"מ (מוחזקת על ידי רגינסקי) ("הד מאסטר")	מניה רגילה	280	0.01 ש"ח	ערכה בדוח של רגינסקי – 17,180	50% (שיעור החזקה של רגינסקי)	11,980	ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור פריים + 2.25% רגינסקי התחייבה כי הלוואות הבעלים לא יועמדו לפרעון אלא אם כן תזרים המזומנים של הד מאסטר יאפשר זאת, מבלי לפגוע בהמשך פעילותה השוטפת של הד מאסטר.	רגינסקי ערבה (ביחד ולחוד עם בעל המניות הנוסף בהד מאסטר) להתחייבויות הד מאסטר כלפי בנק ישראל, כאשר הערבות מוגבלת בסכום של 30 מיליון ש"ח.

שם החברה	סוג המניה	מספר המניות על ידי החברה	שווי של מניה	ערכה הכספי הנפרד של התאריך הדוח (באלפי ש"ח)	שיעור החזקה בהון, בהצבעה ובסמכות למנות דירקטורים	יתרת הלוואות לחברה הכספי לתאריך הדוח (באלפי ש"ח)	תנאי הלוואות	שנות
מלון רגינסי ירושלים בע"מ (להלן: "רגינסי")	מניה רגילה	380,288,490	ללא ערך נקוב	45,215	100%	12,146	ריבית 4.55%	-
קבוצת חגי' מרינה הרצליה בע"מ ¹ (להלן: "מרינה הרצליה")	מנית בכורה ² ו-מניות רגילות	מנית בכורה אחת ו-83 מניות רגילות	0.01	-	70%	- ³	-	-

תקנה 12: שינויים בהשקעות בחברות בנות ובחברות קשורות

לפטי הלוואות ותנאיהן שהועמדו על ידי החברה לתאגידים בשליטתה ראה תקנה 11 לעיל וסעיף 6.18.6 לדו"ח תיאור עסקי החברה המצורף לדוח זה.

תקנה 13: הכנסות של חברות בנות וחברות קשורות והכנסות מהן לתאריך הדו"ח (באלפי ש"ח)

שם החברה	רווח (הפסד)	רווח (הפסד) כולל אחר	דיבידנד בשנת הדוח	דיבידנד לאחר תאריך הדוח	דמי ניהול והשתתפות בהוצאות בשנת הדוח	דמי ניהול לאחר תאריך הדוח	הכנסות (הוצאות) ריבית והפרשי הצמדה בשנת הדוח	הכנסות (הוצאות) ריבית לאחר תאריך הדוח
חגי' אחזקות הארבעה	15,765 ⁴	-	-	-	-	-	-	-
חגי' מגדלי הארבעה	15,765	-	-	-	-	-	(6,139)	(2,410)
התחדשות עירונית	(36)	-	-	-	-	-	110	28
חגי' סומייל	(3,929)	-	-	-	-	-	(15,790)	(4,099)
רגינסי	4,465	-	-	-	3,362	-	-	-
חגי' סלמה	(1)	-	-	-	-	-	(1,354)	(377)
הד מאסטר	1,299	-	-	-	-	-	383 ⁵	76

תקנה 20: מסחר בבורסה

ביום 14 ביולי 2015, השלימה החברה הנפקה, על פי דו"ח הצעת מדף מיום 13 ביולי 2015, מכוח תשקיף המדף, של 100,000,000 אגרות חוב (סדרה ו') של החברה, שאינן המירות וזאת בתמורה כוללת ברוטו של כ-94,100 אלפי ש"ח (סכום נטו של כ-92,456 אלפי ש"ח).

¹ רגינסי הינה בעלת 70% מהון המניות המונפק של קבוצת חגי' מרינה הרצליה בע"מ, אשר יתרת מניותיה מוחזקות כדלקמן: 25% בבעלות חברה פרטית בבעלות מלאה של האחים אחיקם וליאור כהן ו-5% בבעלות חברה פרטית בבעלות מלאה של מר יגאל צמח.

² מנית הבכורה מקנה לחברה זכות לקבל סך של 25 מיליון ש"ח ראשוניים מחברת הבת, אשר יקדם לכל חלוקת רווחים ואו החזר הלוואות לבעלי המניות האחרים.

³ יובהר כי נכון ליום 31 בדצמבר 2015, קיימת הלוואה שהלוותה מרינה הרצליה לחברה, שיתרתה הינה בסך של כ-9,980 אלפי ש"ח, שהינה צמודה למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית שנתית בשיעור של 4%.

⁴ הרווח של חגי' אחזקות הארבעה נובע כולו מהחזקה בחגי' מגדלי הארבעה ולכן הזהות בנתונים.

⁵ הכנסות ריבית בספרי רגינסי המחזיקה בהד מאסטר.

תקנה 21: תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

א. תגמולים לנושאי משרה בכירה שניתנו בשנת הדיווח והוכרו בדוחותיה הכספיים של החברה להלן פרוט התגמולים שניתנו בשנת הדוח, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים של החברה לשנת הדוח, לכל אחד מתחמת מקבלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה שניהנו בקבוצה באותה עת (הנתונים אינם כוללים מע"מ, ככל שרלבנטי):

שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקות בהון התאגיד	שכר	מענק	תשלום מבוסס מניות	דמי ניהול	החזר הוצאות	עמלה	אחר - גמול דירקטורים	תגמולים אחרים (באלפי ש"ח)			פרטי מקבל התגמולים
											ריבית	דמי שכירות	אחר	
עידו חגי' (באמצעות י.ע.ל. שיווק יחידות קרקע בע"מ, הנמצאות בבעלותו ובשליטתו) ("חברת עידו") ⁶	מנכ"ל החברה (משמש גם כמנכ"ל רגינסי).	היקף מתן שירותי המנכ"ל אינו פוחת מ-50% וכפי הנדרש לתפקיד ⁷	36.99% ⁸	-	2,079 ⁹	-	710	-	-	-	-	-	2,789	-
נתן פריד (באמצעות חברה בשליטתו)	סמנכ"ל כספים בחברה וברגינסי	מעמיד שירותיו לחברה ולרגינסי בהיקף משרה חודשי שאינו נמוך מ-75% וכפי שמתחייב מצורכי העבודה	-	-	-	-	780	-	-	-	-	-	780	-
יובל צלנר	מנכ"ל התחדשות עירונית ומועמד לתפקיד המשנה למנכ"ל החברה	מעמיד שירותיו לחברה בהיקף משרה מלא ¹⁰	-	-	-	-	600	-	-	-	-	-	600	-

לפרטים אודות תנאי ההתקשרות של החברה עם חברת עידו, אשר הסתיימה ביום 31 ביולי 2015, ראה ביאור 17א(6) לדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים של החברה לשנת 2015, המצורפים לדו"ח זה. לפרטים אודות תנאי התקשרות החברה עם החברה שבשליטת מר פריד, ראה סעיף 6.15.1 לדו"ח תיאור עסקי החברה המצורף לדו"ח זה.

כן יצוין כי גמול הדירקטורים הכולל ששולם על ידי החברה בשנת 2015 לכלל חברי הדירקטוריון שהיו זכאים לגמול כאמור, הסתכם לסך של כ-608 אלפי ש"ח.

⁶ הנתונים שיובאו להלן ביחס לדמי הניהול ששולמו לחברת עידו הינם בגין חודשים ינואר-יולי (כולל) 2015, שכן ההתקשרות עם חברת עידו באה לידי סיום, בהתאם לתנאיה, ביום 31 יולי 2015 (מאידך, המענק לו זכאית חברת עידו הינו בגין תקופת 6 החודשים הראשונים של שנת 2015 וזאת בהתאם לתנאי ההתקשרות שפקעה). עם זאת, יובהר כי על אף שההתקשרות האמורה הסתיימה כאמור ביום 31 ביולי 2015, הוסיף ומוסיף מר עידו חגי' לכהן כמנכ"ל החברה ורגינסי החל מאותו מועד וגם נכון למועד זה, ובכוונת החברה להביא לאישור מוסדותיה בתקופה הקרובה את חידוש ההתקשרות עם חברת עידו, רטרואקטיבית ליום 1 באוגוסט 2015.

⁷ היקף משרה מינימאלי של 50% בלבד נקבע לאור העובדה שעידו חגי' מכהן גם כמנכ"ל רגינסי. היה ועידו חגי' יחדל מסיבה כלשהי לכהן כמנכ"ל רגינסי ולא יכהן מטעם החברה כמנכ"ל בחברה ציבורית אחרת בשליטת החברה, הרי שהיקף משרתו יהיה לפחות 90% (וזאת מבלי שיחול כל שינוי גמול המשולם לחברת עידו בגין שירותי המנכ"ל).

⁸ יצוין מר עידו חגי' נחשב כמחזיק במניות החברה יחד עם אחיו, מר יצחק חגי', וביחד מניותיהם בחברה מהוות כ-74.44% מהון החברה ומזכויות ההצבעה בה.

⁹ על אף האמור לעיל, מובהר כי סכום המענק האמור טרם שולם לחברת עידו.

¹⁰ מר יובל צלנר, המיועד לתפקיד המשנה למנכ"ל של החברה ואשר משמש כמנכ"ל התחדשות עירונית (חברת בת של החברה הפועלת בתחום ההתחדשות העירונית) התקשר עם התחדשות עירונית בהסכם מתן שירותים. בהתאם להסכם, מעמיד מר צלנר את שירותי הניהול הן להתחדשות עירונית והן לחברות שבשליטתה. שירותי הניהול ניתנים בהיקף משרה מלאה. בתמורה להעמדת שירותי הניהול מקבל מר צלנר תשלום חודשי בסך של 50,000 ש"ח, בתוספת מע"מ, סכום הכולל גם את התחייבות מר צלנר לאי תחרות בקבוצה; מר צלנר זכאי להחזר מלוא ההוצאות הישירות, בהתאם למקובל בחברה, אשר מוצאות על ידו בתוקף תפקידיו, ולחניה בבנין בו שוכנים משרדי הקבוצה. ההתקשרות הינה לתקופה בלתי קצובה כאשר כל צד יכול לסיים את ההתקשרות בהודעה מוקדמת של 60 יום מראש. מר צלנר מחויב בסודיות ואי תחרות בת מספר חודשים כמקובל בחברה. ההסכם מדגיש היעדרם של יחסי עובד-מעביד בין הצדדים.

ב. תגמולים לבעלי ענין שניתנו בשנת הדיווח והוכרו בדוחותיה הכספיים של החברה

פרטי מקבל התגמולים	תגמולים עבור שירותים (באלפי ש"ח)										תגמולים אחרים (באלפי ש"ח)			
	שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקות בהון התאגיד	שכר	מענק	תשלום מבוסס מניות	דמי ניהול	החזר הוצאות	עמלה	אחר - גמול דירקטור	ריבית	דמי שכירות	אחר
יצחק חגי'	יו"ר דירקטוריון	---	---	נחשב כמחזיק יחד עם אחיו, מר עידו חגי', במניות המהוות כ- 74.44% מהון החברה	--	--	--	--	--	---	---	---	--	10

ג. לאחר שנת הדיווח ולפני מועד הגשת הדוח, לא שולמו תגמולים לנושאי משרה בקשר עם כהונתם או העסקתם בשנת הדיווח ואשר לא הוכרו בדוחות הכספיים לשנת הדיווח.

תקנה 21א: השליטה בתאגיד

בעלי השליטה בחברה הינם האחים יצחק ועידו חגי', המחזיקים (בין במישרין ובין באמצעות חברות בשליטתם) ב-17,791,707 מניות החברה וב-17,569,859 מניות החברה, המהוות כ-37.45% ו-36.99% מהון החברה ומזכויות ההצבעה בה, בהתאמה ואשר נחשבים כמחזיקים יחד במניות החברה מכוח פעולתם בעצה אחת ביחס להחזקתם במניות החברה (להלן ביחד: **"בעלי השליטה"**). יצוין כי מר יצחק חגי' מכהן כיו"ר דירקטוריון החברה, ומר עידו חגי' מכהן הן כדירקטור והן כמנכ"ל החברה.

עסקת רכישת השליטה בחברה

ביום 19 בדצמבר 2010 (להלן: **"המועד הקובע"**), מכרה נץ בונדיס (2009) בע"מ (להלן: **"נץ"**) ליגאל ויינשטיין השקעות בע"מ ולחן בוכניק השקעות בע"מ (להלן: **"חברת ויינשטיין"** ו-**"חברת בוכניק"**, בהתאמה), שהינן, למיטב ידיעת החברה, חברות פרטיות הנמצאות בשליטת ה"ה יגאל ויינשטיין ורחן בוכניק (שהינם שותפיו של מר יצחק חגי' במשרד עו"ד שבראשותו), בהתאמה (להלן: **"ויינשטיין"** ו-**"בוכניק"**, בהתאמה), 738,174 מניות החברה (לכל אחת מהן), שהיוו, בעת מכירתן כ-18.49% מהון החברה. 738,174 המניות שנרכשו על ידי חברת ויינשטיין ו-738,174 המניות שנרכשו על ידי חברת בוכניק מנץ יקראו להלן: **"חלקה של חברת ויינשטיין ביתרת המניות הנמכרות"** ו-**"חלקה של חברת בוכניק ביתרת המניות הנמכרות"**, בהתאמה.

במועד הקובע, בוצעו על ידי החברה הקצאות פרטיות לאחים יצחק ועידו חגי', לחברת ויינשטיין ולחברת בוכניק (להלן ביחד: **"הניצעים"**), כמפורט להלן:

(1) החברה הקצתה לאחים חגי' (בין במישרין ובין באמצעות תאגיד בשליטתם) 20,237,549 מניות שהיוו, במועד הקובע, כ-80.45% מהון החברה וכן הקצתה לאחים חגי' 16,688,339 כתבי אופציה, רשומים על שם אך לא רשומים למסחר (להלן: **"כתבי אופציה חגי'"**) אשר מומשו ביום 9 בפברואר 2011; ההקצאה לאחים חגי' בוצעה כנגד תשלום תמורה כוללת לחברה בסך של 20 מיליון ש"ח, כשתמורת מימוש כתבי אופציה חגי' נכללה בתמורה האמורה. יצוין כי לכל אחד מהאחים חגי' הוקצו 50% מניירות הערך שצוינו לעיל;

(2) החברה הקצתה לחברת ויינשטיין 462,725 מניות שהיוו, במועד הקובע, יחד עם חלקה של חברת ויינשטיין ביתרת המניות הנמכרות, כ-4.77% מהון החברה וכן הקצתה לחברת ויינשטיין 990,288 כתבי אופציה שתנאיהם היו זהים לכתבי אופציה חגי' (להלן: **"כתבי**

¹¹ לפרטים אודות ההתקשרות במסגרתה מעמיד משרד עו"ד שבראשות מר יצחק חגי' שירותים לחברה ראה סעיף 6.16.3 לדו"ח תיאור עסקי החברה המצורף לדו"ח זה. יובהר כי הנתונים הנכללים בטבלה זו אינם כוללים את שכה"ט ששולם למשרד עו"ד על ידי החברה בתקופת הדו"ח.

אופציה ויינשטיין"), אשר מומשו זה מכבר; ההקצאה לחברת ויינשטיין בוצעה כנגד תשלום תמורה כוללת לחברה בסך של כ-3.2 מיליון ש"ח, כשתמורת מימוש כתבי אופציה ויינשטיין נכללת בתמורה האמורה;

(3) החברה הקצתה לחברת בוכניק 462,725 מניות שהיו, במועד הקובע, יחד עם חלקה של חברת בוכניק ביתרת המניות הנמכרות, כ-4.77% מהון החברה וכן הקצתה לחברת בוכניק 990,288 כתבי אופציה, שתנאיהם היו זהים לכתבי אופציה חגיגי (להלן: "**כתבי אופציה בוכניק**") אשר מומשו זה מכבר; ההקצאה לחברת בוכניק בוצעה כנגד תשלום תמורה כוללת לחברה בסך של כ-3.2 מיליון ש"ח, כשתמורת מימוש כתבי אופציה בוכניק נכללת בתמורה האמורה.

לאחר ביצוע ההקצאות האמורות ולאור עמדת רשות ניירות ערך שעמדה בניגוד לעמדת החברה, נחשבו 4 הניצעים שפורטו לעיל כמחזיקים יחד במניות החברה ובעלי השליטה בחברה (לענין הוראות חוק החברות). עם זאת, ביום 8 במאי 2012 אימצה החברה עמדה מעודכנת בסוגיה¹², שבעקבותיה החברה חדלה מלראות בה"ה ויינשטיין ו/או בוכניק כמחזיקים יחד עם האחים חגיגי במניות החברה ולפיכך, כבעלי השליטה היחידים בחברה, לכל דבר ועניין, נחשבים האחים חגיגי. עם זאת, כל זמן שה"ה ויינשטיין ובוכניק יימנו על השותפים במשרד עוה"ד, החברה תתייחס אליהם, לענין כל הוראה רלבנטית בחוק החברות (כפי שיתקן מעת לעת) כמי מטעמם של האחים חגיגי ו/או ככאלה שהינם בעלי עניין אישי בהתקשרויות החברה עם האחים חגיגי (ולהפך). יובהר כי למיטב ידיעת החברה, החזקות בוכניק ויינשטיין בהון החברה מהוות נכון למועד פרסום דו"ח זה, יחדיו, פחות מ-5% מהון החברה.

זכות הצטרפות לבוכניק ויינשטיין

כן יצוין כי במועד הקובע נכנסו לתוקפם הסכמים עליהם חתמו האחים חגיגי עם ויינשטיין ובוכניק בחודש יולי 2010, במסגרתם העניקו האחים חגיגי לשניים זכות הצטרפות במסגרתה יהיו רשאים השניים להצטרף (כל אחד על פי החלטתו שלו בלבד) למכירות של מניות החברה שתבוצענה על ידי האחים חגיגי מחוץ לבורסה (כשזכות זו תחול רק ביחס למניות החברה שהוחזקו על ידם במועד הקובע וביחס למניות המימוש שנבעו ממימוש כתבי אופציה ויינשטיין וכתבי אופציה בוכניק, לרבות מניות שתוקצינה להם בגין/חלף המניות האמורות) וזאת אלא אם המניות תימכרנה על ידי האחים חגיגי לתאגיד בשליטת האחים חגיגי. מאידך, ביחס למכירת מניות החברה על ידי חגיגי בבורסה, לא תהא לוינשטיין ו/או בוכניק זכות הצטרפות וזאת בכפוף לכך שכתוצאה מביצוע מכירה כאמור לא תתבצע העברת שליטה בחברה ובכפוף להוראות סעיף 15 לחוק ניירות ערך.

¹² לפרטים אודותיה ואודות עמדת רשות ני"ע בסוגיה ראה הדו"ח המיידית שפרסמה החברה ביום 8 במאי 2012, מסי' אסמכתא 120996-01-2012.

תקנה 22:
עסקאות עם בעלי שליטה

להלן פרטים בדבר עסקאות בהן התקשרה החברה עם בעלי השליטה או שלבעלי השליטה עניין אישי באישורן, אשר החברה ותאגידים בשליטתה התקשרו בהן במהלך שנת 2015 או במועד מאוחר לסוף שנת 2015 ועד למועד פרסום דו"ח זה או שהן עדיין בתוקף במועד דו"ח זה:

האורגנים שאישרו את ההתקשרות ומועד האישור	תיאור העסקה וזהות צדדיה	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	לפרטים נוספים
עסקאות לפי סעיף 270(4) לחוק החברות:			
ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה בימים 28 ביולי 2010 ו-12 באוקטובר 2010 והאסיפה הכללית ביום 24 באוקטובר 2010.	התקשרות לפיה החברה ו/או לקוחותיה יהיו רשאים להתקשר מעת בהסכמי שכר טרחה עם משרד חגי', בוכניק ויינשטיין ושות' שבראשות מר יצחק חגי' (להלן: "משרד עוה"ד"). ההתקשרות נכנסה לתוקפה ביום 19 בדצמבר 2010. בהחלטתה מיום 14 באוגוסט 2012, קבעה ועדת הביקורת כי לאור משך הזמן הלוקח למשרד עוה"ד מלווים לטפל בהשלמת פרויקטים בתחום הנדל"ן, עד להשלמת הליך רישום הזכויות בהם, ולאור מורכבות ההליכים השונים הכרוכים בכך, ההתקשרות האמורה עם משרד עוה"ד תבוא לידי סיום ביום 31 בדצמבר 2020. על פי ההתקשרות האמורה, החברה ו/או רוכשים בפרויקטים של החברה ו/או חברי קבוצת רכישה שיאורגנו על ידי החברה (אם וככל שיאורגנו) יהיו רשאים להתקשר, מעת לעת, ללא צורך בקבלת אישורים נוספים, בהסכמי שכר טרחה בגין מתן שירותים משפטיים עם משרד עוה"ד, בהתאם לתנאים שאושרו. יצוין כי התקשרות דומה, ביחס לרגינסי, כחברת קבוצת רכישה, ולקוחותיה, אושרה על ידי מוסדות רגינסי ובכללם האסיפה הכללית של רגינסי (שאישרה את ההתקשרות ביום 29 בינואר 2013). בישיבתם מיום 21 בנובמבר 2012, אישרו חברי ועדת הביקורת של רגינסי כי ההתקשרות האמורה עם משרד עוה"ד, תבוא לידי סיום ביום 31 בדצמבר 2020 וזאת מנימוק זהה לזה שניתן על ידי ועדת הביקורת של החברה, כמפורט לעיל. הסכמי שכר הטרחה ישאו תנאים שפורטו בדו"ח המידי שפרסמה רגינסי ביום 23 בינואר 2013, מס' אסמכתא 020898-01-2013.	מר יצחק חגי' הינו השותף הבכיר במשרד עוה"ד שהינו מוטב על פי ההתקשרות האמורה.	ראה דו"ח מידי מיום 24 באוקטובר 2010, מס' אסמכתא 651651-01-2010.
ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה ביום 1 ביולי 2011 וזאת בהתאם לתקנה 21(2) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000 ("תקנות ההקלות")	העמדת ערבות, ללא תמורה, על ידי האחים חגי' לטובת הבטחת התחייבויות החברה (כחברת קבוצת הרכישה במגדל הדרומי בפרויקט הארבעה) והתחייבויות חגי' מגדלי הארבעה כלפי הבנק שהעמיד להן מימון לצורך השלמת רכישת חלקן במקרקעי פרויקט הארבעה, הקמת חלק החברה במגדל הדרומי והקמת מרתפי המגדל הצפוני. כמו כן אישרו חברי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כי: (א) מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 9 לחוק הערבות, התשכ"ז-1967 (להלן: "חוק הערבות"), במידה והאחים חגי' יאלצו לשלם סכומים כלשהם מכוח הערבות שלעיל, אזי הם ישופו לאלתר על ידי החברה בגין סכומים אלה ובכלל זה בגין הוצאות משפט סבירות שבהן ישאו, אם וככל שישאו, כתוצאה, במישרין ו/או בעקיפין, מהעמדת הערבות הנ"ל לטובת החברה; (ב) במידה והאחים חגי' יבקשו להשתחרר מהערבות, מתחייבת החברה לשחררם מהערבות ובלבד שההודעה על כך תימסר על ידי האחים חגי' לחברה לפחות 30 יום מראש.	האחים חגי' הינם צד להתקשרות האמורה.	
ועדת ביקורת ודירקטוריון רגינסי ביום 19 בספטמבר 2011 ואסיפה כללית של בעלי המניות של רגינסי ביום 26 באוקטובר 2011	מתן התחייבות לפטור ולשיפוי לדירקטורים ברגינסי עליהם נמנו ה"ה יצחק חגי' ועידו חגי'. יצוין גם כי ביום 29 בינואר 2013 אישרה האסיפה הכללית של רגינסי, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת ביום 20 בינואר 2013 ואישור ועדת הביקורת ודירקטוריון רגינסי בימים 21 בנובמבר 2012 ו-20 בינואר 2013, מתן התחייבות לפטור ולשיפוי למר גיא סחלי (גיסו של מר עידו חגי'), אשר כיהן עד ליום 15 בפברואר 2013 כסמנכ"ל השיווק של רגינסי.	האחים יצחק וקרובים נמנים על המוטבים על פי ההתקשרות האמורה.	ראה דו"ח מידי שפרסמה רגינסי ביום 23 באוקטובר 2011, מס' אסמכתא 304233-01-2011.
ועדת ביקורת ודירקטוריון רגינסי ביום 26 בינואר 2012 בהתאם לתקנה 21(2) לתקנות ההקלות	התקשרות במסגרתה החברה ו/או בעלי השליטה בה, האחים יצחק ועידו חגי', יהיו רשאים (כולם או חלקם, לפי הענין) להעמיד לרגינסי ו/או לתאגידים בשליטתה (להלן בסעיף זה ביחד: "הקבוצה"), מעת לעת וללא תמורה, על פי שיקול דעתם הבלעדי ומבלי שבעתיד יידרש לצורך כך אישור נוסף של אורגני רגינסי (בכפוף להוראות הדין), ערבויות ו/או בטוחות מכל מין וסוג שהוא (להלן ביחד בסעיף זה: "ערבויות") וזאת לצורך הבטחת התחייבויות אותן ייטול מי מתאגידי הקבוצה במסגרת התקשרויותיו עם צדדים שלישיים. למען הסר ספק, יובהר כי רגינסי לא	האחים חגי' הינם צד להתקשרות האמורה.	ראה סעיף 6.18.7.1 לדו"ח תיאור עסקי החברה.

לפרטים נוספים	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	תיאור העסקה וזהות צדדיה	האורגנים שאישרו את ההתקשרות ומועד האישור	
		<p>תוכל לחייב את בעלי השליטה להעמיד לה ו/או למי מחברות הקבוצה ערבויות כאמור והדבר ייעשה על פי שיקול דעתם הבלעדי של בעלי השליטה.</p> <p>כמו כן אישרו חברי ועדת הביקורת ודירקטוריון רגינסי כי: (א) מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 9 לחוק הערבות, במידה ובעלי השליטה יאלצו לשלם סכום כלשהו מכוח הערבויות שתועמדה על ידם, אזי הם ישופו לאלתר על ידי רגינסי בגין סכום זה; (ב) במידה ובעלי השליטה יבקשו להשתחרר מהערבויות, מתחייבת רגינסי לשחררם מהערבויות, ובלבד שההודעה על כך תימסר על ידי בעלי השליטה לרגינסי לפחות 30 יום מראש. יצוין כי אם וככל שהערבויות תועמדה על ידי בעלי השליטה לטובת מי מתאגדי הקבוצה שאינו רגינסי, ייטול אותו תאגיד כלפי בעלי השליטה התחייבויות דומות לאלה שפורטו בס"ק (א) ו-(ב) לעיל.</p> <p>כן יצוין, על אף האמור לעיל, כי אלא אם יקבע אחרת בעתיד על פי דין, בכוונת רגינסי להביא לאישור ועדת הביקורת ודירקטוריון רגינסי כל התקשרות כאמור, במסגרתה יעמידו בעלי השליטה לרגינסי ערבויות, ואף לדווח אודותיה בדו"ח מיידי, אולם במקרים כאמור לא תהא כפופה ההתקשרות, בשום מקרה שהוא, לכל אישור נוסף של מוסדות רגינסי.</p>		
	האחים חגי' הינם צד להתקשרות האמורה.	העמדת ערבויות ובטוחות נוספות, ללא תמורה, על ידי האחים חגי' לקרנות המנוף אוריגו שהעמידו אשראי ומסגרת אשראי לחברה.	ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ביום 5 באפריל 2012	6
ראה דו"ח מיידי שפרסמה רגינסי ביום 11 ביולי 2012, מס' אסמכתא-2012-01-182349	לאחים כהן קשרים עסקיים מהותיים עם האחים חגי'.	<p>אישור צירופם של האחים ליאור ואחיקם כהן, לקבוצת הרכישה בפרויקט רסיטל אותו מארגנת רגינסי (הנמנית בעצמה על חברי הקבוצה). בנוסף, באותו מועד אישרו חברי ועדת הביקורת והדירקטוריון של רגינסי, את עצם היות רגינסי, בכובעה כחברת קבוצת הרכישה, צד, יחד עם האחים כהן ויתר חברי קבוצת הרכישה, להתקשרויות והסכמים שונים (לרבות הסכמים עם ספקים ונותני שירותים, והסכמים עם רשויות וכיו"ב) הנוגעים לפרויקט, שהתחייבויות, זכויות, הוצאות, הכנסות, תשלומים וחובים מסוגים שונים בצד. זאת, בכפוף לכך כי זכויות והתחייבויות רגינסי הנגזרות מהתקשרויות והסכמים האמורים לא תהיינה שונות באופן מהותי מהתחייבויות וזכויות האחים כהן שתיגזרנה מהתקשרויות והסכמים אלו, בשים לב לחלקם היחסי בפרויקט. עפ"י אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון רגינסי כאמור, בהתאם להוראות תקנה 1(4) לתקנות ההקלות, התקשרות רגינסי בהסכמים כאמור כחברת קבוצת הרכישה לא תהא טעונה אישור נוסף של מוסדות רגינסי.</p>	ועדת ביקורת ודירקטוריון רגינסי ביום 10 ביולי 2012, בהתאם לסעיפים 1(4) ו-1(5) לתקנות ההקלות	7
ראה דו"ח מיידי מתקן מיום 14 באוגוסט 2012, מס' אסמכתא-2012-01-210627	האחים חגי', הינם צד להתקשרויות.	<p>מערך התקשרויות שכלל (להלן יצוינו רק התקשרויות להן נגיעה לתקופת הדו"ח):</p> <p>א. כניסת החברה בנעלי חברת עידו (כהגדרתה לעיל) לענין מספר הסכמים במהלך העסקים הרגיל (שההתקשרות בהם התחייבה לאור העברת עובדי חברת עידו לחברה ולרגינסי), לרבות לענין הסכם לשכירת משרדי הקבוצה (לו נותרו ערבים, נכון למועד זה, חברת עידו ומר עידו חגי') וזאת החל מיום 1 באוגוסט 2012;</p> <p>ב. התקשרות עם חברת עידו במסגרתה העמידה חברת עידו לחברה, החל מיום 1 באוגוסט 2012 ולמשך 3 שנים, שירותי מנכ"ל באמצעות מר עידו חגי', בתמורה לתשלום חודשי בסך של 100 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה לעליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש יולי 2012 (התמורה כוללת דמי שימוש בסימן המסחרי "H" הנמצא בבעלות חברה בשליטת מר עידו חגי'). שירותי המנכ"ל ניתנו לחברה בהיקף משרה שלא יפחת מ-50% וכפי הנדרש לתפקיד¹³. כן זכאי עידו מכוח ההתקשרות, באמצעות חברת עידו, בתקופת כהונתו, למענק שנתי שלא יעלה על 5 מיליון ש"ח בשנה, בתוספת מע"מ (ואשר ישולם גם בגין רווחי פרויקטים אשר יוכרו בדוחותיה הכספיים המבוקרים השנתיים המאוחדים של החברה שיפורסמו בגין השנה בה תסתיים כהונתו של מר עידו חגי' בתפקיד ובגין 3 השנים שלאחר מכן), אותו בכוונתו לחלוק עם אחיו, מר יצחק חגי' וכן יהיו זכאים חברת עידו ומר עידו חגי' להחזר הוצאות בכפוף לתנאים שנקבעו¹⁴.</p> <p>יצוין כי על אף שהתקשרות האמורה הסתיימה ביום 31 ביולי 2015, הוסיף ומוסיף מר עידו חגי' לכהן כמנכ"ל החברה ורגינסי ובכוונת החברה להביא לאישור מוסדותיה בתקופה הקרובה את חידוש ההתקשרות</p>	ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה בימים 8 ביולי 2012 ו-14 באוגוסט 2012, אסיפה כללית ביום 22 באוגוסט 2012	8

לענין זה ראה תקנה 21 לעיל.

לפרטים אודות שינויים שנעשו בתנאי ההתקשרות עם חברת עידו ראה התקשרות 15 להלן.

לפרטים נוספים	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	תיאור העסקה וזהות צדדיה	האורגנים שאישרו את ההתקשרות ומועד האישור	
		<p>עם חברת עידו, רטרואקטיבית ליום 1 באוגוסט 2015.</p> <p>ג. השתתפות חברת עידו בהוצאות החברה - וזאת לאור העובדה שלאחים חגי' עדיין נותרה פעילות פרטית (בה החלו בטרם הפכו לבעלי השליטה בחברה) שבגינה נדרשת חברת עידו לסיועם של חלק מהעובדים המועברים. לפיכך אושר כי חברת עידו תשתתף החל מיום 1 באוגוסט 2012 וכל זמן שהעובדים האמורים יעניקו משירותיהם גם לחברת עידו, בחלק מהעלויות בהן תישאנה החברה ו/או רגינסי. סך ההשתתפות עומד כיום על 18 אלפי ש"ח לחודש¹⁵. בנוסף אושר כי חברת עידו תישא בעלות 50% מעלות העסקתו הכוללת של מנהל קשרי הלקוחות ותישא בעלות המשרדים אשר עובדי חברת עידו משתמשים בהם. סה"כ העלות הכוללת של השתתפות חברת עידו בגין כלל המרכיבים המפורטים לעיל עומדים כיום על כ-30 אלפי ש"ח לחודש.</p> <p>ד. התקשרות בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה קבוצתית (לרבות בפוליסות עתידיות לתקופה בת 3 שנים בסה"כ) והכללת הדירקטורים המכהנים (עליהם נמנים האחים חגי') בפוליסות האמורות. מכוח ההתקשרות האמורה החברה היתה קשורה פוליסות ביטוח כאמור עד ליום 31 ביולי 2015. לאישור מוסדות החברה את חידוש ההתקשרות ראה סעיף 20 להלן.</p> <p>ה. אישור החזר הוצאות למר יצחק חגי', המכהן כיו"ר דירקטוריון החברה, רטרואקטיבית ליום 1 בינואר 2012, אשר תאושרנה על ידי ועדת הביקורת של החברה (לרבות רטרואקטיבית) כנגד המצאת חשבוניות כדין. כמפורט בהתקשרות 14 שלהלן, התקשרות זו חודשה ונכון למועד זה הינה בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2018.</p> <p>ו. אישור מתן התחייבות לפטור ושיפוי למר גיא סחלי (גיסו של מר עידו חגי'), בתפקידו כסמנכ"ל השיווק של החברה (מר סחלי סיים את כהונתו בחברה ביום 15 בפברואר 2013).</p>		
	<p>האחים חגי', חברות בשליטתם וקרוביהם הינם צד להתקשרות כפי שפורט לעיל.</p>	<p>מערך התקשרויות שכלל (להלן יצוינו רק התקשרויות להן נגיעה לתקופת הדו"ח):</p> <p>א. התקשרות רגינסי עם אחותם של האחים חגי' בתפקיד ניהול, ארגון ושיווק של פרוייקטים בתחום הנדל"ן בתמורה לעלות חודשית בסך של כ-17 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ. ההסכם האמור הסתיים ביום 31 ביולי 2015 והחל מאותו מועד, ולאחר שניתן לכך אישור מוסדות החברה (כמפורט בסעיף 20 לטבלה זו), ההתקשרות מבוצעת למול החברה עצמה.</p> <p>ב. העברת אנשי שיווק שהיו מועסקים (לרבות כנגד חשבונית) אצל חברת עידו, להיות מועסקים (לרבות כנגד חשבונית) על ידי רגינסי, רטרואקטיבית ליום 1 באוגוסט 2012, כשעל העובדים האמורים נמנה גם מר יהודה עובד, בן דודם של האחים חגי'. במקביל מעניקים העובדים האמורים משירותיהם גם לחברה ולחברת עידו, כשבגין שירותי השיווק המוענקים לה, משלמת חברת עידו עמלות שיווק בשיעור של 0.3% מעלות כל יחידה המשוקקת עבורה.</p> <p>ג. התקשרות לפיה רגינסי ו/או לקוחותיה יהיו רשאים להתקשר מעת בהסכמי שכר טרחה עם משרד עוה"ד (כהגדרתו לעיל) שבאשות מר יצחק חגי'. לפרטים ראה סעיף 1 בטבלה זו לעיל.</p> <p>ד. התקשרות בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה קבוצתית עם החברה (בה נכללים גם האחים יצחק ועידו חגי' המכהנים כדירקטור וכדירקטור ומנכ"ל ברגינסי, בהתאמה), התקשרות בפוליסות עתידיות והכללת הדירקטורים המכהנים (וכן נושאי משרה ברגינסי, לרבות מר גיא סחלי, גיסו של מר עידו חגי', אשר כיהן עד ליום 15 בפברואר 2013 כסמנכ"ל שיווק ברגינסי) בפוליסות האמורות. יצוין כי ההתקשרות האמורה חודשה בהחלטת האסיפה הכללית מיום 26 בנובמבר 2015. לפרטים אודות חידושה ראה סעיף 20 להלן.</p> <p>ה. החזר הוצאות למר יצחק חגי', חבר דירקטוריון רגינסי, בגין תרומתו לפיתוח העסקי של רגינסי, עד לסך של 100 אלפי ש"ח בשנה. ההוצאות יוחזרו למר יצחק חגי' בכפוף לאישורן על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון</p>	<p>ועדת תגמול של רגינסי ביום 20 בינואר 2013, ועדת ביקורת ודירקטוריון רגינסי בימים 21 בנובמבר 2012 ו-20 בינואר 2013, אסיפה כללית של רגינסי ביום 29 בינואר 2013</p>	9

15 הסכום האמור הוערך בהתאם להיקף הפעילות הפרטית של האחים חגי' כפי שהיתה במועד האישור (שהיקפיה, למיטב ידיעת החברה, נמוכים) שאינה חלק מפעילות הקבוצה ובהתאם להערכה לגבי המשך היקף הסתייעותם של פעילות זאת של האחים חגי' בעובדים (ובכללם אנשי השיווק) ובתקורות השונות. גובה סכום ההשתתפות האמור נבחן מחדש מדי שנה, בסמוך לפני אישור דוחותיהם הכספיים השנתיים של החברה (או קודם לכן, אם אירע אירוע מיוחד אשר להערכת החברה יכול וישפיע באופן מהותי על שיעור ההשתתפות כאמור) על ידי ועדת הביקורת של החברה, אשר תהא רשאית להגדילו עד לסך של 30,000 ש"ח או לחלופין להפחיתו עד לסך חודשי של 6,000 ש"ח, כאשר לעניין זה יבחנו חברי ועדת הביקורת של החברה האם חלו שינויים מהותיים בהיקף הסתייעותה של חברת עידו, בעובדים המועברים ובתקורות השונות. יובהר כי כל שינוי מעבר לסכומים שצוינו יובא לאישור מוסדות החברה הנדרשים על פי דין.

האורגנים שאישרו את ההתקשרות ומועד האישור	תיאור העסקה וזהות צדדיה	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	לפרטים נוספים
	רג'נסי (לרבות רטרואקטיבית) כנגד המצאת חשבוניות כדין. ההתקשרות האמורה חלה רטרואקטיבית ליום 1 בינואר 2012. ו. התחייבות לפטור ושיפוי למר גיא סחלי, גיסו של עידו חגי'ג, שמונה כסמנכ"ל שיווק ברג'נסי (במקביל לתפקידו דאז כסמנכ"ל השיווק של החברה). כמפורט לעיל, מר סחלי חדל מלכהן כסמנכ"ל שיווק בחברה וברג'נסי ביום 15 בפברואר 2013.		
ועדת ביקורת ודירקטוריון רג'נסי ביום 6 באוקטובר 2013	אישור העמדת ערבות על ידי מר עידו חגי'ג לצורך הבטחת התחייבות רג'נסי כלפי שותפה לשעבר בפרויקט הגוש הגדול. אישור העמדת הערבות כאמור, ניתן בהמשך לאישור מסגרת להעמדת ערבויות על ידי האחים חגי'ג לרג'נסי, כמתואר בסעיף 4 בטבלה זו לעיל.	מר עידו חגי'ג הינו צד להתקשרות האמורה.	ראה סעיף 6.7.2.4.2.2 לדו"ח תיאור עסקי החברה.
ועדת התגמול ודירקטוריון החברה ביום 17 באוקטובר 2013 ואסיפה כללית של בעלי המניות של החברה ביום 24 בנובמבר 2013	מתן התחייבות לפטור ולשיפוי לה"ה יצחק חגי'ג (יו"ר דירקטוריון החברה) ועידו חגי'ג מנכ"ל החברה המכהן גם כדירקטור בחברה. ההתחייבויות האמורות לפטור ולשיפוי החליפו התחייבויות קודמות לפטור ולשיפוי שפקעו לאור חלוף 3 שנים ממועד אישורן. ההתחייבות לפטור שניתנה לאחים חגי'ג תקפה עד ליום 22 באוקטובר 2016 ואילו ההתחייבות לשיפוי הוחלפה בהתחייבות לשיפוי חדשה, כמתואר בסעיף 20 לטבלה זו.	האחים יצחק ועידו חגי'ג וקרובים הינם המוטבים על פי ההתקשרות האמורה.	ראה דו"ח מיידי שפרסמה החברה ביום 21 באוקטובר 2013, מסי' אסמכתא 2013-01-171279.
ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה ביום 13 בנובמבר 2013 (ההחלטות נכנסו לתוקף ביום 1 בדצמבר 2013)	העמדת ערבות (ללא תמורה) על ידי האחים חגי'ג לצורך הבטחת התחייבויות חגי'ג מגדלי הארבעה, החברה הנכדה של החברה, כלפי תאגיד בנקאי שהעמיד לה מימון לבניית המגדל הצפוני בפרויקט הארבעה (לרבות ביחס לתוספת להסכם המימון שנחתמה בקשר עם הקומות הנוספות שהתווספו למגדל הצפוני). יצוין כי חלק מהעילות לפירעון מיידי של האשראי נבחנות גם למול האחים חגי'ג.	האחים חגי'ג הינם צד להתקשרות האמורה.	ראה דו"ח מיידי מיום 2 בדצמבר 2013, מסי' אסמכתא 2013-01-211029.
ועדת ביקורת ודירקטוריון רג'נסי ביום 20 בפברואר 2014 (ההחלטות נכנסה לתוקף ביום 23 בפברואר 2014)	אישור העמדת ערבות על ידי האחים חגי'ג, ביחד ולחוד, לטובת הבטחת התחייבויות רג'נסי כלפי בנק המעמיד לרג'נסי מימון בנקאי בקשר עם חלקה בפרויקט איינשטיין 33. אישור העמדת הערבות כאמור, ניתן בהמשך לאישור מסגרת להעמדת ערבויות על ידי האחים חגי'ג לרג'נסי, כמתואר בסעיף 4 בטבלה זו לעיל.	האחים חגי'ג הינם צד להתקשרות האמורה.	ראה דו"ח מיידי שפרסמה רג'נסי ביום 24 בפברואר 2014, מסי' אסמכתא 2014-01-045292.
ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה ביום 10 באוגוסט 2014, אסיפה כללית ביום 18 בספטמבר 2014	אישור החזר הוצאות (ללא הגבלה בסכום) למר יצחק חגי'ג, המכהן כיו"ר דירקטוריון החברה, אותן יוציא מר יצחק חגי'ג בגין כהונתו כדירקטור בחברה ו/או בגין תרומתו לפיתוח עסקי החברה, אשר תאושרנה על ידי ועדת התגמול של החברה (לרבות רטרואקטיבית) כנגד המצאת חשבוניות כדין. ההתקשרות חידשה את ההתקשרות שפורטה בסעיף 8 לעיל, אשר פקעה ביום 31 בדצמבר 2014 והיא תהא בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2017.	מר יצחק חגי'ג הינו צד להתקשרות האמורה.	ראה דוח מיידי מתקן מיום 14 בספטמבר 2014, מסי' אסמכתא: 2014-01-156849.
ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה ביום 30 בנובמבר 2014, בהתאם לתקנה 21(2) לתקנות ההקלות	שינויים מזכים שנעשו בתנאי התקשרות החברה עם חברת עידו לאור הרצון להתאימם למדיניות התגמול של החברה. כמפורט בסעיף 8 לטבלה זו, ההתקשרות האמורה הסתיימה ביום 31 ביולי 2015, ולאור כך שמר עידו חגי'ג מוסיף מר עידו חגי'ג לכהן כמנכ"ל החברה ורג'נסי, בכוונת החברה להביא לאישור מוסדותיה בתקופה הקרובה את חידוש ההתקשרות עם חברת עידו, רטרואקטיבית ליום 1 באוגוסט 2015.	חברת עידו שבשליטת עידו חגי'ג הינה צד להתקשרות האמורה.	ראה סעיף 1.3.1 לדו"ח הדירקטוריון המצורף לדו"ח זה.
ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה ביום 30 בנובמבר 2014, בהתאם לתקנה 21(2) לתקנות ההקלות	אישור העמדת הלוואה בסך של 10.5 מיליון ש"ח (צמודה למדד בלבד) לחברה על ידי חברה בשליטת האחים יצחק ועידו חגי'ג, ושעבוד הזכויות לקבלת החזרי הלוואה לטובת קרנות המינוף אוריגו וזאת בהתאם להוראות הסכם המימון של החברה עם אוריגו מיום 6 באפריל 2012 (להלן: "הסכם אוריגו"). יובהר כי נכון למועד פרסום הדו"ח, ההלוואה האמורה נפרעה וחלף החזורים מכוחה, שועבדו לטובת אוריגו עד לפרעון החלקי של הלוואת אוריגו הבטוחות שיפורטו בסעיף 17 להלן.	חברה בשליטת האחים חגי'ג הינה צד להתקשרות האמורה.	ראה דוח מיידי מיום 30 בנובמבר 2014, מסי' אסמכתא: 2014-01-208773.

לפרטים נוספים	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	תיאור העסקה וזהות צדדיה	האורגנים שאישרו את ההתקשרות ומועד האישור	
<p>ראה דוח מיידי מיום 24 בפברואר 2015 מס' אסמכתא: 2015-01-037261.</p>		<p>אישור שעבוד החזקות מר יצחק חגי' בי.ע. חגי' בע"מ, חברה בבעלות ובשליטתו המלאות (אשר מחזיקה בכשני שלישי מהזכויות בנכס בנמל תל אביב אשר מאפשר בנייתו של פרויקט מגורים, מלונאות ומסחר), וכן מלוא ההלוואות שהעמיד מר יצחק חגי' לטובת אותה חברה, לטובת הבטחת התחייבויות החברה כלפי קרנות המינוף אוריגו. יצוין כי בהחלטתם אישרו חברי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כי הנכסים שצוינו יחליפו כבטוחה את השעבוד על החזר הלוואות הבעלים שהועמדה לחברה על ידי חברה פרטית בשליטת האחים חגי' (כמפורט בסעיף 16 בטבלה זו לעיל).</p> <p>כן אישרו חברי ועדת הביקורת והדירקטוריון כי בפני האחים חגי' תעמוד מעת לעת, על פי שיקול דעתם הבלעדי, האפשרות להחליף (לרבות באמצעות חברות בשליטתם) את הבטוחות שניתנו ו/או שהועמדו ו/או שיועמדו מעת לעת על ידי האחים חגי' ו/או חברות בשליטתם לטובת אוריגו, מבלי שיידרש לכך כל אישור נוסף של מוסדות החברה (ובלבד שהחברה לא תידרש לשאת בכל תמורה ו/או הוצאה שהיא הנוגעת להחלפת בטוחות כאמור) וזאת בכפוף להסכמת אוריגו להחלפה עתידית של הבטוחות כאמור. לאור פרעון מרבית הלוואות אוריגו, הוסרו בחודש ספטמבר 2015 שעבודים אלו.</p>	<p>ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה ביום 24 בפברואר 2015</p>	<p>17</p>
<p>ראה דוח מיידי מיום 1 ביוני 2015 מס' אסמכתא: 2015-01-036069</p>	<p>האחים חגי' הינם צד להתקשרות האמורה.</p>	<p>ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו, בהתאם לתקנות ההקלות, התקשרות בעסקה לפיה יצחק חגי' ועידו חגי' (להלן: "ההתקשרות"), יהיו רשאים (בין במישרין ובין באמצעות תאגיד בשליטתם) להעמיד לחברה ו/או לתאגידים בשליטתה (להלן בסעיף זה יחד: "הקבוצה"), מעת לעת וללא תמורה, על פי שיקול דעתם הבלעדי, ערבויות ו/או בטוחות מכל מין וסוג שהוא (להלן ביחד: "ערבויות") וזאת לצורך הבטחת התחייבויות אותן ייטול מי מתאגיד הקבוצה במסגרת התקשרויותיו עם צדדים שלישיים. תנאי ההתקשרות דומים במאפייניהם להתקשרות המתוארת בסעיף 4 לטבלה זו לעיל.</p> <p>בהתאם לאמור בסעיף 1א)275 לחוק החברות, אישרו חברי ועדת הביקורת של החברה כי ההתקשרות תהא לתקופה של 6 שנים מיום אישורה, קרי עד ליום 31 במאי 2021.</p> <p>יצוין כי ההתקשרות האמורה באה במקום התקשרות דומה, אשר אושרה על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ביום 29 במרץ 2012 (מספר אסמכתא 2012-01-087111) ואשר באה לידי סיום ביום 28 במרץ 2015.</p>	<p>ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה ביום 31 במאי 2015, בהתאם לתקנה 21(2) לתקנות ההקלות</p>	<p>18</p>
	<p>הגבי עדן חגי' הינה בתו של מר יצחק חגי'</p>	<p>ועדת התגמול ודירקטוריון החברה אישרו, בהתאם לתקנות ההקלות, את העסקתה של הגבי' עדן חגי', בתו של יצחק חגי', בתפקיד של שיווק וליווי פרויקטים ומימונם. על פי תנאי ההתקשרות, העסקתה של הגבי' עדן חגי' כאמור תהא למשך תקופה שלוש שנים, וזאת רטרואקטיבית ליום 1 באפריל 2015.</p>	<p>ועדת התגמול ודירקטוריון החברה ביום 31 במאי 2015</p>	<p>19</p>
<p>לפרטים נוספים אודות ההתקשרויות ראה דו"ח זימון האסיפה הכללית שפורסם על ידי החברה ביום 21 באוקטובר 2015, מס' אסמכתא: 2015-01-139794, המובא בדו"ח זה בדרך של הפניה.</p>	<p>האחים חגי' וקרוביהם הינם צד להתקשרויות שתוארו.</p>	<p>א. אישור שינוי תנאי העסקתה כמשוקת של הגבי' עדן חגי' (להלן: "עדן"), בתו של מר יצחק חגי', מבעלי השליטה בחברה, כך שתנאי העסקתה יושוו לתנאי העסקתם של מרבית משווקי החברה. ההתקשרות תהא בתוקף עד ליום 31 ביולי 2018 (כשכל אחד מהצדדים להתקשרות הזכות להביאה לידי סיום בכל עת, בהודעה מוקדמת בת 30 יום מראש). על פי ההתקשרות, יושוו תנאי העסקתה של עדן לתנאי העסקתם של יתר משווקי החברה, אשר מרביתם זכאים לגמול קבוע, וכן לעמלות מכירה בגין שיווק היחידות הנעשה בסיועם. התמורה לה זכאית עדן, בגין עבודה במשרה מלאה, תהיה כמפורט להלן: שכר חודשי בסך של 10,000 ש"ח ברוטו בתוספת החזר נסיעות כדן (להלן: "המשכורת"), וכן עמלות מכירה בגין מכירת כל יחידה ו/או נכס אשר ימכרו על ידי החברה או חברות קשורות של החברה כתוצאה מעבודתה הישירה והבלעדית של עדן בסך השווה ל-0.3% ממחיר הנכס המשוק, ממנה יקוזזו סכומים שהוסכמו. בכל מקרה הסך המצטבר אשר ישולם על ידי החברה במסגרת ההתקשרות החדשה לעדן, הן כמשכורת והן כעמלת מכירה, לרבות כלל ניכויי ותשלומי החובה הנדרשים על פי דין, לא יעלה על סך של 0.3% ממחיר הנכסים ו/או היחידות ששוקו על ידה.</p> <p>ב. אישור התקשרות החברה בהסכם לקבלת שירותים בתפקיד ניהול, ארגון ושיווק פרויקטים וכן בתחום הליווי הבנקאי מאת אחותם של יצחק חגי' ועידו חגי', בעלי השליטה בחברה (להלן: "כנרת"), רטרואקטיבית מיום 1 באוגוסט 2015 (אז הסתיימה התקשרותה עם רגינס). ההתקשרות תהא בתוקף עד ליום 31 ביולי 2018, (כשכל אחד מהצדדים להתקשרות הזכות להביאה לידי סיום בכל עת, בהודעה מוקדמת בת 30 יום מראש. במסגרת ההתקשרות כנרת תעניק לקבוצה, כקבלן עצמאי, שירותי ניהול של פרויקטי נדל"ן, אשר נכון למועד זה מתמקדים בעיקר בתחום הליווי הבנקאי. התמורה לה תהיה זכאית כנרת בגין השירותים שיוענקו על ידה הינה תשלום חודשי בסך של 25 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ, בנוסף לכל ההטבות אשר ניתנות על ידי החברה לנותני השירותים</p>	<p>ועדת הביקורת/התגמול והדירקטוריון ביום 21 באוקטובר 2015 ואסיפה כללית ביום 26 בנובמבר 2015</p>	<p>20</p>

לפרטים נוספים	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	תיאור העסקה וזהות צדדיה	האורגנים שאישרו את ההתקשרות ומועד האישור	
		<p>המועסקים על ידי החברה דרך קבע. ג. אישור מתן התחייבות לשיפוי לכלל נושאי המשרה בחברה ובכללם האחים יצחק ועידו חגיגי, בעלי השליטה, המכהנים כדירקטור וכדירקטור ומנכ"ל החברה, בהתאמה. ההתחייבות לשיפוי האחים חגיגי תהא בתוקף עד ליום 31 ביולי 2018;</p> <p>ד. אישור התקשרות בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה (לרבות בפוליסות עתידיות) והכללת כלל נושאי המשרה בחברה, לרבות האחים חגיגי, במסגרת הפוליסות האמורות;</p> <p>ה. אישור מינויו של מר יצחק חגיגי כיו"ר דירקטוריון החברה, לתקופה בת שנה שתסתיים ביום 25 בנובמבר 2016, במקביל לכהונתו של אחיו, מר עידו חגיגי, כמנכ"ל החברה (הצורך באישור האסיפה הכללית כאמור נבע לאור הוראות סעיפים 95 ו-121(ג) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 לפיהן בחברה ציבורית לא יכהן כיו"ר דירקטוריון מנהלי הכללי של החברה או קרובו, אלא לפי הוראות סעיף 121(ג) לחוק החברות, הדורשות את אישור האסיפה הכללית ברוב מיוחד למינוי כאמור);</p>		

לפרטים נוספים	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	תיאור העסקה וזהות צדדיה	האורגנים שאישרו את ההתקשרות ומועד האישור	
	עניינם האישי של האחים חגי' בהתקשרות נובע מהעובדה שעד להגעה למסקנה אחרת על ידי החברה (והנושא נבחן בימים אלה על ידה), רואה החברה למען הזהירות באחים חגי' כבעלי עניין אישי בהתקשרות החברה עם האחים כהן.	<p>ביום 16 במרץ 2016 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את התקשרות חברת הבת של החברה, רגינסי, עם חברה פרטית בבעלות מלאה של האחים אחיקס וליאור כהן (להלן בס"ק זה: "האחים כהן") להם קשרים עסקיים עם יצחק ועידו חגי', בהסכם לשיתוף פעולה שנחתם בין הצדדים מיום 30 בדצמבר 2015, ביחס לרכישת זכויות במקרקעין במרינה בהרצליה, עליה ניתן להקים מבנה מלונאי (להלן: "ההתקשרות"). יצוין כי ועדת הביקורת ודירקטוריון רגינסי אישרו את ההתקשרות ביום 30 בדצמבר 2015.</p> <p>שיתוף הפעולה מתבצע באמצעות קבוצת חגי' מרינה הרצליה בע"מ, שמימשה אופציה לרכישת המקרקעין האמורים ושהחזקות בה הינן כדלקמן: רגינסי – 70%, האחים כהן – 25% ומר יגאל צמח (המכהן כמנכ"ל ברגואין, כהגדרתה להלן) – 5%. הצטרפות האחים כהן ומר צמח להשקעה נעשתה בפרמיה על מחיר כניסתה של החברה להשקעה. לתנאי שיתוף הפעולה ראה הדו"ח המידי שפרסמה החברה ביום 17 במרץ 2016, מס' אסמכתא 2016-01-008397.</p> <p>יצוין כי מערכת היחסים העסקית בין האחים כהן לאחים חגי' מתבטאת בעיקר (אך לא רק) בכך שהאחים כהן הינם שותפים של האחים חגי' בחברת ברגואין רזידנטיאל בע"מ, היוזמת את בניית פרויקט מאייר ברוטשילד, ובנוסף רכשו האחים כהן בעבר זכויות בהיקפים מהותיים בפרויקטים שאורגנו על ידי האחים חגי'. על אף שבעבר סיווגה החברה את האחים חגי' כבעלי עניין אישי בהתקשרויות החברה עם האחים כהן, כיום נטיית החברה היא לחדול מלראות באחים חגי' כבעלי עניין אישי בהתקשרויות החברה עם האחים כהן, ואולם טרם התקבלה מסקנה סופית בחברה בנושא. עם זאת, ולמען הזהירות, ההתקשרות נבחנה בהנחה שדובר בעסקה שלאחים חגי' עניין אישי בה. לפיכך ההתקשרות אושרה על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאם להוראות תקנה 51(5) לתקנות ההקלות, אשר קבעו כי ההתקשרות הינה מהותית, בתנאי שוק, במהלך העסקים הרגיל לטובת החברה ואינה מהווה חלוקה.</p>	ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה ביום 16 במרץ 2016	21
עסקאות אחרות				
	מר יצחק חגי' הינו השותף הבכיר במשרד עוה"ד שהינו להתקשרות האמורה.	<p>התקשרות למכירת זכויות החברה בקומת הדופלקס הממוקמת בקומה ה-27 של המגדל הדרומי בפרויקט הארבעה (להלן: "הזכויות הנמכרות"), ששטחה הכולל הינו כ-1,200 מ"ר (להלן: "הקומה הנמכרת") למשרד עוה"ד (כהגדרתו לעיל) שבראשות מר יצחק חגי'. כן אישרו חברי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את הצטרפות משרד עוה"ד לקבוצת הרכישה. העסקה אושרה כעסקה לא חריגה.</p> <p>יובהר כי כל עוד ימנו החברה ומשרד עוה"ד על חברי קבוצת הרכישה, הרי שהחברה ומשרד עוה"ד (כמו גם יתר חברי קבוצת הרכישה) צפויים לחתום ולהיות צד להתקשרויות והסכמים שונים (לרבות הסכמים עם ספקים ונותני שירותים, הסכמים עם רשויות וכיו"ב) הנוגעים לפרויקט, שהתחייבויות, זכויות, הוצאות, הכנסות, תשלומים וחייבים מסוגים שונים בצדם. ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו כי כל עוד לא תהיינה זכויות והתחייבויות החברה הנגזרות מהתקשרויות וההסכמים אלו שונות באופן מהותי מהתחייבויות וזכויות משרד עוה"ד שתיגזרנה מהתקשרויות והסכמים אלו, בשים לב לחלקן היחסי בפרויקט, הרי שלא יידרש אישור נוסף של מוסדות החברה להתקשרות החברה בהסכמים כאמור (להלן: "אישור לחברות משותפת בקבוצה").</p>	ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ביום 30 במרץ 2011	1
	האחים חגי' הינם צד להתקשרות.	התקשרות החברה וחגי' מגדלי הארבעה בהסכם עם האחים חגי' ותאגיד בשליטתם לרכישת כ-525 מ"ר זכויות בניה מבנין בתל אביב המיועד לשימור לצורך ניוון למגדלי הארבעה, בתמורה לסך של כ-5.73 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. העסקה אושרה כעסקה לא חריגה.	אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מיום 12 בספטמבר 2012	2
	מר דולב עובד הינו בן דודם של האחים חגי', והגבי לירון שנהר הינה אחותו של חן בוכניק, שותפו של מר יצחק חגי' במשרד עוה"ד.	צירופם של ה"ה דולב עובד (בן דודם של האחים חגי') (להלן: " דולב ") ולירון שנהר (אחותו של חן בוכניק, שהינו שותפו של מר יצחק חגי' במשרד עוה"ד) (להלן: " שנהר ") לקבוצת הרכישה שרגינסי גיבשה בפרויקט של רגינסי בנתניה, עליה נמנית רגינסי בעצמה. ההתקשרויות אושרו כעסקאות לא חריגות. כמו כן, היות ורגינסי הינה בעצמה נכון למועד זה חברת קבוצה בפרויקט בנתניה, ניתן אישור חברי ועדת הביקורת והדירקטוריון לחברות משותפת בקבוצה, כמשמעות המונח בסעיף 1 לעיל ובשינויים המחויבים.	דירקטוריון רגינסי ביום 12 ביוני 2013 (לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת של רגינסי לאי היות העסקה חריגה)	3

לפרטים נוספים	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	תיאור העסקה וזהות צדדיה	האורגנים שאישרו את ההתקשרות ומועד האישור	
	הגב' ויינשטיין הינה סבתו של מר יגאל ויינשטיין, שותפו של מר יצחק חגי' במשרד עוה"ד.	מכירת זכויות בפרויקט כוכב הצפון שבתל-אביב לגב' ברונה ויינשטיין וכן צירופה לקבוצת הרכישה הבונה את הפרויקט. העסקה אושרה כעסקה לא חריגה.	ועדת הביקורת ודירקטוריון רגינסי ביום 9 בינואר 2014	4
	מר יהודה עובד, שהינו להתקשרות האמורה, הינו בן דודם של האחים חגי'.	תשלום (באמצעות רגינסי) של עמלות שיווק למר יהודה עובד (בן דודם של חגי' ויעידו חגי', המועסק על ידי רגינסי כמשווק פרויקטים), בשיעור של 0.3% מעלות יחידה משווקת - כמפורט לעיל, מעסיקה רגינסי (לרבות כנגד חשבונית) משווקים, המעניקים שירותים לכלל חברות הקבוצה, ובכללן החברה, כשבתמורה לשירותי השיווק הניתנים לה, משלמת החברה לרגינסי, בין היתר, עמלות שיווק בשיעור של עד 0.3% מ"עלות" כל יחידה משווקת (כפי שהוגדרה בהסכמים שנחתמו עם המשווקים). על אנשי השיווק נמנה גם מר יהודה עובד, שהינו בן דודם של חגי' ויעידו חגי', אשר התקשרות רגינסי עמו אושרה כמפורט בסעיף 9 בטבלה זו לעיל. היות ומר עובד החל ליתן שירותי שיווק גם לחברה, הרי שביום 17 באוקטובר 2013, אישרו חברי ועדת הביקורת (בכובעה גם כוועדת התגמול של החברה) ודירקטוריון החברה, כעסקה לא חריגה, תשלום עמלות למר עובד (באמצעות רגינסי, בהתאם למנגנון שתואר לעיל), בשיעור של 0.3% מעלות יחידה משווקת, בגין שירותי שיווק שיועמדו לחברה על ידי מר עובד.	ועדת ביקורת (בכובעה כוועדת תגמול) ודירקטוריון החברה ביום 17 באוקטובר 2013	5
ראה סעיף 6.13.3 לדו"ח תיאור עסקי החברה.	משרד עוה"ד שבנעלי חברת הבת לענין הסכם השכירות הינו בראשות מר יצחק חגי'	כניסת קבוצת חגי' התחדשות עירונית בע"מ (חברת הבת של החברה) (להלן בסעיף זה: "חברת הבת") בנעלי משרד עוה"ד שבראשות מר יצחק חגי', לענין שכירת משרדים בשטח של כ-165 מ"ר הממוקמים בקומה 32 במגדלי עזריאלי שבתל אביב וזאת רטרואקטיבית מיום 21 בינואר 2014. דמי השכירות החודשיים בהם תישא חברת הבת מסתכמים לסך של כ-17,000 ש"ח, בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה (וזאת בנוסף לדמי הניהול והחניה שיושלמו על ידי חברת הבת בגין המושכר). העסקה אושרה כעסקה לא חריגה.	ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה ביום 31 במרץ 2014 (ההחלטה נכנסה לתוקף ביום 4 במאי 2014)	6
ראה דוח מיידי מיום 16 ביוני מס' אסמכתא: 2015-01-048933	עניינם האישי של האחים חגי' בהתקשרות נובע מהיות בת דודתם צד לה	צירופה של בת דודתם של יצחק ויעידו חגי' (להלן: "הקבוצה") לקבוצת הרכישה שמגבשת החברה (באמצעות חברה בת) אשר עתידה לבנות את פרויקט סומייל בתל אביב. העסקה אושרה על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כעסקה לא חריגה בה יש לבעלי השליטה עניין אישי. כמו כן, היות והחברה הינה בעצמה נכון למועד זה חברת קבוצה בפרויקט סומייל, ניתן אישור חברי ועדת הביקורת והדירקטוריון לחברות משותפת בקבוצה, כמשמעות המונח בסעיף 1 לעיל ובשינויים המחויבים.	ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה ביום 15 ביוני 2015	7
מיידי מיום 16 ביוני מס' אסמכתא: 2016-01-008397	עניינם האישי של האחים חגי' בהתקשרות נובע מהעובדה שעד להגעה למסקנה אחרת על ידי החברה (והנושא נבחן בימים אלה על ידה), רואה החברה למען הזהירות באחים חגי' כבעלי עניין בהתקשרות החברה עם האחים כהן, כמפורט בסעיף 21 לטבלה זו לעיל.	ביום 16 במרץ 2016 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, כעסקה לא חריגה בה יש לבעלי השליטה בחברה ענין אישי, את התקשרות החברה בהסכם הלוואה עם האחים כהן, אשר העמידו לחברה הלוואה בסך של 10 מיליון ש"ח, לתקופה של 4 שנים, בריבית שנתית בשיעור 6%.	ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה ביום 16 במרץ 2016	8

תקנה 24 : החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה במועד פרסום הדו"ח
 לפרטים ראה דו"ח מיידי שפרסמה החברה ביום 17 בינואר 2016, מס' אסמכתא: 2016-01-005956, המובא בדו"ח זה בדרך של הפניה.

תקנה 24א: הון רשום והון מונפק למועד פרסום הדו"ח
הון רשום – 10,000,000 ש"ח, מורכב מ-1,000,000,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כל אחת.
הון מונפק – 47,503,745 ש"ח, מורכב מ-47,503,745 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כל אחת.

תקנה 24ב: מרשם בעלי המניות של החברה

שם המחזיק	מס. זיהוי/מספר ברשם החברות בישראל/מספר דרכון	כמות המניות
מזרחי טפחות חברה לרישומים בע"מ	510422249	47,496,177
נכסי משפחת נויבך בע"מ	512734781	2,677
ירונגל בע"מ	511608564	3,812
דוד נוימן	008332884	1
ספנות ושות' קידום השקעות בע"מ	511918955	74
גראוס, שלו ושות', עורכי דין	512723073	10
יוסף גבע	---	15
אספטל בע"מ	511608580	979
סה"כ		47,503,745

תקנה 26 : חברי דירקטוריון החברה

שם :	י"ר הדירקטוריון, יצחק חגי', יו"ר הדירקטוריון	צבי גרינולד	יהודה עידו חגי' (מכהן גם כמנכ"ל החברה)	דורון רוזנבלום	מנשה ארנון (דח"צ)	עירית בן עמי (דח"צ)
מספר זיהוי:	024464372	000792036	032004301	024850406	007138167	056794852
תאריך לידה:	09/12/1969	18/10/1942	10/10/1974	12.02.1970	17.7.1940	15.04.1961
מען להמצאת כתבי בי-דין:	דרך מנחם בגין 132, תל-אביב	אליהו ברלין 9 דירה 16 תל אביב	דרך מנחם בגין 132, עזריאלי 1, קומה 32, תל-אביב	הבשור 92 שוהם 68350	ויינברג 14 השכונה הירוקה כפר סבא	ציפמן 39א', רעננה
נתינות:	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
תחילת כהונה:	28/02/2011	12/01/2012	09/12/2010	31/07/2014	30/11/2009 (מונה לתקופה כהונה שלישית, שהחלה ביום 30 בנובמבר 2015)	27/2/2011 (מונתה לתקופה כהונה שנייה, שהחלה ביום 27 בפברואר 2014)
חברות בוועדת דירקטוריון:	לא	לא	לא	חבר ועדת הביקורת, ועדה לבחינת הדוחות הכספיים, ועדת תגמול	חבר ועדת הביקורת, יו"ר ועדה לבחינת הדוחות הכספיים, יו"ר ועדת תגמול	יו"ר ועדת הביקורת, חברה בוועדה לבחינת הדוחות הכספיים וועדת תגמול
האם הינו דירקטור בלתי תלוי, דירקטור חיצוני או דירקטור חיצוני מומחה:	לא	לא	לא	דירקטור בלתי תלוי	דירקטור חיצוני	דירקטורית חיצונית

שם:	יצחק חג'ג', יו"ר הדירקטוריון	צבי גרינולד	יהודה עידו חג'ג' (מכהן גם כמנכ"ל החברה)	דורון רוזנבלום	מנשה ארנון (דח"צ)	עירית בן עמי (דח"צ)
האם החברה רואה בו כבעל מומחיות חשובה ופיננסית (מחוי"פ) או בעל כשירות מקצועית:	בעל כשירות מקצועית	בעל מחוי"פ	בעל כשירות מקצועית	בעל מחוי"פ	בעל מחוי"פ	בעלת מחוי"פ
הדירקטור הינו עובד של התאגיד, של חברה בת או חברה קשורה שלו או של בעל עניין בו:	לא. עם זאת, משרד עוה"ד שבראשותו מעניק לקבוצה שירותים משפטיים. כמו כן משמש כנאמן של קבוצות הרכישה בפרויקטים שונים של הקבוצה.	לא, עם זאת יצוין כי מכהן כיו"ר דירקטוריון ברגינסי, חברה פרטית שהינה חברת אג"ח, בבעלות ובשליטה מלאה של החברה	מכהן כמנכ"ל החברה וכמנכ"ל רגינסי. ההתקשרות עם חברה בשליטת מר עידו חג'ג' לקבלת שירותי מנכ"ל הגיעה לידי סיום ביום 31 ביולי 2015 ובכוונת החברה לפעול לחידושה, באופן רטרואקטיבי, בתקופה הקרובה.	לא	לא	לא
השכלה:	בוגר מנהל עסקים במרכז הבינתחומי הרצליה, בוגר משפטים בהרצליה ומוסמך במשפטים באוניברסיטת תל אביב.	בוגר כלכלה וסטטיסטיקה באוניברסיטה העברית בירושלים	בוגר מדעי החברה בדגש על ניהול של האוניברסיטה הפתוחה.	מנהל עסקים (התמחות בשיווק ומימון) הקריה האקדמית קריית אונו, חשבונאות, המסלול האקדמי המכללה למנהל	בוגר ראיית חשבון וכלכלה האוניברסיטה העברית בירושלים השלוחה בתל אביב	בוגרת כלכלה וחשבונאות של אוניברסיטת חיפה, בוגרת משפטים של מכללת שערי משפט, מוסמכת במשפטים בהתמחות במשפט עסקי של המרכז הבינתחומי הרצליה, מוסמכת בניהול מערכות בריאות של אוניברסיטת בן גוריון בנגב.
עיסוק ב-5 השנים האחרונות:	עורך דין שותף במשרד חג'ג', בוכניק, ויינשטיין ושות' ועוסק בייזום קבוצות רכישה ופרויקטים בנדל"ן	מנהל סקטור בניה ונדל"ן בבנק מזרחי טפחות בע"מ, יו"ר דירקטוריון רגינסי, חבר ועדת השקעות וועדת אשראי עמיתים במנורה מבטחים ביטוח בע"מ.	מנכ"ל החברה ורגינסי ועוסק בייזום קבוצות רכישה ופרויקטים בנדל"ן.	שותף ובעלים, עזרא יהודה-רוזנבלום-יעוץ, בקרה וניהול סיכונים, לשעבר שותף שיף, הזנפרץ ושות' - יעוץ בקרה וניהול סיכונים	יועץ עסקי בספקרטי פלמחים בע"מ, לשעבר דירקטור חיצוני וחבר ועדת הביקורת בחברת גולן מלאכת מחשבת בע"מ, לשעבר דירקטור חיצוני וחבר ועדת הביקורת בחברת סינופסיס בע"מ.	עו"ד עצמאית במשרד פיטרו-בן עמי, עורכי דין. ממונה על החטיבה הארצית באיגוד עובדי התחבורה.

שם:	יצחק חגי'ג', יו"ר הדירקטוריון	צבי גרינולד	יהודה עידו חגי'ג' (מכהן גם כמנכ"ל החברה)	דורון רוזנבלום	מנשה ארנון (דח"צ)	עירית בן עמי (דח"צ)
תאגידים בהם משמש כדירקטור:	רג'נסי, הד מאסטר בע"מ, יהלרומה אחזקות בע"מ, עדן גאיה יזמות בע"מ, קבוצת חגי'ג' מגדלי הארבעה בע"מ, קבוצת חגי'ג' סומייל בע"מ, קבוצת חגי'ג' התחדשות עירונית בע"מ, רוטשילד 84 בע"מ, יצחק חגי'ג' חברת עורכי דין, יצחק חגי'ג' אחזקות בע"מ, קבוצת חגי'ג' אחזקות הארבעה בע"מ, קבוצת חגי'ג' ייעוץ וניהול פרויקטים בע"מ, קבוצת חגי'ג' סומייל 122 בע"מ, קבוצת חגי'ג' סומייל ייעוץ בע"מ, קבוצת חגי'ג' סלמה בע"מ, י.ע. חגי'ג' בע"מ, קבוצת חגי'ג' מגדלי מגורים (2014) בע"מ. קבוצת חגי'ג' לב תל- אביב בע"מ, קבוצת חגי'ג' מרינה הרצליה בע"מ.	רג'נסי, צבי גרינולד ניהול ייעוץ ויזום בע"מ	רג'נסי, חגי'ג' מגדלי הארבעה, דירקטור ומנכ"ל בהד מאסטר, עדן גאיה יזמות בע"מ, י.ע.ל. פיקוח ניהול ויזום פרויקטים בע"מ, יעיל שיווק יחידות קרקע בע"מ, קבוצת חגי'ג' ייעוץ ונייהול נכסים בע"מ, קבוצת חגי'ג' סומייל בע"מ, קבוצת חגי'ג' התחדשות עירונית בע"מ, ברגרואין רזידנטאל בע"מ, ברגוריאן בנימין בע"מ, צוקי ארסוף בע"מ, עידויס גרופ בע"מ, חגי'ג' כהן השקעות בע"מ, קבוצת חגי'ג' אחזקות הארבעה בע"מ, קבוצת חגי'ג' ייעוץ וניהול פרויקטים בע"מ, קבוצת חגי'ג' סומייל 122 בע"מ, קבוצת חגי'ג' סומייל ייעוץ בע"מ, קבוצת חגי'ג' סלמה בע"מ, קבוצת חגי'ג' מגדלי מגורים (2014) בע"מ, קבוצת חגי'ג' מרינה הרצליה בע"מ.	דירקטור באי. אי. אי. ישראל-איגוד מבקרים פנימיים בישראל בע"מ	הכשרת הישוב בע"מ, מבני תעשייה בע"מ, צבי צרפתי ובניו השקעות ובנין (1992) בע"מ, מנדלסון תשתיות ותעשיות בע"מ, ג. וילי פוד אינטרנשיונל בע"מ	אלדן טק בע"מ נדלנסי בע"מ, ביונדווקס פרמצבטיקה בע"מ, נץ ארה"ב (ח.י.) בע"מ, מדיוי תראפיוטיק בע"מ, ננו דיימנטן בע"מ.
קרבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה:	כן, אחיו, מר יהודה עידו חגי'ג', מכהן כדירקטור וכמנכ"ל החברה (השניים הינם בעלי השליטה בחברה).	לא	כן, אחיו, מר יצחק חגי'ג', מכהן כיו"ר דירקטוריון החברה (השניים הינם בעלי השליטה בחברה).	לא	לא	לא
האם הינו דירקטור שהחברה רואה כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית, לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות:	לא	כן	לא	כן	כן	כן

תקנה 26א': נושאי משרה בכירה של התאגיד

שם:	נתי פריד, סמנכ"ל כספים	דנה גוטסמן-ארליך, מבקר פנימי
מספר זיהוי:	057695025	037575735
תאריך לידה:	22/5/1962	08/08/1975
תאריך תחילת כהונה:	21/12/2010	01/04/2015
התפקיד שהוא ממלא בתאגיד, בחברה בת שלו, בחברה קשורה שלו או בבעל עניין בו:	סמנכ"ל כספים בחברה, ברגינסי ובהד מאסטר.	מבקר פנים בחברה
האם הוא בעל ענין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין בתאגיד:	לא	לא.
השכלה:	בוגר כלכלה וחשבונאות באוניברסיטת בר אילן, ובוגר במשפטים באוניברסיטת בר אילן	בוגר מנהל עסקים המכללה האקדמית ראשלי"צ, מוסמך מנהל ציבורי אוניברסיטת בר אילן
עיסוק ב-5 השנים האחרונות:	סמנכ"ל כספים בחברה, ברגינסי ובגלוב אקספלורשין (י.ח.ד) שותפות מוגבלת, מעניק שירותים בתחום הכספים לקבוצת הרכישה בפרויקט הארבעה, מנכ"ל בחברת מגדלאור משמורת שירותים עסקיים בע"מ (חברה בבעלותו ובשליטתו), סמנכ"ל כספים לשעבר במינרום ליין לוגיסטיקה בע"מ ואדומים א.ד. חברת אורדע (חי) השקעות והחזקות בע"מ.	שותפה ומנהלת בקבוצת ביקורת פנימית וניהול סיכונים BDO, (RAS) רוי"ח

תקנה 26ב': מורשי חתימה עצמאיים
לחברה אין מורשי חתימה עצמאיים.

תקנה 27': רואי החשבון של החברה
משרד עמית, חלפון - רחוב אבא הלל סילבר 16, רמת גן.
משרד קידרון ושות' - רחוב המסגר 9, תל אביב-יפו.

תקנה 29':

א. המלצות והחלטות הדירקטוריון

עסקאות עם בעלי ענין
העסקאות שבוצעו במהלך שנת 2015 עם בעלי ענין בחברה, תוארו כולן בתקנות 21 ו-22 לעיל ובתקנה 29א להלן.

ב. החלטות אסיפה כללית

- (1) ביום 26 בנובמבר 2015, התקיימה האסיפה השנתית של החברה, אשר אישרה בין היתר את ההתקשרויות הבאות:
- (א) אישור תנאי העסקתה כמשווקת של בתו של מר יצחק חגיגי, מבעלי השליטה בחברה (לפרטים ראה סעיף 6.15.4 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד המצורף לדו"ח זה);
- (ב) אישור התקשרות החברה בהסכם לקבלת שירותים בתפקיד ניהול, ארגון ושיווק פרויקטים וכן בתחום הליווי הבנקאי מאת אחותם של יצחק חגיגי ועידו חגיגי, בעלי השליטה בחברה (לפרטים ראה סעיף 6.15.5 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד המצורף לדו"ח זה);
- (ג) אישור מתן התחייבות לשיפוי לכלל נושאי המשרה בחברה ובכללם האחים יצחק ועידו חגיגי, בעלי השליטה, המכהנים כדירקטור וכדירקטור ומנכ"ל החברה, בהתאמה;
- (ד) אישור התקשרות בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה (לרבות בפוליסות עתידיות) והכללת כלל נושאי המשרה בחברה, לרבות האחים חגיגי, במסגרת הפוליסות האמורות;

- (ה) אישור מינויו של מר יצחק חגי' כיו"ר דירקטוריון החברה, לתקופה בת שנה שתסתיים ביום 25 בנובמבר 2016, במקביל לכהונתו של אחיו, מר עידו חגי', כמנכ"ל החברה (הצורך באישור האסיפה הכללית כאמור נבע לאור הוראות סעיפים 95 ו-121(ג) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 לפיהן בחברה ציבורית לא יכהן כיו"ר דירקטוריון מנהלי הכללי של החברה או קרובו, אלא לפי הוראות סעיף 121(ג) לחוק החברות, הדורשות את אישור האסיפה הכללית ברוב מיוחד למינוי כאמור);
- (ו) אישור חידוש כהונתו של מר מנשה ארנון כדירקטור חיצוני בחברה, לתקופת כהונה שלישית אשר תסתיים ביום 29 בנובמבר 2018;
- (ז) חידוש כהונתם של כלל חברי דירקטוריון החברה שאינם דירקטורים חיצוניים.

תקנה 29א: החלטות החברה

א. עסקאות חריגות הטעונות אישורים מיוחדים לפי סעיף 270(1) לחוק החברות

לא בוצעו בתקופת הדו"ח עסקאות כאמור למעט כמפורט בתקנות 21 ו-22 לעיל.

ב. פטור, ביטוח או התחייבות לשיפוי שבתוקף בתאריך הדו"ח

נכון למועד זה, לכלל חברי דירקטוריון ונושאי המשרה בחברה, ניתנו על ידי החברה כתבי פטור ושיפוי, כאשר בניגוד ליתר חברי הדירקטוריון ונושאי המשרה, שכתבי הפטור ושיפוי שהוענקו להם הינם ללא מגבלת זמן, כתבי הפטור שניתנו לאחים חגי', בעלי השליטה בחברה, המכהנים כנושאי משרה בה, הינם בתוקף עד ליום 22 באוקטובר 2016 ואילו כתבי השיפוי שניתנו להם הינם בתוקף עד ליום 31 ביולי 2018.

כן נכללים כלל חברי הדירקטוריון ונושאי המשרה, בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה קבוצתית בה התקשרה החברה, בגבולות אחריות נוכחיים של 15 מיליון דולר, אשר תוקפה הינו עד ליום 30 ביוני 2017 וכן אושרה התקשרות החברה בפוליסות המשך (בגבולות אחריות שלא יעלו על 30 מיליון דולר) לתקופה שלא תיארך מעבר ליום 31 ביולי 2018.

לפרטים נוספים (לרבות תנאי השיפוי והביטוח) ראה דו"חות מיידיים שפרסמה החברה ביום 21 באוקטובר 2015, מס' אסמכתא 139794-01-2015 וביום 29 בנובמבר 2015 מס' אסמכתא 166497-01-2015.

<u>שם החותם:</u>	<u>תפקידו:</u>
יצחק חגי'	יו"ר הדירקטוריון _____
עידו חגי'	מנכ"ל החברה _____

נחתם ביום 30 במרץ 2016

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב(א) לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל – 1970 (להלן: "התקנות"):

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. יצחק חגי', יו"ר הדירקטוריון;
2. עידו חגי', מנהל כללי;
3. נתי פריד, סמנכ"ל כספים.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק מידע סבירה של בטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהתאגיד 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 לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות המנהל 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.

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלו.

הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה:

1. מיפוי וזיהוי החשבונות והתהליכים העסקיים אשר התאגיד רואה אותם כמהותיים לדיווח הכספי. רכיבי הבקרה הפנימית שזוהו הינם: (א) בקרות ברמת הארגון, לרבות בקרות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקרות כלליות של מערכות מידע; (ב) בקרות על תהליך מלאי - בחינת ירידת ערך והיוון עלויות; (ג) בקרות על תהליך נדל"ן להשקעה - בחינת שווי הוגן.

2. מיפוי ותיעוד הבקרות הקיימות בתאגיד אשר נועדו לתת מענה לסיכונים הדיווח והגילוי, הערכת אפקטיביות התכנון של הבקרות וניתוח פערי הבקרה הקיימים, תיקון ליקויים בתכנון הבקרה ובחינת קיומן של בקרות מפצות.

3. הערכת אפקטיביות התפקוד של בקרות המפתח.

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר, 2015 הינה אפקטיבית.

1. הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9ב(ד)(1) לתקנות:

הצהרת מנהל כללי

אני, עידו חגיג', מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של קבוצת חגיג' ייזום נדל"ן בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2015 (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 ולוועדות הביקורת והדוחות 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 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), תש"ע - 2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות 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. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

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

תאריך: 30.3.2016

עידו חגיג', מנכ"ל

חוות דעת רואה החשבון המבקר בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית

חוות הדעת של רואה החשבון המבקר בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית מצורפת לדוח הכספי במסגרת דוח תקופתי זה.

2. הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9(ב)(ד)(2) לתקנות:

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, נתי פריד, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2015 (להלן: "הדוחות");
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 ולוועדות הביקורת והדוחות 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 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), תש"ע - 2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, 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. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו בפני הדירקטוריון והנהלה ומשולבות בדוח זה.

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

תאריך 30.3.2016

נתי פריד, סמנכ"ל כספי

חוות דעת רואה החשבון המבקר בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית

חוות הדעת של רואה החשבון המבקר בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית מצורפת לדוח הכספי במסגרת דוח תקופתי זה.