

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

דו"ח הדירקטוריון על מצב עניני החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2017

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2017, בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 (להלן: "תקנות דוחות תקופתיים ומיידיים").

היקפו של דוח זה הינו מצומצם והוא נערך תחת ההנחה שבידי המעיין בו מצוי גם הדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2016, אשר דווח על ידי החברה ביום 31 במרץ 2017 (מס' 034746-01-2017) ואשר מובא בדוח זה בדרך של הפנייה (להלן: "הדוח התקופתי" או "הדוח התקופתי לשנת 2016").

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

1. תיאור תמציתי של החברה וסביבתה העיסוקית :

1.1 פעילות החברה נכון למועד זה

נכון למועד זה, עוסקת החברה, במישרין ובאמצעות חברות בנות (להלן ביחד: "הקבוצה"), לרבות מלון רגינסי ירושלים בע"מ (להלן: "רג'נסי"), ב-6 תחומי פעילות:

א. **ארגון קבוצות רכישה** - במסגרת תחום זה, החברה ורג'נסי אירגנו עד כה או נמצאות בשלבי ארגון קבוצות רכישה ב-11 פרויקטים (כאשר בשני פרויקטים כבר בוצעה מסירה של היחידות לרוכשים), בהיקף של כ-830 יחידות דיור¹ (שמספרן אף עשוי לעלות לכ-1,040 יחידות דיור, אם וככל ותאושר תוספת של כ-50 יחידות דיור נוספות בפרוייקט סומייל ואם וככל ותאושר תוספת של כ-160 דירות נוספות בפרוייקט איינשטיין 33א ו-35, כשמרביתן יהיו בבעלות בעלי קרקע היסטוריים שהצטרפו לקבוצת הרכישה, ולא ישווקו בפועל על ידי החברה) וכ-80,000 מ"ר שטחי משרדים, בעיקר באזור תל אביב.

כמו כן, בתחום זה צפוי להכלל פרויקט סלמה, אשר החברה השלימה את רכישת הקרקע שלו וכיום היא פועלת להשלמת הנדרש לצורך שינוי יעודו למגורים, מסחר ומשרדים. בכפוף לשינוי הייעוד האמור (אשר אין וודאות ביחס לביצועו), החברה צופה כי שיווק הפרוייקט האמור יחל בחודשים הקרובים. בנוסף, החברה פועלת להשלמת רכישת מקרקעין בפרוייקטים נוספים (יפו ובת-ים) המשויכים לתחום פעילות זה- לפרטים ראה סעיף 6.7.6 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד שצורף לדו"ח התקופתי (להלן: "דו"ח תיאור עסקי התאגיד").

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

(1) קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ, שהינה חברה נכדה הנמצאת בבעלות ובשליטה מלאות של החברה, בשרשור סופי (להלן: "חג'ג' מגדלי הארבעה"), בונה (בחודש מאי 2017 התקבל אישור אכלוס למגדל המשרדים וטרם התקבל אישור אכלוס לשטחי האטריום הכוללים את שטחי המסחר בפרוייקט) את

¹ יובהר כי הנתון האמור כולל כ-200 יחידות דיור בפרוייקט איינשטיין 33א, איינשטיין 33ב' ואיינשטיין 35, כשמרבית היחידות האמורות לא שווקו על ידי החברה לצדדים שלישיים, אלא שוייכו לבעלי זכויות בקרקע שהצטרפו לקבוצת הרכישה שארגנה החברה באותם פרויקטים.

המגדל הצפוני בפרויקט הארבעה שבתל אביב, הכולל 35 קומות (מתוכן 33 קומות משרדים וטרקלין עסקים בגובה 2 קומות); שטחי מסחר בקומות הקרקע שלגביהם נחתם הסכם מכר (בעסקה שתמורתה תחושב לפי היוון דמי השכירות הצפויים משטחי מסחר אלו); זכות חגי' מגדלי הארבעה להירשם כחוכרת של 6 מרתפי חניות במגדל הצפוני בפרויקט הארבעה (כמפורט להלן, חגי' מגדלי הארבעה התקשרה בהסכם מותנה למכירת החניות בהן היא החזיקה במגדל הצפוני בפרויקט לבעלי השליטה בחברה, יחד עם חניות נוספות במגדל הדרומי בפרויקט שנמכרו לבעלי השליטה, כך שלאחר השלמת ההסכמים האמורים תחדל הקבוצה מלהחזיק בזכויות לחניות בפרויקט הארבעה); וכן זכויות חגי' מגדלי הארבעה והחברה לכ-2,000 מ"ר שטחי מחסנים במרתפי פרויקט הארבעה. לפרטים אודות העסקאות למכירת החניות שבוצעו בתקופת הדוח ראה באור 5 ב' ו-ג' לדוח הכספי ליום 30 ביוני 2017 המצורף לדו"ח זה.

(2) פעילות קבוצת חגי' התחדשות עירונית בע"מ, חברת הבת של החברה, בתחום התמ"א 38 ובתחום הפינני בינוי.

(3) החזקה, באמצעות חברת קבוצת חגי' סומייל 122 בע"מ ובאמצעות קבוצת חגי' סומייל בע"מ (להלן: "חגי' סומייל"), שתיהן חברות פרטיות בבעלות מלאה של החברה, בזכויות במקרקעין הידועים כחלקה 17 בגוש 6213 הממוקמים במתחם סומייל ברחוב אבן גבירול בת"א, המשקפות כ-9 יחידות תב"ע (לרבות זכויות בניה עתידיות) במגרש 122 לפי תכנית 2988ב', הממוקם במתחם; וכן החזקה של זכויות במקרקעין המשקפות זכויות לכ-2 יחידות תב"ע (לרבות זכויות בניה עתידיות) במגרש 121 לפי תכנית 2988ב', הממוקם במתחם, ולכ-181 מ"ר מסחר.

(4) החזקת רגיסי בזכויות בקרקע בטבריה, עליה ניתן להקים פרויקט מגורים. רגיסי בוחנת הצעות למכירת זכויותיה בקרקע זו.

ג. תחום השקעה בהד מאסטר

במסגרת תחום זה, רגיסי מחזיקה במניות המהוות 50% מהונה של הד מאסטר בע"מ (להלן: "הד מאסטר"), המחזיקה בזכויות למספר נכסים במתחם שד"ל-יבנה בתל אביב (להלן: "מתחם שד"ל"). שהעיקרי שבהם הינן זכויות לבניית מגדל במתחם שד"ל (שבחלקן מחזיקה רגיסי בעצמה, כאשר נכון למועד זה מתקיים משא ומתן להעברת חלקה של רגיסי במגדל שד"ל להד מאסטר), 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.

לפרטים אודות תחום הפעילות והפעולות שמבצעת הד מאסטר 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, מלונאות ומסחר בלבד, ראה סעיף 6.9 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.

ד. תחום השקעה בפרויקט המרינה בהרצליה

במסגרת תחום זה, מחזיקה קבוצת חגי' מרינה הרצליה בע"מ (להלן בסעיף זה: "מרינה הרצליה"), אשר רגיסי נכון למועד זה הינה בעלת 70% מהונה², בזכויות החכירה במקרקעין המצויים במרינה בהרצליה,

² לפרטים נוספים בענין זה ראה סעיף 1.2.5 להלן.

אשר שטחם הכולל הוא כ-10,000 מ"ר, לרבות זכויות בנייה וכ-100 מקומות חנייה בנויים המצויים במרתפי בניין הסמוך למקרקעין האמורים.

עפ"י התב"ע החלה ביחס למקרקעין (שייעודה תיירות ו/או אכסון מלונאי), סה"כ שטחי הבניה במקרקעין בהתאם לזכויות הקיימות הינם כ-7,525 מ"ר עיקרי שטחי דירות נופש (כ-100 יחידות נופש בשטח ממוצע של כ-50 מ"ר לכל יחידה) ושטחים ציבוריים שישמשו את יחידות הנופש.

נכון למועד זה פועלת מרינה הרצליה בהסכמת משרד התיירות והועדה המקומית להגדלת הזכויות בפרויקט (בתכנית שהינה בסמכות של הועדה המקומית), כך שיכללו (חלק החברה) כ-7,400 מ"ר עיקרי של שטחי יחידות נופש וחדרי מלון רגילים וכ-2,800 מ"ר שטחים ציבוריים ושירות שישמשו אותם, וכ-1,770 מ"ר עיקרי שטחי מסחר ושטחים ציבוריים ושירות שישמשו אותם. יודגש כי אין וודאות כי התוכנית האמורה תאושר ו/או תיכנס לתוקף.

כמו כן, פועלת מרינה הרצליה לשינוי התב"ע בסמכות ועדה מחוזית לצורך הגדלה נוספת של זכויות הבניה במקרקעין, כשאין כל וודאות כי הדבר יעלה בידה.

ה. תחום השקעה בשטחי המסחר במתחם איינשטיין בצפון תל אביב

במסגרת תחום פעילות זה, החברה ורג'ניסי קנו דריסת רגל משמעותית בשטחי המסחר במתחם איינשטיין, הנמצא בצד המערבי של רחוב איינשטיין בצפון תל אביב, וזאת באמצעות קבוצות רכישה שאורגנו על ידן בפרויקטים שונים במתחם ושבמסגרתן רכשו החברה ורג'ניסי (כחברות בקבוצת הרכישה) את הזכויות לשטחי המסחר בפרויקטים. נכון למועד זה, השלימו החברה ורג'ניסי רכישת זכויות בפרויקט איינשטיין 35 ואיינשטיין 33' ובנוסף עתידה רג'ניסי להשלים בתקופה הקרובה את רכישת הזכויות לשטחי מסחר במסגרת פרויקט איינשטיין 33' (וזאת לאחר שביהמ"ש אישר בחודש מרץ 2017 את זכיית קבוצת הרכישה שארגנה רג'ניסי במכרז).

בנוסף מחזיקה החברה, באמצעות קבוצת חגי' ייעוץ וניהול פרויקטים בע"מ (שהינה בבעלות ובשליטה מלאות של החברה) (להלן: "חגי' ייעוץ"), כ-42% מהזכויות במגרש בפרויקט איינשטיין 36' ובמסגרת הליך פירוק שיתוף שהתנהל בבית המשפט השלום בתל-אביב בקשר למקרקעין, תרכוש חגי' ייעוץ כ-39% נוספים מהזכויות במגרש, בתמורה לסך של כ-31 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. בנוסף, התקשרה חגי' ייעוץ עם שתי קבוצות המחזיקים ביתרת הזכויות במקרקעין, בשני הסכמי שיתוף נפרדים המסדירים את בניית הפרויקט בהתאם לזכויות הקיימות והעתידיות והיא פועלת לחתימת הסכם שיתוף חדש עם שתי הקבוצות יחדיו (הנדרש לצורך קידום הפרויקט), אשר יחליף את שני הסכמי שיתוף הפעולה שנחתמו עד כה.

לפרטים נוספים ראה דיווח מידי מיום 17 באוגוסט 2017, מסי' אסמכתא: 2017-01-071491.

ביחס לזכויותיה של החברה (במאוחד) בשטחי המסחר בפרויקטים במתחם איינשטיין, החברה (במאוחד) נמצאת במו"מ ראשוני עם מספר גופים לבחינת האפשרות למכירת שטחי המסחר במתחם איינשטיין בעסקת תשואה, ואולם אין כל וודאות שמו"מ זה יבשיל לחתימת הסכם מחייב ו/או מה יהיה היקף העסקה (אם וככל שבכלל תיחתם) ו/או תנאיה.

לפרטים אודות תחום הפעילות ראה סעיף 6.11 לדוח תיאור עסקי תאגיד שצורף לדו"ח התקופתי.

ו. אחר- החזקה בנכסים מניבים בפרויקט הארבעה בתל אביב

במסגרת תחום זה, נכללות החזקות החברה וחגי' מגדלי הארבעה בזכויות לשטחים בטרקליני העסקים במגדל הדרומי והצפוני, בהתאמה, של פרויקט הארבעה והחזקה של חגי' מגדלי הארבעה בכ-118 חניות

בחניון הציבורי בפרויקט הארבעה (אשר החל לפעול בחודש אוגוסט 2015). כן יצוין, כי חגי' מגדלי הארבעה התקשרה בהסכם מותנה למכירת 118 החניות האמורות (וכן 6 חניות נוספות המסווגות כמלאי) עם בעלי השליטה בחברה, כאשר עם השלמתה, לא יוותרו לחברה החזקות בחניות במסגרת תחום זה. לפרטים נוספים אודות העסקה ראה באור 5 ב' ו-ג' לדוח הכספי ליום 30 ביוני 2017 המצורף לדו"ח זה.

1.2 עדכונים מהותיים אודות פעילות החברה בתחומים בהם היה שינוי לעומת המפורט בדוח התקופתי:

1.2.1 תחום קבוצות הרכישה

ביחס למידע שניתן בהקשר זה בדוח התקופתי, יצוין כי קבוצת הרכישה שארגנה החברה לבניית המגדל הדרומי בפרויקט הארבעה קיבלה אישור אכלוס למגדל הדרומי במהלך חודש יולי 2017. עד למועד הדוח שיווקה החברה³ זכויות לכ-740 יחידות דיור מתוך כ-830 יחידות (לעניין תוספת יח"ד שיכול ויתווספו לפרויקט סומייל ואיינשטיין 33א' ואיינשטיין 35, ראה סעיף 1.1 א' לעיל), כשב-3 פרויקטים מתוכם (פרויקט סומייל רסיטל ונתניה) החברה או רגינסי (לפי העניין) הינן חברות קבוצה לגבי חלק מהדירות/שטחי המשרדים והינן פועלות באופן שוטף למכירת מלוא הזכויות וב-3 פרויקטים נוספים (איינשטיין 33א', איינשטיין 33ב' ואיינשטיין 35) החברה או רגינסי (לפי העניין) מחזיקות בשטחי מסחר (שנרכשו על ידן כחברות קבוצה), אותם אין החברות פועלות למכור באופן שוטף (לעניין המו"מ אותו מנהלות החברה ורגינסי לגבי זכויות אלו ראה 1.1 ד' לעיל).

הרווח הגולמי (שבהתייחס לזכויות אותן סיחרה החברה עד למועד רכישת על ידי קבוצת הרכישה הינו למעשה דמי הסיחור להם זכאית החברה בניכוי עלות סיחור זכויות אלו ודמי ניהול בגין חלק מהפרויקטים ברחוב איינשטיין, ובהתייחס לזכויות אותן רכשה החברה בעצמה בעת גיבוש הקבוצה ומכרה לאחר מכן - הכנסות ממכירות מהסכמים חתומים ע"י חברי קבוצות רכישה בניכוי העלויות המשויכות למכירות אלו), הינו (במאוחד) בסך של כ-4357 מיליון ש"ח, כאשר נכון ליום 30 ביוני 2017 התקבל בחברה סך של כ-241 מיליון ש"ח מתוכו והוכר (במצטבר) בדוחותיה הכספיים של החברה רווח גולמי (כהגדרתו לעיל) בסך של כ-234 מיליון ש"ח. החברה מעריכה כי במסגרת דוחותיה הכספיים ליום 30 בספטמבר 2017, יוכר רווח גולמי נוסף בסך של כ-53 מיליון ש"ח, בעיקר כתוצאה ממכירת קומות נוספות ושטחי משרדים ומסחר בפרויקט רסיטל וסומייל (כאשר בנוסף לסכומים אלו דמי הייעוץ שנבעו לחברה מעסקאות אלו, בסך של 8 מיליון ש"ח, טרם הוכרו בדוחותיה הכספיים של החברה). יודגש כי הערכה זו הינה ראשונית של החברה והיא תבחן את עיתוי בהתאם למדיניות ההכרה בהכנסות שלה עם הכנת הדוחות של הרבעון השלישי.

יובהר כי הסכומים שפורטו לעיל אינם כוללים רווח גולמי אותו צפויה החברה (במאוחד) לרשום בדוחותיה הכספיים עם מכירתן של הזכויות אותן עודנה מחזיקה החברה (במאוחד) בפרויקטים השונים בתחום קבוצות הרכישה נכון למועד פרסום הדו"ח. להערכת החברה, אם וככל שהחברה ורגינסי תמכורנה את הזכויות האמורות, ינבע לחברה (במאוחד) רווח גולמי נוסף ממכירות זכויות אלו, המוערך נכון למועד זה בסך של כ-180 מיליון ש"ח [כולל כ-90 מיליון ש"ח בגין יתרת המלאי בפרויקט סומייל ו-37 מיליון ש"ח בגין דמי ייעוץ בפרויקט סומייל להם

מתוכם כ-200 יחידות דיור שיוחדו לבעלי קרקע קיימים שהחברה צירפה לקבוצת הרכישה בפרויקט איינשטיין 35 ואיינשטיין 33 א' ו-ב'.
יצוין כי סכום זה כולל דמי ייעוץ בסך כולל של כ-37 מיליון ש"ח, להם זכאית קבוצת חגי' סומייל יעוץ בע"מ (חברה נכדה של החברה - להלן: "סומייל יעוץ") מרוכשי היחידות בפרויקט סומייל, בהתאם לאבני הדרך המפורטות בהסכם הייעוץ שנחתם עימה, אולם יודגש כי נכון למועד זה, אין כל וודאות כי סכומים אלו יתקבלו בפועל והדבר מותנה בעלויות הסופיות של פרויקט סומייל. יצוין כי סך דמי הייעוץ להם יכול ותהיה זכאית סומייל יעוץ בפרויקט סומייל, בהתבסס על ההסכמים שנחתמו עד כה, הינו כ-57 מיליון ש"ח (למען הסר ספק, יובהר כי הסכום האמור כולל את הסך של 37 מיליון ש"ח שצוין לעיל, כאשר ההפרש בסך של 20 מיליון ש"ח הינם דמי ייעוץ שטרם התקיימו אבני הדרך לקבלתן) ואולם כאמור בדיווחיה הקודמים של החברה, קבלתם של כלל דמי הייעוץ אינה וודאית והינה מותנית בעלויות הסופיות של הפרויקט כאמור לעיל. לעניין שלבי הזכאות של סומייל יעוץ לדמי יעוץ ראה סעיף 6.7.2.4.1.2 (ב') לדוח התקופתי.

עשויה להיות זכאית החברה (באמצעות סומייל יעוץ), וזאת בהתבסס על מחירי המכירה הצפויים כיום ובהתאם לאומדנים הראשוניים של עלויות פרויקט סומייל⁵, בהם יכול לחול שינוי, כולל קיטון, לרבות שינוי מהותי. בנוסף יובהר, כי הנתון המופיע בפסקה זו לעיל אינו כולל רווח גולמי צפוי ממכירת זכויות בפרויקטים שהחברה טרם החלה בשיווקם דהיינו פרויקטי סלמה, בת-ים ויפו.

בנוסף לאמור לעיל, הרווח הגולמי שתואר לעיל אינו כולל: (א) רווח גולמי נוסף מפרויקט סומייל, המורכב מדמי סיחור בגין קרקע ומדמי ייעוץ, המוערך בסך של כ-70 מיליון ש"ח (חלק החברה בלבד) בפרויקט סומייל, וזאת אם וככל ותתווספנה זכויות ל-50 דירות נוספות בפרויקט (כשאינן כל וודאות לכך) ובהתייחס למחירי המכירה הצפויים כיום ועלויות הפרויקט המוערכות כיום ע"י החברה (בהם כאמור לעיל יכול לחול שינוי, כולל קיטון, לרבות שינוי מהותי); (ב) רווח גולמי נוסף מפרויקט איינשטיין 35, המורכב מדמי ניהול בפרויקט, והמוערך בסך של כ-20-30 מיליון ש"ח, לו תהיה זכאית החברה אם וככל ותתווספנה זכויות נוספות לפרויקט (כשאינן כל וודאות לכך) וזאת כנגזרת משווי היחידות שתתווספנה לפרויקט (ככל שתתווספנה).

יודגש, כי הערכות החברה דלעיל בדבר הרווח הגולמי שינבע לחברה מהזכויות שרכשה החברה בפרויקטים השונים (לרבות פרויקט סומייל) וטרם שווקו על ידה ודמי היעוץ שינבעו לה בפרויקט סומייל, לרבות בגין 50 היחידות בפרויקט סומייל שטרם ניתן אישור הועדה המקומית לבנייתן ולרבות בגין פרויקט אינשטיין 35, הינם 'מידע צופה פני עתיד' [כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך")], המתבסס על ניסיונה של החברה וכן על נתונים שונים הנמצאים כיום בידי החברה, לרבות דוחות שמאי וכן, במקרים הרלבנטיים, תנאי ההתקשרויות בהן התקשרו עד כה חברי קבוצת הרכישה והנוגעים לרכישת מקרקעי הפרויקטים ובנייתם. פרמטרים אלה תלויים בשמירת רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה בכלל ובתחום הנדל"ן בישראל בפרט) ורמת ההוצאות החזויה בפרויקטים השונים. כן יצוין כי הערכות החברה בקשר לאפשרות הגדלת הזכויות בפרויקט סומייל ואינשטיין 35 ועל הרווח הצפוי מהם מבוססת על הערכות החברה לתוספת זכויות בגין פינניים המבוצעים במתחם סומייל, המפורטות בתב"ע וכן לתוספת זכויות בפרויקט סומייל בהתאם להוראת שעה המאפשרת הגדלת זכויות בהקלה בסמכות ועדה מקומית בלבד (חוק "כחלון"), הדיונים שמקיימת החברה עם הרשויות, מחירי המכירה אותם צופה החברה לקבל מתוספת זכויות אלו ושוי הדירות שתשויכנה (ככל שתשויכנה) לבעלי הזכויות הקיימות במקרקעי פרויקט אינשטיין 35.

בפועל, יתכן כי לא תאושר תוספת זכויות כאמור או שתאושר תוספת חלקית בלבד, וייתכן כי יחולו שינויים במחירים לפיהם ניתן יהיה לשווק את הזכויות שתתווספנה לפרויקטים (אם וככל ותתווספנה) – כך שייתכן כי הערכותיה אלה של החברה לא תממשנה או שיחולו בהן שינויים, לרבות שינויים מהותיים.

כמו כן יצוין כי הערכות החברה שתוארו לעיל ביחס להיקף דמי הייעוץ⁶ הצפויים בפרויקט סומייל, מסתמכים בין היתר על מחירי המכירה של הזכויות שטרם נמכרו ע"י החברה, ההסכמים השונים שנחתמו בקשר עם הפינניים בפרויקט (ושעלותם תהיה בהתאם לסכומים המצויינים בהם), הערכת החברה ביחס להיטלי השבחה והפיתוח (המסתמכת בין היתר על סמך שומות שהוגשו בגין התב"ע ושומות נגדיות שהוגשו ביחס אליהם ולכך שחוות

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

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

הדעת שתקבל החברה מהשמאי המכריע או וועדת הערר תתאם להערכות החברה) וכן על תנאי השוק המוכרים לחברה לצורך הערכת העלויות הצפויות של פרויקט סומייל. כמו כן, יודגש לענין זה כי טרם נחתם הסכם הבנייה של פרויקט סומייל. בנוסף היות והחברה מעריכה כי דמי יעוץ וניהול אלו יתקבלו גם מתוך המימון הבנקאי של חברי הקבוצה, אזי אי התקשרות חברי קבוצת הרכישה בהסכמי מימון בפרויקט; אי עמידת חברי קבוצת הרכישה בהסכמי המימון שיחתמו, ככל שיחתמו, בקשר עם הפרויקט (לרבות אי העמדת הון עצמי נדרש) או התקיימות איזו מהעילות לפירעון מיידי שתיקבענה בהסכמי המימון שתוביל, ככל שתוביל, לבקשה לפרוע את ההלוואות שהועמדו באופן מיידי, יכול וידחו את קבלת דמי היעוץ על ידי חג'ג' סומייל. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

1.2.2 להלן יובא עיזכון אודות פרויקטים בתחום ארגון קבוצות הרכישה, אשר השיווק בהם כבר החל/הושלם, ושבהם עדיין קיימת יתרת מלאי מהותית או שדמי הסיחור שטרם התקבלו מהם נכון למועד הדוחות הינם בהיקף מהותי:

שם הפרויקט	עלות המלאי בספרי החברה ליום 30.06.2017	סך רווח גולמי לו זכאית החברה ליום 30.06.2017 בגין חוזים שנחתמו	סך רווח גולמי שהוכר בספרי החברה עד ליום 30.06.2017	סך רווח גולמי שהתקבל בחברה עד ליום 30.06.2017
רסיטל, תל אביב	כ-46 מיליון ש"ח	כ-35 מיליון ש"ח	כ-13.5 מיליון ש"ח	כ-13.5 מיליון ש"ח
נתניה	כ-20 מיליון ש"ח	כ-17.3 מיליון ש"ח	כ-17.3 מיליון ש"ח	כ-17.3 מיליון ש"ח
כוכב הצפון, תל אביב	לחברה אין זכויות בפרויקט מלבד זכאותה לקבלת דמי סיחור	כ-28 מיליון ש"ח	כ-9.2 מיליון ש"ח	כ-9.5 מיליון ש"ח
הגוש הגדול (מבנן 1)	לחברה אין זכויות בפרויקט מלבד זכאותה לקבלת דמי סיחור.	כ-16 מיליון ש"ח	כ-11 מיליון ש"ח	כ-11 מיליון ש"ח
איינשטיין 35	כ-14 מיליון ש"ח ^(*)	כ-11.4 מיליון ש"ח	כ-9 מיליון ש"ח	כ-4.1 מיליון ש"ח
סומייל (קרקע)	כ-204 מיליון ש"ח	כ-79 מיליון ש"ח	כ-79 מיליון ש"ח	כ-66 מיליון ש"ח
סומייל (יעוץ)	-	כ-37 מיליון ש"ח (**)	-	כ-22 מיליון ש"ח

^(*) עלות המלאי בפרויקט אינשטיין 35 אינה כוללת את חלק המסחר המוצג כמלאי (שאינו עומד למכירה) אלא רק נתוני זכויות ליחידות מגורים המשווקות על ידי החברה במסגרת הפרויקט.

^(**) סך דמי הייעוץ נכון ליום 30 ביוני 2017 בהתבסס על החוזים החתומים הינו כ-57 מיליון ש"ח ואולם נכון למועד זה (בהתאם לאבני הדרך שכבר התקיימו) החברה זכאית רק לדמי ייעוץ בסך של כ-37 מיליון ש"ח בלבד. כן יודגש, כמפורט לעיל, כי אין כל ודאות כי כלל יתקבלו דמי ייעוץ בפרויקט סומייל יתקבלו בחברה והדבר מותנה בין היתר בעלויות הסופיות של הפרויקט.

1.2.3 להלן פרטים אודות השיווק שנעשה בפרויקטים בתחום קבוצות הרכישה בהם עדיין מחזיקה החברה זכויות נכון למועד הדו"ח (לא כולל זכויות לשטחי מסחר):

שנת 2016	רבעון ראשון 2017	רבעון שני 2017	שיווק – פרויקט אינשטיין 33א'
			הסכמי מכר שנחתמו בתקופה (למעט זכויות ליח"ד ששויכו לבעלי זכויות קיימים שהצטרפו לקבוצה):
650	-	-	יחידות דיור (מ"ר)
7	-	-	יחידות דיור (מספר הסכמי מכר)
			הכנסות נטו למ"ר קרקע מבונה בחוזים שנחתמו בתקופה:
14,680	-	-	קרקע ליחידות דיור (ש"ח למ"ר)

נכון ליום 30 ביוני 2017 לחברה נותרו זכויות במקרקעין ל-6 יחידות דיור בפרויקט אינשטיין 33א' (וזאת בנוסף לזכויות לשטחי המסחר בפרויקט, בהם מחזיקה החברה).

שנת 2016	רבעון ראשון 2017	רבעון שני 2017	שיווק – פרויקט נתניה
			הסכמי מכר שנחתמו בתקופה:
660	-	-	יחידות דיור (מ"ר)
3	-	-	יחידות דיור (מספר הסכמי מכר)
			הכנסות נטו למ"ר קרקע מבונה בחוזים שנחתמו בתקופה:
22,106	-	-	קרקע ליחידות דיור (ש"ח למ"ר)

נכון ליום 30 ביוני 2017 נותרו לחברה זכויות במקרקעין ל-4 יחידות דיור בפרוייקט נתניה (נכון למועד זה – 3 יחידות דיור).

שנת 2016	רבעון ראשון 2017	רבעון שני 2017	שיווק – פרויקט אינשטיין 35
			הסכמי מכר שנחתמו בתקופה:
813	-	185	יחידות דיור (מ"ר)
7	-	1	יחידות דיור (מספר הסכמי מכר)
			הכנסות נטו למ"ר קרקע מבונה בחוזים שנחתמו בתקופה:
15,066	-	18,758	קרקע ליחידות דיור (ש"ח למ"ר)

נכון ליום 30 ביוני 2017 לחברה לא נותרו זכויות קיימות במקרקעין ליחידות דיור בפרוייקט אינשטיין 35 (למעט זכויות בשטחי המסחר).

שנת 2016	רבעון ראשון 2017	רבעון שני 2017	שיווק – פרויקט סומייל
			הסכמי מכר שנחתמו בתקופה:
635	767	1,345	מגורים (מ"ר)
9	9	12	מגורים (מספר הסכמי מכר)
			הכנסות נטו למ"ר קרקע מבונה בחוזים שנחתמו בתקופה:
17,000	17,000	18,000	קרקע ליחידות דיור (ש"ח למ"ר)

נכון ליום 30 ביוני 2017 לחברה נותרו זכויות ל-75 יחידות דיור בפרוייקט סומייל (כ-60 יחידות דיור נכון למועד פרסום הדוח). יצוין כי נכון למועד פרסום הדוח, נחתמו כ-153 הסכמי מכר בפרוייקט.

יצוין כי לאחר תאריך הדוח הושלמו הסכמים למכירת זכויות להקמת 12 יחידות דיור בפרוייקט סומייל, לרבות חניות הצמודות להן, מחסנים ושטחי המסחר בפרוייקט בתמורה כוללת (הכוללת תשלום עבור הקרקע ודמי ייעוץ שישולמו לחגי' סומייל) בסך של כ-50 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ). הרוכשים יממנו על חשבונם את העלויות הנדרשות להקמת היחידות הנרכשות על ידם. נכון למועד פרסום הדוח, הרוכשים העבירו סך של כ-32 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ) על חשבון התמורה. יתרת התשלומים יועברו בהתאם לפריסה שסוכמה. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 29 ביוני 2017 (מספר אסמכתא 2017-01-066789).

שנת 2016	רבעון ראשון 2017	רבעון שני 2017	שיווק – פרויקט רסיטל
			הסכמי מכר שנחתמו בתקופה:
349	1,183	2,897	משרדים (מ"ר)
4	15	6	משרדים (מספר הסכמי מכר)
6	15	46	חניות (יחידות)
4	12	5	חניות (מספר הסכמי מכר)
			הכנסות בחוזים שנחתמו בתקופה:
5,463	5,147	5,169	הכנסות נטו למ"ר קרקע מבונה משרדים (ש"ח למ"ר)
176,750	169,444	170,566	הכנסות לחנייה (ש"ח ליחידה)

נכון ליום 30 ביוני 2017 לחברה נותרו זכויות במקרקעין לכ-8 קומות בפרוייקט רסיטל.

נכון למועד דוח זה, שולמה על ידי חגי' סומייל כלל התמורה ע"ח המקרקעין בסומייל, התקבל היתר חפירה ודיפון והחלו עבודות בשטח והקבוצה פועלת לקבלת היתר בניה לבניין. כן יצוין כי החברה השלימה את מלוא הפינויים של הגורמים המחזיקים בקרקע עליה צפוי להיבנות הפרוייקט (ואשר מהווים את מרבית הפינויים הנדרשים בכלל מתחם סומייל צפון) ובמקרקעי הפרוייקט מתבצעות בימים אלה עבודות חפירה ודיפון. לעניין הפינויים הנדרשים של גורמים המחזיקים במבנים שלא במתחם מקרקעי הפרוייקט ראה דיווח מיידי מיום 19 באפריל 2017, מס' אסמכתא: 2017-01-040713.

נכון למועד הדוח החברה מחזיקה בפחות מ-50% משטח הרצפות בפרוייקט "המורחב" כהגדרתו בסעיף 6.7.2.4.1.2 (ה) לדו"ח תיאור עסקי התאגיד שצורף לדוח התקופתי [כך שלמעשה החברה, חדלה מלהחזיק ברוב זכויות ההצבעה בקבוצת הרכישה, הנגזרות מהזכויות בשטח הרצפות], ולאחר בחינות שביצעה החברה ביחס למעורבותה הנמשכת בפרוייקט, החברה הכירה במסגרת דוחותיה הכספיים ליום 30 ביוני 2017, המצורפים לדוח זה, ברווח גולמי ממכירת זכויות במקרקעי הפרוייקט בסך של כ-79 מיליון ש"ח⁷. לפרטים נוספים ראה גם בסעיף 6.7.2.4.1.2 (ה) לפרק תיאור עסקי התאגיד שצורף לדו"ח התקופתי.

כן יצוין כי לאחר תאריך הדוחות הושלמו הסכמים למכירת זכויות במקרקעין להקמת כלל שטחי המסחר בפרוייקט רסיטל ושטח שירות ואחסנה הצמוד להם וזכויות במקרקעין המשקפות זכות להקמת משרדים בשטח של כ-2,400 מ"ר ברוטו (כ-2 קומות), לרבות חניות הצמודות להם, בתמורה כוללת בסך של כ-42 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ). הרוכשים יממנו על חשבונם את העלויות הנדרשות להקמת היחידות הנרכשות על ידם. נכון למועד פרסום הדו"ח, הרוכשים העבירו לרגינסי סך של כ-33 מיליון ש"ח על חשבון התמורה. יתרת התשלומים יועברו בהתאם לפריסה שסוכמה. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 29 ביוני 2017 (מספר אסמכתא 2017-01-066789).

יצוין כי קבוצת הרוכשים (או חלקה) שרכשו את הזכויות בפרוייקט רסיטל וסומייל כמפורט לעיל מנהלת משא ומתן לרכישת זכויות בפרוייקט "הצעירים" בתל אביב, שלמיטב ידיעת החברה, כמחצית מהזכויות בהם מוחזקות על ידי

⁷ יצוין כי הרווח הגולמי ממכירת הזכויות במקרקעין אינו זהה לעודף התמורה ממכירת הזכויות במקרקעין על עלות רכישתן, אלא מחושב בהתאם לשווי ההוגן של הזכויות במקרקעין שנמכרו וזאת לעומת עלות הזכויות שנמכרו. חישוב השווי ההוגן ששימש לחישוב הרווח הגולמי שצוין בסעיף זה בוצע בהתאם להערכת שווי המקרקעין שהתקבלה משמאי חיצוני בלתי תלוי, ומצורפת לדוח זה. באשר לרווח הצפוי לחברה מדמי הייעוץ, החברה לא הכירה ברווח מרכיב זה עד כה שכן בהכנסות אלו מכירה החברה בהתאם למדיניותה הרגילה בקשר להכרה ממתן שירותים מפרוייקטים של קבוצות רכישה.

מר עידו חגי', מבעלי השליטה בחברה אשר מכהן גם כדירקטור ומנכ"ל בחברה וברג'ניסי. לאור המשא ומתן האמור, נבדק עניינם האישי של האחים חגי' בהתקשרויות החברה ורג'ניסי עם קבוצת הרוכשים ובישיבתה מיום 26 ביולי 2017, קבעה ועדת הביקורת כי לאור הצהרה שמסר בנושא מר עידו חגי' ולאור היעדר קשרים אחרים של האחים חגי' עם קבוצת הרוכשים, עניינם האישי של האחים חגי' בהתקשרויות שפורטו לעיל הינו זניח ולפיכך די באישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את ההתקשרויות, אשר התקבל ביום 28 ביוני 2017. יצוין כי החלטה דומה התקבלה באותו מועד גם על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון של רג'ניסי. לפרטים נוספים, לרבות התחייבותו של מר עידו חגי' להביא את עסקת הצעירים (אם וככל ותיחתם עם אותה קבוצת רוכשים) לאישור ועדת הביקורת של החברה ורג'ניסי, ראה דו"חות מיידיים מהימים 26 באפריל 2017 (מס' אסמכתא 043176-01-2017), 29 ביוני 2017 (מס' אסמכתא 066789-01-2017) ו-26 ביולי 2017 (מס' אסמכתא 077370-01-2017) ובאור 5 ה' לדוחות הכספיים המצורפים.

1.2.4 תחום הייזום

פרויקט הארבעה

נכון למועד זה, החברה וחגי' מגדלי הארבעה השלימו את שיווק הזכויות בפרויקט⁸ המיוחסות לתחום הנדל"ן היזמי, הן במגדל הצפוני והן במגדל הדרומי בפרויקט הארבעה בתל אביב. בחודש מאי 2017 התקבל אישור אכלוס למגדל המשרדים הצפוני אך טרם התקבל אישור אכלוס לשטחי האטריום הכוללים את שטחי המסחר בפרויקט.

1.2.5 תחום השקעות בפרויקט המרינה בהרצליה

בהתאם למתואר בסעיף 6.10.1.3 לדוח תיאור עסקי התאגיד, לאור כך שמר יגאל צמח (שהיה צפוי להחזיק ב-5% ממניות מרינה הרצליה) לא העמיד למרינה הרצליה את הכספים אותם הוא נדרש להעמיד מכוח התחייבותו בהסכמות בין מר צמח לחברה, בכוונת רג'ניסי ומר צמח לפעול לביטול הסכם ההשקעה של מר צמח במרינה הרצליה והחזרת המניות שהוקצו לו במרינה הרצליה. בנוסף, דירקטוריון רג'ניסי אישר את התקשרות מרינה הרצליה בהתקשרות על פיה מר צמח ישמש כמנכ"ל מרינה הרצליה, כשבתמורה להעסקתו יהיה זכאי מר צמח, בין היתר, לתגמול הוני בשיעור של 5% ממניות מרינה הרצליה. כפועל יוצא, אם וככול ויוקצו למר צמח כלל המניות מכוח התגמול ההוני, צמח יחזיק במניות מרינה הרצליה בשיעור 5% ולא בשיעור כולל של 10%, כפי שהייתה כוונת הצדדים עם התחלת שיתוף הפעולה בין הצדדים. נכון למועד זה, טרם נחתם ההסכם בין הצדדים.

1.2.6 תחום השקעה בשטחי המסחר במתחם איינשטיין בצפון תל אביב

לפרטים אודות זכית החברה במכרז לרכישת 39% מהזכויות לשטחי המסחר בפרויקט איינשטיין 36א', ראה סעיף 1.1(ה) לעיל.

1.2.7 תחום תחום התמ"א 38 ובתחום הפינני בינוי

בהתאם למתואר בסעיף 6.8.2.2 לדוח תיאור עסקי התאגיד, בדבר כך שהחברה מנהלת מו"מ למכירת חלק מפרויקטי התמ"א 38/1 לצדדים שלישיים, נכון למועד זה, החברה התקשרה במספר הסכמים מותנים למכירת

⁸ לעניין התקשרות מותנת למכירת כ-150 חניות לבעלי השליטה בחברה (ה"ה צחי ועידו חגי'), שלאחר השלמתה לא יוותרו חניות בבעלות הקבוצה בפרויקט הארבעה, ראה באור 5 ג' לדוחות הכספיים המצורפים לדו"ח דירקטוריון זה.

מנייתיה בשלושה פרויקטים. בהתאם להסכמים שנחתמו, הרווח הצפוי מהסכמים אלו (אם וככל שיושלמו התנאים המתלים שלהם) הינו בסך של כ-5 מיליון ש"ח.

נתונים כספיים

מצב כספי 1.3.1

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

הסברי החברה	ליום 31 בדצמבר (מבוקר)	ליום 30 ביוני (בלתי מבוקר)		
		2016	2017	
	2016	2016	2017	
	אלפי ש"ח			
<p>עיקר השינוי בתקופת הדוח בהשוואה לדצמבר 2016 נובע מ:</p> <ul style="list-style-type: none"> • קיטון במזומנים ושווי מזומנים בסך של כ-8 מיליון ש"ח (ראה פירוט שינויים עיקריים להלן). עלייה בפקדונות בנאמנות בסך של כ-13 מיליון ש"ח הנובעת בעיקר מקבלת כספים ממכירות בקומות נוספות בפרויקט רסיטל. בנוסף קיימת עלייה בפקדונות המוגבלים בסך של כ-28 מיליון ש"ח כתוצאה מגבייה מרוכשים לצורך שימוש הכספים לבניה בפרויקט הארבעה וסומייל. • גידול בנכסים הזמינים למכירה של כ-5 מיליון ש"ח אשר נובע מגידול בסך של כ-20 מיליון ש"ח בגין התקשרות מותנת למכירת החניות לבעלי השליטה בחברה כאמור בביאור 5(ג) לדוחות המאוחדים. מאידך קיטון בסך של כ-15 מיליון ש"ח בגין הכרה בהכנסה בעסקת מכירת חניות בפרויקט הארבעה לגורם הקשור לבעל שליטה בחברה. • גידול במלאי בניינים בהקמה בסך של כ-130 מיליון ש"ח וזאת בעיקר בעקבות השלמת רכישת הקרקעות של אינשטיין 35 בסך של כ-70 מיליון ש"ח, מקרקעי פרויקט סלמה בסך של כ-58 מיליון ש"ח, התקדמות בבניה בפרויקט רסיטל בסך של כ-12 מיליון ש"ח והשלמת רכישת הקרקע בגין פרויקט סהרון ביפו בסך של 13 מיליון ש"ח. • קיטון בחייבים ויתרות חובה בסך של כ-27 מיליון ש"ח אשר נובע בעיקר מקיטון במקדמות למס הכנסה בסך של כ-10 מיליון ש"ח בגין פרויקט סומייל וזאת בעקבות הכרה בהכנסה ברבעון הנוכחי, החזר הלוואה שניתנה בסך של כ-6 מיליון ש"ח בגין פרויקט קריניצי החדשה, קיטון בהוצאות מראש שהוכרו הרבעון בגין הכרה בהכנסה בסך של כ-3 מיליון ש"ח וקיטון בתשלום מע"מ שוטף בסך של כ-4 מיליון ש"ח. <p>עיקר השינוי בתקופת הדוח בהשוואה ליוני 2016 נובע מ:</p> <ul style="list-style-type: none"> • עלייה במלאי ותשלומים על חשבון מלאי בניינים בהקמה בסך של כ-213 מיליון ש"ח בעיקר כתוצאה מגידול בעלויות פרויקט רסיטל בסך של כ-18 מיליון ש"ח עקב התקדמות הפרויקט; גידול בעלויות פרויקט בנתניה בסך של כ-3 מיליון ש"ח עקב התקדמות והשלמת הפרויקט; גידול בעלויות פרויקט אינשטיין בסך של כ-4 מיליון ש"ח עקב התקדמות הפרויקט; השלמת רכישת הקרקע בגין פרויקט סהרון ביפו בסך של כ-15 מיליון ש"ח; השלמת רכישת זכויות במקרקעין מרינה הרצליה בסך של כ-73 מיליון ש"ח; השלמת רכישת הקרקע בפרויקט אינשטיין 35 בסך של כ-70 מיליון ש"ח; והשלמת רכישת קרקע בסלמה בסך של כ-79 מיליון ש"ח. מאידך קיטון בסך של כ-70 מיליון ש"ח בגין הכרה בהכנסה. 	788,834	651,469	888,593	נכסים שוטפים

נכסים בלתי שוטפים	180,759	166,351	170,050	<ul style="list-style-type: none"> • עיקר השינוי בתקופת הדוח בהשוואה לדצמבר 2016 נובע מ: גידול בנדליין להשקעה בסך של כ-7 מיליון ש"ח אשר נובע בעיקר בגידול בגין השלמת רכישת זכויות בפרויקט איינשטיין 35 בסך של כ-28 מיליון ש"ח ועליית ערך בסך של כ-14 מיליון ש"ח בעיקר בגין מכירת חניות לצד קשור ובעלי השליטה בחברה. מאידך, קיטון בסך של כ-35 מיליון ש"ח כתוצאה הכרה בהכנסה ממכירת חניות לצד קשור בפרויקט הארבעה. • גידול בהשקעה בחברה בשליטה משותפת של 5 מיליון ש"ח אשר נובע בעיקר מגידול בהשקעות בתחום התחדשות העירונית.
סך הכל נכסים	1,069,352	817,820	958,884	
התחייבויות שוטפות	712,104	562,476	698,493	<ul style="list-style-type: none"> • עיקר השינוי בתקופת הדוח בהשוואה לדצמבר 2016 נובע מ: קיטון באשראי מתאגידים בנקאים כתוצאה מפרעונות הלוואה לבניה בפרויקט הארבעה ובגין החניית של המגדל הדרומי בסך של כ-40 מיליון ש"ח. • גידול באשראי מתאגידים בנקאיים בגין לקיחת הלוואה בסך של כ-35 מיליון ש"ח בגין פרויקט סלמה. • קיטון בגין אשראי מתאגידים פיננסים בסך של כ-40 מיליון ש"ח בגין פרעון חלק מההלוואה לגוף מוסדי. • גידול בחלויות שוטפות בסך של כ-35 מיליון ש"ח אשר נובע בעיקר מגידול בסך של כ-82 מיליון ש"ח (חלק המסווג לזמן ארוך) מהנפקת אגרות חוב (סדרה ז'), מול פרעון קרן אגרות החוב (סדרה ה') בסך של כ-15 מיליון ש"ח, פרעון קרן אגרות החוב (סדרה ו') בסך של כ-15 מיליון ש"ח ופרעון אגרות החוב (סדרה א') של רגיסי בסך של כ-18 מיליון ש"ח. • קיטון בסך של כ-15 מיליון ש"ח שנובע בעיקר בגין קיטון במקדמות מרוכשים והכנסות מראש בפרויקט סומייל בסך של כ-78 מיליון ש"ח כתוצאה מהכרה בהכנסה בפרויקט. מאידך, גידול בגין לקיחת הלוואה לפרויקט סומייל בסך של כ-26 מיליון ש"ח, גידול בגין חלק רווחי השותפים בסך של כ-15 מיליון ש"ח וגידול בהפרשה למס שוטף בסך של כ-15 מיליון ש"ח. • גידול של 25 מיליון ש"ח בפרויקט הארבעה אשר נובע בעיקר מתשלומים שיש לשלם לספקים בסך של כ-6 מיליון ש"ח וגידול בסך של כ-19 מיליון ש"ח בגין מקדמות מרוכשים בפרויקט. • בגין חברת הבת רגיסי: גידול בסך של כ-14 מיליון ש"ח בגין לקיחת מסגרות אשראי בעיקר בגין פרויקט רסיטל וגידול של כ-9 מיליון ש"ח בגין מקדמות שהתקבלו מרוכשים.
התחייבויות לזמן ארוך	57,983	61,471	30,406	השינוי בתקופה בהשוואה לדצמבר 2016 נובע מגידול בסך של כ-32 מיליון ש"ח כתוצאה מהנפקת אגרות חוב (סדרה ז'). מאידך, קיטון במס נדחה בסך של כ-5 מיליון ש"ח.
הון מיוחס לבעלי המניות של החברה	273,857	168,733	204,814	השינוי בתקופה נובע מהרווח בתקופה.
הון מיוחס לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה	25,408	25,140	25,171	
סך הכל התחייבויות והון	1,069,352	817,280	958,884	

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

הסברי החברה	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני (בלתי מבוקר)		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני (בלתי מבוקר)		
		2016	2016	2017	2016	
אלפי ש"ח						
ההכנסות העיקריות בתקופה ובתקופה המקבילה אשתקד נובעות מהכנסות מפרויקט הארבעה.	170,114	53,586	36,002	84,871	61,994	הכנסות ממכירת משרדים וחניות
ההכנסות הינן בגין החניון בפרויקט הארבעה.	3,369	842	1,051	1,697	2,030	הכנסות מהשכרת חניון
ההכנסות בתקופה נובעות בעיקר מהכנסות ממכירת זכויות במקרקעין לחברי קבוצת רכישה בפרויקט סומייל שהוכרו ברבעון הנוכחי בסך של כ-237 מיליון ש"ח, מהכרה בהכנסה מפרוייקט נתניה ומדמי ניהול מפרוייקט איינשטיין 35.	22,605	8,103	238,332	13,477	249,007	הכנסות ממכירת זכויות במקרקעין לחברי קבוצה, מדמי סיחור וניהול
בתקופה המקבילה ההכנסות נבעו מדמי סיחור בחברת רגינסי בגין הפרוייקטים השונים בתחום קבוצות רכישה בהתאם להתקדמות מתן השירותים (בעיקר בגין פרויקט רמת אביב ג', נתניה וכוכב הצפון).						
עלות המכר בתקופה ובתקופות קודמות הינן בגין שינוי במלאי בגין פרויקט הארבעה.	(135,410)	(42,444)	(35,027)	(68,173)	(58,536)	עלות מכירת קומות ניוו
עלויות חניון הארבעה.	(1,678)	(424)	(586)	(875)	(1,142)	עלות המכר בגין החניון
עלות ההכנסות מדמי סיחור בתקופת הדוח מיוחסת בעיקר לפרוייקט סומייל.	(12,110)	(2,638)	(156,077)	(3,563)	(156,306)	עלות ההכנסות מדמי סיחור
	46,890	17,025	83,695	27,434	97,047	רווח גולמי
עליית ערך לתקופה הנוכחית ולשנת 2016 לתקופה של 12 חודשים נובעת בעיקר בעקבות עדכון שווי החניון הציבורי בפרוייקט הארבעה, כתוצאה ממכירת החניות ועידכון שווי הטרקלין בעקבות התקדמות הפרוייקט. בנוסף, בתקופה הנוכחית יש עליית ערך של כ-4 מיליון ש"ח בגין פרויקט אינשטיין 35.	7,434	1,510	6,766	868	11,337	עליית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה ורווח מממוש נדל"ן להשקעה בהקמה
הוצאות הפרסום והשיווק בתקופה נובעות בעיקר מהוצאות פרסום בגין הפרוייקטים של החברה.	(6,341)	(1,012)	(936)	(4,917)	(2,390)	הוצאות מכירה ושיווק
בתקופה המקבילה כללו הוצאות המכירה והשיווק הוצאה חד פעמית של כ-3 מיליון ש"ח בגין פרויקט שהחברה לא זכתה במכרז לגביו.						
הוצאות הנהלה וכלליות כוללות הוצאות שכר ונלוות, הוצאות אחזקת משרד, יעוץ מקצועי וכו'. הגידול מול תקופה מקבילה נובע בעיקר כתוצאה מבונוס לו זכאי מנכ"ל החברה, גידול בהוצאות השכר ואופציות לעובדים בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד.	(19,260)	(3,919)	(8,750)	(7,775)	(14,780)	הוצאות הנהלה וכלליות
ההכנסות אחרות נובעות כתוצאה מהכנסה מפרסום משילוט בפרוייקטים של רגינסי וכן כתוצאה מעדכון הפרשות בפרוייקט כוכב הצפון וכן מעדכון הפרשה להשלמת הבניה בפרוייקט נתניה.	-	-	379	-	379	הכנסות אחרות
	28,723	13,604	81,154	15,610	91,593	רווח מפעולות רגילות
הוצאות המימון נטו בתקופה ובתקופה אשתקד, הינן בעיקר בגין ריבית והפחתות נכיון אגרות החוב (סדרה א') של רגינסי,	(4,547)	(1,632)	(1,028)	(2,581)	(1,592)	הוצאות מימון, נטו

ומימון שלא ניתן היה להונו.						
הוצאות המיסים נובעות מהפרשה למס בגין רווחי החברה לתקופה הנוכחית והוצאות מיסים שוטפים. הטבת המס בשנת 2016 הינה תוצאה של הסכם שומות לשנים 2010-2014 עם מס הכנסה ולפיו התווספה עלות לפרויקט הארבעה שהחברה תקיז אותה כנגד הרווחים הצפויים לה מפרויקט הארבעה בשנה זו. לפרטים נוספים ראה ביאור 17(ג)2) לדוח הכספי המאוחד ליום 31 בדצמבר 2016.	5,353	(2,290)	(19,244)	7,312	(21,987)	הטבת מס (הוצאות מס)
השינוי נובע מתוצאות חברת הד מאסטר.	(139)	(106)	120	(201)	(73)	חלק ברווחי (הפסדי) חברה בשליטה משותפת
	29,390	9,576	61,002	20,140	67,941	רווח (הפסד) נקי לתקופה
	-	-	-	-	-	רווח אחר
	29,390	9,576	61,002	20,140	67,941	רווח (הפסד) כולל לתקופה
	29,180	9,460	61,088	20,000	68,076	רווח לבעלי המניות של החברה
	210	116	(86)	140	(135)	רווח (הפסד) לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה
	0.61	0.2	1.22	0.42	1.36	רווח (הפסד) בסיסי למניה

1.3.3 נזילות ומקורות מימון מהותיים

לפרטים אודות הנפקת אגרות חוב (סדרה ז') של החברה שבוצעה בתקופת הדו"ח, ראה ביאור 5 ד' לדוחות הכספים המאוחדים המצורפים לדוח זה.

יתרות אשראי ממוצעות

הממוצע החודשי לרבעון השני לשנת 2017 של יתרות האשראי בגין אגרות החוב, האשראי הבנקאי והאשראי שהתקבל מתאגידים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים המצורפים כהתחייבויות לזמן קצר, הסתכם בסך של כ- 384,228 אלפי ש"ח.

הממוצע החודשי לרבעון השני לשנת 2017 של יתרות האשראי בגין אגרות החוב, האשראי הבנקאי והאשראי שהתקבל מתאגידים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים המצורפים כהתחייבויות לזמן ארוך, הסתכם בסך של כ- 51,421 אלפי ש"ח.

יתרות הלקוחות והספקים של החברה אינן מהותיות.

תזרימי מזומנים

הסברי החברה	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
		2016	2016	2017	2016	
אלפי ש"ח						
<p>התזרים השלילי בתקופה נובע מעליה במלאי בניינים בהקמה, אשר נובעת בעיקר מהשלמת רכישת פרויקט אינשטיין 35 בסך של כ-70 מיליון ש"ח (החלק המיוחס למלאי) ובגין השלמת רכישת קרקע של פרויקט סלמה בסך של כ-56 מיליון ש"ח. עלות רכישה זו מומנה בעיקר מאג"ח ז' ומימון בנקאי הרשום כתזרים חיובי בפעילות מימון. בתקופה המקבילה אשתקד עיקר התזרים החיובי נבע בעיקר מהמשך גביה בפרוייקט הארבעה והכרה ברווח.</p>	59,537	33,175	63,278	64,560	(50,616)	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת
<p>לחברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות השקעה בתקופה של שישה חודשים. עיקר השינוי בתקופת הדוח נובע כתוצאה מעלייה בפקדונות המוגבלים והמיועדים בעיקר בגין פרויקט סומייל ורגינסי ומרכישת קרקע (חלק מהמסחר) בפרוייקט אינשטיין 35. התזרים החיובי לתקופה המקבילה נבע בעיקר מקיטון בפקדונות המוגבלים והמיועדים אשר מגיעים בעיקרם מגביה של כספי דיירים בפרוייקט הארבעה אשר סווגו כפקדונות משועבדים לטובת הפרוייקט בתקופות קודמות ושימשו לבניית המגדלים.</p>	887	1,626	(2,156)	16,938	(39,468)	תזרים מזומנים (לפעילות) מפעילות השקעה
<p>עיקר השינוי בתזרים מפעילות מימון בתקופה נובע מגיוס אגרות חוב (סדרה ז') בסך של כ-114 מיליון ש"ח, מהלוואה שנלקחה לפרוייקט סלמה בסך של 35 מיליון ש"ח, הלוואה לפרוייקט סומייל בסך של כ-26 מיליון ש"ח והלוואות שנלקחו בגין פרויקטים של חברת רגינסי בסך של כ-14 מיליון ש"ח.</p> <p>מנגד נפרעו הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסים בסך של כ-97 מיליון ש"ח בגין אשראי שנלקח בפרוייקט הארבעה ופרעונות אגרות חוב בסך של כ-47 מיליון ש"ח.</p> <p>כמו כן התקבלו הלוואות מבעלי השליטה בחברה בסך של כ-32 מיליון ש"ח וזאת כחלק מעסקת מכירת החניות לבעלי השליטה כאמור בבביאור 5 ג' בדוחות הכספיים מצורפים לדוח זה.</p>	77,449	(77,119)	(49,994)	(92,448)	82,688	תזרים מזומנים לפעילות מימון
<p>התזרים מפעילות מימון בשנת 2016 נבע מ:</p> <ul style="list-style-type: none"> • הנפקת מניות בתמורה לסך של כ-26 מיליון ש"ח. • הנפקת אגרות חוב בתמורה לסך של כ-88 מיליון ש"ח. • מפירעונות קרן אגרות חוב בסך של כ-143 מיליון ש"ח (סדרה ג' ו-ד' במלואן וחלק מהקרן של סדרות א' של רגינסי וסדרה ה' של החברה). • קבלת הלוואות נטו של כ-96 מיליון ש"ח - בעיקר הלוואות מגוף מוסדי למימון תשלום אג"ח ד', ומימון בנקאי לבניה בפרוייקט הארבעה אל מול פירעון יתרת הלוואות אוריגו ואגרות החוב (סדרה ג') ו-(סדרה ד'). • קבלת הלוואות מצדדים קשורים בסך של 10 מיליון ש"ח. 						

בתקנה 10ב(14) לתקנות דוחות תקופתיים ומיידים הוגדרו סימני אזהרה אשר מחייבים התייחסות התאגיד להם. סימן האזהרה הרלבנטי לעניין החברה הינו היות החברה בעלת תזרים מזומנים שלילי בשנת 2016 ובמחצית הראשונה של שנת 2017 אשר הוגדר כתזרים שלילי מתמשך (וזאת למרות שלחברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת במחצית הראשונה של שנת 2016 וברבעון השני של שנת 2017). יחד עם זאת, דירקטוריון החברה בחן את התזרים החזוי של החברה לשנים הבאות וקבע שאין בתזרים המזומנים השלילי המתמשך מפעילות שוטפת הנ"ל בכך כדי להצביע על קיומן של בעיות נזילות בקבוצה, בין היתר, לאור הנימוקים הבאים:

- א. הכללים החשבונאיים לפיהם מוצג תזרים מפעילות שוטפת כוללים סעיפים אשר התקבול שמימן פעילות זאת מוצג בתזרים מפעילות מימון (כדוגמת גידול במלאי בנינים בהקמה, כאשר התקבול שמימן גידול זה הינו גם אגרות חוב שהונפקו שהינם חלק מתזרים מפעילות מימון).
 - ב. לחברה יתרות כספיות ודמי סיחור הצפויים להתקבל מקבוצות הרכישה שאורגנו על ידי החברה (בעיקר פרויקטיים רסיטל, סומייל, כוכב צפון) ויאורגנו ע"י החברה (בפרויקטיים סלמה, בת-ים⁹ ויפו) שחלקם יתקבלו בהתאם לאבני הדרך שהוסכמו עם הבנקים הממנים וחלקם תלויים בהתקשרות חברי הקבוצות הרלוונטיים.
 - ג. לחברה מספר פרויקטים שצפויים להיות משווקים כעסקה יזמית (שד"ל, ומרינה הרצליה) שהמימון בגינם הינו נמוך יחסית והחברה צופה להתחיל ששיווקם בשנים הבאות.
- להערכת דירקטוריון החברה, המקורות הנ"ל יספקו לחברה את האמצעים הנזילים לצורך עמידה בהתחייבויותיה.

1.3.4 אשראי מהותי

- האשראי המהותי של הקבוצה, כפי שהיה נכון ליום 30 ביוני 2017, הינו כמפורט בסעיף 6.20.8 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד שצורף לדו"ח התקופתי, בשינויים כדלקמן:
- א. פדיון חלקי של אגרות החוב של רג'נסי (סדרה א')
ביום 1 בינואר 2017, פרעה רג'נסי (בהתאם לתנאי הסדרה) 16,666,666 אגרות חוב (סדרה א').
 - ב. פדיון חלקי של אגרות החוב (סדרה ו')
ביום 30 באפריל 2017, פרעה החברה (בהתאם לתנאי הסדרה) 15,000,000 אגרות חוב (סדרה ו').
 - ג. הנפקת אגרות חוב (סדרה ז')
ביום 24 בינואר 2017, הנפיקה החברה 116,247,000 ש"ח ע.ג. חדשות (סידרה ז'). לפרטים נוספים ראה ביאור 5 ד' לדוח הכספי המאוחד המצורף לדוח זה.
 - ד. פדיון חלקי של אגרות החוב (סדרה ה')
ביום 30 ביוני 2017, פרעה החברה (בהתאם לתנאי הסדרה) 15,516,050 אגרות חוב (סדרה ה').
 - ה. פרעון חלקי- הלוואה ממוסד פיננסי
ביום 30 ביוני 2017, פרעה החברה 38.5 מיליון ש"ח (קרן) בגין הלוואה שנתקבלה ממוסד פיננסי עבור פרויקט הארבעה.

⁹ בהנחה שעסקה זו תיכנס לתוקף (כשנכון למועד זה, כניסתה לתוקף מותנית באישור שר הפנים ושינוי התביעה הקיימת, כמפורט בדיווחיה הקודמים של החברה).

1.3.5 עמידת החברה באמות מידה פיננסיות

הסבר לגבי עמידתה החברה באמת המידה הפיננסית	אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרתה	ההלוואה
<p>בהתייחס להתנייה המפורטת בס"ק א', הרי שבהתאם לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2017, ההון העצמי המאוחד של החברה ללא זכויות המיעוט מסתכם לסך של כ-274 מיליון ש"ח ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-82 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי של החברה (ללא מיעוט) הינו בסך של כ-274 מיליון ש"ח וההון העצמי המתוקנן הינו בסך של כ-356 מיליון ש"ח.</p> <p>בהתייחס להתנייה המפורטת בס"ק ב', ההון העצמי המתוקנן (כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-381 מיליון ש"ח וסך מאזן המאוחד הינו בסך של כ-1,069 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן למאזן הינו בשיעור של כ-36%.</p> <p>לאור כך עומדת החברה בהתניות המפורטות לעיל.</p>	<p>א. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרת מונח זה להלן) לא יפחת מסך של 140 מיליון ש"ח וההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, לא יפחת מסך של 100 מיליון ש"ח;</p> <p>"ההון העצמי המתוקנן של החברה" - ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת הלוואות הבעלים ובתוספת דמי סיחור. "הלוואות הבעלים" - הלוואות בעלים שתועמדה לחברה (ככל שתועמדה) מעת לעת על ידי יצחק חגיגי ו/או עידו חגיגי, במישרין ו/או באמצעות תאגידים בשליטתם. נכון למועד זה, לא קיימות הלוואות כאמור.</p> <p>"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.</p> <p>ב. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרת מונח זה לעיל, כשלעניין בדיקה זאת בלבד, ועל אף האמור בהגדרה לעיל, ההון העצמי המתוקנן כולל את זכויות המיעוט) לסך מאזן, לא יפחת מ-15%.</p> <p>"מאזן" לעניין סעיף זה בלבד - סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה המבוקרים/הסקורים, לפי העניין.</p> <p>לפרטים נוספים ראה סעיף 5.5.1 לדו"ח הדירקטוריון שצורף לדו"ח התקופתי.</p>	<p>אגרות החוב (סדרה ה') של החברה</p>
<p><u>בהתייחס להתניית המפורטת בנוגע לחברה:</u></p> <p>בהתייחס להתנייה המפורטת בס"ק א', ההון העצמי המאוחד של החברה כולל זכויות המיעוט, ליום 30 ביוני 2017, מסתכם לסך של כ-299 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-82 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן הינו כאמור בסך של כ-381 מיליון ש"ח.</p> <p>סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-1,069 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן למאזן הינו בשיעור של כ-36%.</p> <p>לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק א'.</p> <p>בהתייחס להתנייה המפורטת בס"ק ב', הרי שבהמשך לאמור לעיל, ההון העצמי המתוקנן ליום 30 ביוני 2017 הינו בסך של כ-355 מיליון ש"ח. כמו כן ההון העצמי המאוחד של החברה על פי דוחותיה הכספיים ליום 30 ביוני 2017, לא כולל זכויות מיעוט, עומד על כ-274 מיליון ש"ח.</p> <p>לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ב'.</p> <p><u>בהתייחס להתניית המפורטת בנוגע לרגיסי:</u></p> <p>בהתייחס להתנייה שבסעיף א' הרי שבהתאם לדוחות הכספיים של רגיסי ליום 30 ביוני 2017, ההון העצמי המאוחד של רגיסי ללא זכויות המיעוט מסתכם לסך של כ-46 מיליון ש"ח, הלוואות הבעלים שהעמידה החברה לרגיסי עומדת על כ-120 מיליון ש"ח (וביחד 166 מיליון ש"ח).</p> <p>לאור כך עומדת רגיסי בהתנייה המפורטת בס"ק א'.</p> <p>בהתייחס להתנייה שבסעיף ב', הרי שדמי הסיחור שטרם הוכרו ברגיסי הינם בסך של כ-79 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי של רגיסי ליום 30 ביוני 2017 בתוספת הלוואות בעלים מהחברה הינו בסך של כ-166 מיליון ש"ח וההון העצמי המתוקנן הינו בסך של כ-270 מיליון ש"ח. סך מאזן של רגיסי הינו בסך של כ-299 מיליון ש"ח. בהתאם לכך יחס הון עצמי למאזן הינו בשיעור של כ-90%. לאור כך עומדת רגיסי בהתנייה המפורטת בס"ק ב' לעיל.</p> <p>בהתייחס להתנייה לסעיף ג', אשר נבחן החל מדוחות אלו, יובהר כי ההון העצמי המתוקנן של רגיסי הינו בסך 270 מיליון ש"ח. לאור כך למועד הדוח רגיסי עומדת בהתניה המפורטת בס"ק ג'.</p>	<p>א. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן, אך לעניין זה כולל זכויות המיעוט) לסך מאזן (כהגדרתו להלן) לא יפחת מ-15%.</p> <p>"מאזן" - סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה המבוקרים/הסקורים, לפי העניין.</p> <p>"ההון העצמי המתוקנן של החברה" - ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת הלוואות הבעלים (כהגדרתם להלן).</p> <p>"הלוואות הבעלים" - הלוואות בעלים שתועמדה לחברה (ככל שתועמדה) מעת לעת על ידי יצחק חגיגי ו/או עידו חגיגי, במישרין ו/או באמצעות תאגידים בשליטתם.</p> <p>"דמי סיחור" - רווח שצפי 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.</p> <p>ב. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו לעיל) לא יפחת מסך של 140 מיליון ש"ח עד למועד הפרעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ו') וההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, בתוספת הלוואות בעלים (כהגדרתן לעיל), לא יפחת מסך של 120 מיליון ש"ח;</p> <p>בנוסף החברה התחייבה לעשות כמיטב יכולתה על מנת שרגיסי תעמוד בהתניות שלהלן:</p> <p>א. ההון העצמי המאוחד של רגיסי (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, בתוספת הלוואות בעלים שתעמיד החברה לרגיסי לא יפחת מסך של 45 מיליון ש"ח;</p> <p>ב. עד למועד פירעון 50% מקרן אגרות החוב (סדרה ו') של החברה שהונפקו במסגרת דו"ח ההצעה, יחס ההון העצמי המתוקנן של רגיסי (כהגדרתו להלן) לסך מאזן רגיסי, כהגדרתו להלן (להלן: "יחס הון למאזן של רגיסי"), 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 רגיסי לא יפחת מ-30%. להסרת ספק מובהר, כי לעניין סעיף זה לא תובאנה בחשבון אגרות חוב שיונפקו על ידי החברה במסגרת הרחבות של סדרת אגרות החוב, ככל שתבוצענה.</p> <p>"ההון העצמי המתוקנן של רגיסי" לעניין סעיף זה בלבד - ההון העצמי המאוחד של רגיסי (כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת הלוואות בעלים שתעמיד החברה לרגיסי ובתוספת דמי סיחור רגיסי (כהגדרתם להלן).</p> <p>"דמי סיחור רגיסי" - דמי סיחור ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון (להלן ביחד בהגדרה זו: "דמי סיחור") אותם זכאית ותהא זכאית רגיסי לקבל מחברי קבוצת הרכישה, אותן מארגנת רגיסי 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 רגיסי.</p> <p>"מאזן רגיסי" לעניין סעיף זה בלבד - סך כל הנכסים של רגיסי בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של רגיסי, המבוקרים/הסקורים, לפי העניין.</p> <p>ג. ההון העצמי המתוקנן של רגיסי 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 מביניהם.</p> <p>לפרטים נוספים ראה סעיף 5.5.2 לדו"ח הדירקטוריון שצורף לדו"ח התקופתי.</p>	<p>אגרות החוב (סדרה ו') של החברה</p>

<p>ההון העצמי המאוחד של החברה כולל זכויות המיעוט, ליום 30 ביוני 2017, מסתכם לסך של כ-299 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-82 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן הינו כאמור בסך של כ-381 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-1,069 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (אך כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-36%.</p> <p>ההון העצמי המתוקנן ליום 30 ביוני 2017 הינו בסך של כ-356 מיליון ש"ח. כמו כן ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים ליום 30 ביוני 2017, עומד על סך של כ-274 מיליון ש"ח.</p> <p>לאור כך עומדת החברה בהתניית המפורטות לעיל.</p>	<p>א. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן), אך לעניין זה כולל זכויות המיעוט) לסך מאזן (כהגדרתו להלן) לא יפחת מ-15%.</p> <p>ב. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן) לא יפחת מסך של 160 מיליון ש"ח עד למועד הפרעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ז') וההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, בתוספת הלוואות בעלים (כהגדרתו לעיל), לא יפחתו מסך של 140 מיליון ש"ח.</p> <p>"מאזן" - סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה המבוקרים/הסקורים, לפי העניין.</p> <p>"ההון העצמי המתוקנן של החברה" - ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת הלוואות הבעלים (כהגדרתו להלן) ובתוספת דמי סיחור (כהגדרתם להלן).</p> <p>"הלוואות הבעלים" - הלוואות בעלים שתועמדה לחברה (ככל שתועמדה) מעת לעת על ידי יצחק חגי' ו/או עידו חגי', במישרין ו/או באמצעות תאגידים בשליטתם.</p> <p>"דמי סיחור" - רווח שצפוי לנבוע לחברה (במאחד) ממכירת זכויות במקרקעין ו/או דמי סיחור ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיווק אותם זכאית ותהא זכאית החברה (במאחד) לקבל מחברי קבוצות הרכישה אותן מארגנת החברה (במאחד) בפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי החברה (במאחד) ו/או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכר או הצטרפות (לפי הענין) חתומים, וזאת למעט רווח כאמור אשר כבר הוכר בדוחותיה הכספיים של החברה.</p> <p>לפרטים נוספים ראה סעיף 5.5.2 לדו"ח הדירקטוריון שצורף לדו"ח התקופתי.</p>	<p>אגרות החוב (סדרה ז') של החברה</p>
---	---	--------------------------------------

חלק ב' - היבטי ממשל תאגידי

3 ממשל תאגידי

3.1 מדיניות תרומות

לחברה אין מדיניות בנושא מתן תרומות. החברה תרמה בתקופת הדו"ח כ-2.5 אלף ש"ח.

3.2 דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

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

3.3 פרטים בדבר דירקטורים בלתי תלויים

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

3.4 גילוי בדבר המבקר הפנימי

ביום 29 בדצמבר 2016 אישר דירקטוריון החברה בהתאם להמלצת ועדת הביקורת של החברה את תוכנית הביקורת לשנת 2017 אשר כללה את הנושאים הבאים: דוח ביקורת בנושא ממשל תאגידי וסקר מעילות והונאות. כאשר היקף העבודה לשני הדוחות הוא עד 300 שעות ובשכר של 200 ש"ח לשעה.

יצוין כי ביום 26 ביולי 2017 דן דירקטוריון החברה (לאחר דיון בוועדת הביקורת) בדוחות מבקר הפנים שהומצאו לחברי וועדת הביקורת והדירקטוריון בחודש מאי 2017, ועסקו בנושא שכר וכ"א ודוח בנושא בקרה על פרויקטים של החברה.

יצוין כי בחודש אוגוסט 2017, הומצא לחברי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה דוח מבקר הפנים בנושא ממשל תאגידי, ודיון בדוח זה צפוי להיעשות בוועדת הביקורת ובדירקטוריון החברה בזמן הקרוב.

3.5 הועדה לבחינת הדוחות הכספיים

בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה, חברי ועדת הביקורת של החברה מכהנים גם כוועדה לבחינת הדוחות הכספיים של החברה כמשמעות המונח על פי תקנות החברות (הוראות ותנאים לעניין הליך אישור הדוחות הכספיים), התש"ע-2010 (להלן: "הוועדה"). הוועדה מונה שלושה חברים: מר מנשה ארנון, יו"ר הוועדה (דח"צ ובעל מומחיות חשבונאית ופיננסית), הגב' לימור בלדב (דח"צית) ומר דורון רוזנבלום (דירקטור בלתי תלוי ובעל מומחיות חשבונאית ופיננסית). לפרטים אודותיהם ראה תקנה 26 לדוח פרטים נוספים אודות החברה אשר צורף לדו"ח התקופתי לשנת 2016.

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

4 הוראות גילוי

4.1 אומדנים חשבונאיים קריטיים

לא חלו שינויים מהותיים באומדנים החשבונאיים של החברה שפורטו בדוח הדירקטוריון של החברה שצורף לדוח התקופתי לשנת 2016 למעט יחוס עלות המקרקעין בין סעיף מלאי לסעיף נדל"ן להשקעה בפרויקט איינשטיין 35 וחישוב השווי ההוגן של ההכנסות ממקרקעי פרויקט סומייל. לפרטים נוספים ראה סעיף 4.2 להלן.

4.2 הערכות שווי מהותית

לדוחת אלו הזמינה החברה שתי חוות חיצונית :

א. הערכת השווי ליום 30 ביוני 2017 של הזכויות בקרקע המיועדות לשטחי מסחר בפרויקט אינשטיין 35 בתל אביב, בהם מחזיקה קבוצת חגי' נכסים מניבים בע"מ, אשר בהתאם לעמדה משפטית מספר 105-23, שפורסמה על ידי סגל רשות ניירות ערך (וכפי שעודכנה בחודש יולי 2014) (להלן: "עמדת הרשות"), נחשבת להערכת שווי מהותית.

ב. הערכת שווי בפרויקט סומייל - לעניין הערכת שווי זו, יובהר כי כמפורט בסעיף 6.7.2.4.1.2 (ב') לדוח התקופתי, בפרויקט זה קבוצת חגי' סומייל בע"מ חותמת עם חברי הקבוצה המצטרפים לקבוצת הרכישה בהסכם למכירת זכויותיה במקרקעי הפרויקט ובנוסף מתקשרת סומייל ייעוץ (כהגדרתה לעיל) עם חברי הקבוצה בהסכם למתן שירותי יעוץ. בהתאם למדיניות החשבונאית של החברה, בעסקאות מרובות רכיבים, יש לקבוע שווי הוגן של כל רכיב לצורך הכרה בהכנסות מרכיבים אלו. לאור כך פנתה החברה, לשמאי בלתי תלוי שקבע את השווי ההוגן של מכירת הזכויות המקרקעין סמוך למועד מכירתן ובהתאם לקביעתו רשמה החברה הכנסות ממכירות אלו בדוחות הכספיים שלה. יצוין כי הערכת השווי שבוצעה לפרויקט סומייל נחשבת, בהתאם לעמדת הרשות, כמהותית מאוד וככזו היא גם מצורפת לדו"ח זה.

זכויות בקרקע המיועדות לשטחי מסחר - פרויקט אינשטיין 35

זיהוי נושא הערכה	עיתוי הערכה (תאריך התוקף)	שווי נושא הערכה סמוך לפני מועד הערכה (אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי) (באלפי ש"ח)	שווי נושא הערכה שנקבע בהתאם לערכה (באלפי ש"ח)	זיהוי המעריך ואפיונו, לרבות השכלה, ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של הערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה ותלות במזמין הערכה, ולרבות התייחסות להסכמי שיפוי עם מעריך השווי	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו				
					שיעור היוון	צמיחה שיעור	אחוז ערך הגרט מסך השווי שנקבע בהערכה	מחירים ששימשו בסיס להשוואה	מספר בסיסי השוואה
זכויות המיועדות לשטחי מסחר בפרויקט אינשטיין (חלק מחלקה 16 בגוש 6884 ברחוב אינשטיין, תל אביב).	30 ביוני 2017	84,421	95,900	דוד סגל- בעל חברה פרטית לשמאות במקרקעין, בוגר החוג ללימודי תעודה תעודה בשמאות מקרקעין, אוני תל אביב ובוגר חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל. מנור סגל- בוגר התכנית ללימודי שמאות מקרקעין, הטכניון (שלוחה בת"א), חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל. השמאי הינו בעל ידע וניסיון רלוונטי לביצוע הערכות שווי לנכס הנדון והוא הצהיר כי ביצע בעבר הערכות שווי לנכסים דומים ואף לנכסים ששוים גבוה יותר והוא מכין חוות דעת לתשקיפים ודוחות כספים של חברות ציבוריות (כגון הכשרת הישוב לישראל, יגי מרכזי קניות, מגה אור החזקות, בנק דיסקונט ובנק הפועלים). יצוין כי בכתב השיפוי שניתן לשמאים מצוין, בין היתר, כי החברה תשפה את השמאים בגין כל נזק או הוצאה שיגרמו לשמאים כתוצאה מכל תביעה או דרישה שתוגש נגדם בקשר לחוות הדעת ובלבד שלא נגרמו כתוצאה ממעשים או מחדלים שנעשו ברשלנות או במזיד, בכפוף להשתתפות עצמית בסכום השווה לפי 3 משכר הטרחה ששולם להם על ידי החברה בגין חוות הדעת, למעט בגין טעות שאירעה עקב חומר חסר ו/או מטעה שהועבר לשמאים על ידי החברה.	ל.ר	ל.ר	ל.ר	מסחר- דמי שכירות המשקפים טווח מחירים של 360-400 דמי שכירות למ"ר.	הובאו בחשבון 5 נתוני שכירות לשטחי מסחר ברחוב אינשטיין לנכס הנדון ב- "גוש הגדול".

יצוין כי הערכת השווי שתוארה לעיל נעשתה ביחס לכלל (100%) הזכויות לשטחי המסחר בהן מחזיקה החברה בפרויקט אינשטיין 35. עם זאת, לאור כך שבמסגרת דוחותיה הכספיים של החברה, רק 33% מהזכויות האמורות מסווגות כנדל"ן להשקעה (שכן בכוונת החברה לשווק את יתרת שטחי המסחר), ויתרתן כמלאי (אותו החברה אינה משערכת), הגידול שנרשם בשווי הזכויות האמורות המסווגות כנדל"ן להשקעה במסגרת דוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2017 הינו רק בגין 33% מעליית השווי הכוללת עליה מצביעה הערכת השווי- קרי, גידול בסך של כ-4 מיליון ש"ח בלבד.

זכויות בקרקע המיועדות לשטחי מגורים בפרויקט סומייל

הנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה, בהתאם למודל ההערכה					מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	זיהוי המעריך ואפיוניו, לרבות השכלה, ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה ותלות במזמין ההערכה, ולרבות התייחסות להסכמי שיפוי עם מעריך השווי	השווי ההוגן של התמורה בגין מכירת זכויות בקרקע אותה זכאית החברה לקבל מרוכשי יחידות בפרויקט סומייל על פי ההסכמים שנחתמו (אילו כללי החשבונאות המקובלים, לא היו מחייבים את שינוי ערכם בהתאם להערכת השווי) (באלפי ש"ח)	התמורה בגין מכירת זכויות בקרקע אותה זכאית החברה לקבל מרוכשי יחידות בפרויקט סומייל (באלפי ש"ח)	עיתוי ההערכה (תאריך התוקף)	זיהוי נושא ההערכה
מספר בסיסי השוואה	מחירים ששימשו בסיס להשוואה	אחוז ערך הגרס מסך השווי שנקבע בהערכה	שיעור צמיחה	שיעור היוון						
הובאו בחשבון 3-4 נתוני מכירות (לכל מועד קובע) לשטחי מגורים בתל אביב.	טווח מחירים של 15,200-24,000 ש"ח למ"ר.	ל.ר	ל.ר	ל.ר	גישת ההשוואה- המבוססת על אומדן שווי שוק של נכס בהתבסס על נתוני שוק ועסקאות בנכסים דומים במקומם, אופיים, רמת הסיכון הגלומה בס, ומידת סחירותם, אשר התבצע סמוך ככל האפשר למועד הקובע.	ירון ספקטור- בוגר החוג ללימודי תעודה בשמאות מקרקעין וניהול נכסים בהצטיינות מאוני' תל אביב, בוגר תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים בהצטיינות ותואר שני במנהל עסקים ושיווק באוני' בר אילן. השמאי הינו בעל ידע וניסיון רלוונטי לביצוע הערכות שווי לנכס הנדון והוא הצהיר כי ביצע בעבר הערכות שווי לנכסים דומים ואף לנכסים ששוים גבוה יותר והוא מכין חוות דעת לתשיקים ודוחות כספים של חברות ציבוריות (כגון הכשרת הישוב לישראל, ביג מרכזי קניות, מלונות שרתון, אשטרום בית גיל הזהב) בהיקף שלא פוחת משווי הנכס דנן. יצוין כי בכתב השיפוי שניתן לשמאים מצוין, בין היתר, כי החברה תשפה את השמאים בגין כל נזק או הוצאה שיגרמו לשמאים כתוצאה מכל תביעה או דרישה שתוגש נגדם בקשר לחוות הדעת ובלבד שלא נגרמו כתוצאה ממעשים או מחדלים שנעשו ברשלנות או במזיד, בכפוף להשתתפות עצמית בסכום השווה לפי 3 משכר הטרחה ששולם להם על ידי החברה בגין חוות הדעת, למעט בגין טעות שאירעה עקב חומר חסר ו/או מטעה שהועבר לשמאים על ידי החברה.	233,617	237,614	30 ביוני 2017	זכויות בקרקע המיועדת לשטחי מגורים בפרויקט סומייל (חלקות שוונות וחלק מחלקות בגוש 6213, 6214, מתחם סומייל צפון תל אביב) לעניין חישוב שווי הוגן של זכויות אלו לצורך חישוב ההכנסות של זכויות אלו וכנגדן מזה הרווח הגולמי שנבע ממכירות אלו.

- 4.3 **אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תקופת הדוח** - לפרטים ראה ביאור 5 לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2017 המצורפים לדוח זה וכן :
- 4.3.1 לפרטים בדבר השלמת רכישת המקרקעין בפרויקט סלמה, ראה דיווח מיום 2 בינואר 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-000729).
- 4.3.2 ביום 2 בינואר 2017, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאם להוראות תקנה 1(5) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000, את התקשרות החברה בהסכם למכירת חניות ומחסן בבניין הדרומי בפרויקט הארבעה, לצד ג', לו קשרים עסקיים עם מר עידו חגי'ג, מבעלי השליטה בחברה. לפרטים נוספים ראה דיווחים מיידיים של החברה מיום 3 בינואר 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-001341), מיום 5 במרץ 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-021426) ומיום 31 באוגוסט 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-077101).
- 4.3.3 ביום 21 בינואר 2017, מונה מר צבי גרינוולד ליו"ר הדירקטוריון של החברה.
- 4.3.4 ביום 24 בינואר 2017 הנפיקה החברה לציבור 116,247,000 ע.ג. אגרות חוב (סדרה ז') וזאת על פי דו"ח הצעת מדף מיום 22 בינואר 2017. אגרות החוב דורגו על ידי Standar & Poor's Maalot בדירוג ilBBB+. לפרטים אודות ההנפקה ותנאי אגרות החוב (סדרה ז') ראה דו"ח הצעת מדף מיום 22 בינואר 2017 (מס' אסמכתא 2017-01-009402) וסעיף 5.5.2 לדו"ח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2016 שנכלל בדו"ח התקופתי.
- 4.3.5 ביום 27 בפברואר 2017, התקיימה אסיפה כללית של בעלי המניות של החברה אשר אישרה בין היתר את מינוי הגב' לימור בלדב לתפקיד דח"צ בחברה (חלף הגב' עירית בן עמי). כן אישרה האסיפה הכללית מתן התחייבות לפטור ושיפוי לגב' בלדב וכן את עדכון נוסח ההתחייבות לפטור שניתן ליתר חברי דירקטוריון החברה ונושאי משרה בחברה (שאינם נמנים על בעלי השליטה בחברה, להם אין כתב פטור תקף). לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 27 בפברואר 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-019848).
- 4.3.6 ביום 16 במרץ 2017, אישרו חברי ועדת הביקורת (בכובעה כוועדת התגמול של החברה) ודירקטוריון החברה, כעסקה בה יש לאחים יצחק ועידו חגי'ג, בעלי השליטה בחברה (המכהנים גם כדירקטור וכדירקטור ומנכ"ל החברה, בהתאמה) עניין אישי, את העסקתו של מר בנצי סמיט, גיסם של האחים חגי'ג, בתפקיד ניהול והחזקת האתר בפרויקט סלמה של החברה. ההתקשרות אושרה בהתאם לתקנה 1(4) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 16 במרץ 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-025248).
- 4.3.7 ביום 29 במרץ 2017, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאם להוראות תקנה 1(5) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000, את התקשרות החברה בהסכם מותנה עם האחים יצחק ועידו חגי'ג, בעלי השליטה בחברה, במסגרתו תמכורנה החברה וחגי'ג מגדלי הארבעה לבעלי השליטה את יתרת החזקותיהן בחניון פרויקט הארבעה, בתמורה לסך כולל של כ-37.4 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.7.2.4.1.1 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד שנכלל בדו"ח התקופתי, וכן דיווח מיידי של החברה מיום 31 במרץ 2017, מס' אסמכתא: 2017-01-033384 ודיווח מיידי מיום 31 באוגוסט 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-077101).
- 4.3.8 לפרטים בדבר הליכי בוררות המתקיימים בין החברה וקבוצת הרכישה בפרויקט סומייל לבין גורם אשר התחייב לפעול לביצוע הפינויים הנדרשים במתחם סומייל ומחזיק בעצמו בחלק מהמבנים המצויים במתחם סומייל, ראה דיווח מיידי מיום 19 באפריל 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-040713) וביאור 5' לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2017 המצורפים לדוח.
- 4.3.9 לפרטים בדבר עסקאות מהותיות למכירת זכויות וחתימת הסכמי מכר בפרויקט רסיטל וסומייל ראה ביאור 5' בדוח הכספי המאוחד וכן דיווחים מיידיים מיום 26 באפריל 2017 (מספר אסמכתא: 2017-01-043176) ומיום 29 ביוני 2017 (מספר אסמכתא: 2017-01-066789). לפרטים בדבר אישור ועדת ביקורת כי עניינם האישי של

האחים חגיג' בהסכמים האמורים (בשל האפשרות כי רוכשי הזכויות על פי ההסכמים האמורים ירכשו גם שטחי מסחר בפרויקט הצעירים המוחזקים בין היתר על ידי מר עידו חגיג) הינו זניח, ראה דיווח מיידי מיום 26 ביולי 2017 (מספר אסמכתא: 2017-01-077370).

4.3.10 ביום 29 במאי פורסם תשקיף מדף על ידי החברה מכוחו תהא החברה רשאית להנפיק ניירות ערך שונים על פי דוחות הצעת המדף שיפורסמו מעת לעת על ידי החברה. לפרטים ראה תשקיף המדף שפורסם ביום 29 במאי 2017, מס' אסמכתא: 2017-01-055149.

4.3.11 ביום 7 ביוני 2017, פרסמה החברה מצגת לשוק ההון. לפרטים ראה דיווח מיידי מיום 6 ביוני 2017, מס' אסמכתא: 2017-01-058284.

4.3.12 ביום 20 ביוני 2017, שחרר הבנק המלווה את פרויקט הארבעה, מתוך רווחי הפרויקט, סך של 38.5 מיליון ש"ח מחשבון ליווי הפרויקט, והחברה עשתה שימוש בסכום זה לצורך פרעון סך זהה, אשר מועד פרעונו חל באותו המועד, בהתאם להוראות הסכם מימון עם גוף מוסדי.

4.3.13 לפרטים בדבר אישור בית המשפט השלום בתל-אביב את זכיית חברת הבת של החברה במכרז לרכישת חלק מהמקרקעין בפרוייקט איינשטיין 36, ראה סעיף 1.1.1(ה) לעיל, דיווח מיידי מיום 17 באוגוסט 2017, (מס' אסמכתא: 2017-01-071491) וביאור 5 יא' לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2017 המצורפים לדוח זה.

חלק ד' – גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

מידע נדרש ביחס לאגרות החוב של החברה

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

לפרטים אודות השינויים המהותיים שאירעו בסדרות אגרות החוב של החברה בתקופת הדוח ראה סעיף 1.3.4 לעיל. כן יצוין כי למיטב ידיעת החברה, במהלך תקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2017 ונכון למועד פרסום דו"ח זה, החברה עמדה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות שנחתם על ידה בקשר לאגרות החוב (סדרה, ה' ו' ו-ז') של החברה, לא התקיימו תנאים המקימים עילות להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי או למימוש בטוחות ולא התקבלה בחברה הודעה כלשהי מאיזה מנאמני אגרות החוב בדבר אי עמידתה בתנאי שטר הנאמנות. לעניין עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות בשטר הנאמנות שנחתם בקשר עם אגרות החוב השונות של החברה ראה סעיף 1.3.5 לעיל.

לתיאור הנכסים המושעבדים להבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה, ה' ו' ו-ז') ראה סעיף 5.5 לדו"ח הדירקטוריון שצורף לדו"ח התקופתי. יצוין כי כלל השעבודים שנרשמו על הנכסים האמורים הינם תקפים על פי כל דין ועל פי מסמכי ההתאגדות של החברה, נכון למועד הדוח ונכון למועד פרסומו. בנוסף, בתקופת הדוח לא חל שינוי בדירוג אגרות החוב שניתן להן על ידי מעלות והוא נותר +ilBBB.

ביום 26 ביולי 2017, התקיימה אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') של החברה אשר אישרה בין היתר את כהונת הנאמן עד למועד פירעון המלא והסופי של אגרות החוב (סדרה ו') של החברה. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 26 ביולי 2017, מס' אסמכתא: 2017-10-077259.

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

לפרטים אודות נתוניהם הכספיים של רגינסי, שהחזקות החברה בה משועבדות לטובת הבטחת התחייבויות החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') של החברה, ראה דו"חותיה הכספיים ליום 30 ביוני 2017 של רגינסי, שהינה תאגיד מדווח (כהגדרת המונח בחוק החברות), אשר פורסמו ביום 24 באוגוסט 2017, מס' אסמכתא 2017-01-073900.

למידע אודות פרויקט איינשטיין 35, שלטובתו העמידה החברה הלוואת בעלים [מתוך תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה ז') של החברה] לקבוצת חגיגי נכסים מניבים 35 בע"מ, חברה בת של החברה (להלן: "חברת הבת"), אשר שימשה את חברת הבת לרכישת 21% מהזכויות במקרקעי הפרויקט ואשר שועבדה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') של החברה, ראה סעיף 6.7.2.4.1.7 וסעיף 6.11.6.3 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד שצורף לדו"ח התקופתי. יתרת הלוואת הבעלים המשועבדת ליום 30 ביוני 2017 הינה בסך של כ-116 מיליון ש"ח (כולל ריבית צבורה).

יצוין כי לא חלו בתקופה הדוח שינויים בפרויקט איינשטיין 35 ביחס למתואר בדוח תיאור עסקי תאגיד ליום 31 בדצמבר 2016 למעט נתונים אשר מובאים בטבלאות להלן¹⁰:

¹⁰ לעניין המו"מ אותו מקיימת החברה לגבי הפרויקטים במתחם איינשטיין ראה סעיף 1.1 ה. לעיל.

שנת 2016	שנת 2017 (שנת הדיווח)				איינשטיין 35 (מסחר)
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה	
9,331	79,566	79,566	-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
-	4,735	4,735	-	-	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
-	5	5	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה
115	115	115	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
9,446	84,421	84,421	-	-	סה"כ עלות מצטברת
9,446	84,421	84,421	-	-	סה"כ עלות מצטברת בספרים

יצויין כי 66% מעלויות המסחר בגין הפרויקט מסווגות לסעיף מלאי ו- 33% מעלויות המסחר מסווגות לסעיף נדל"ן להשקעה. למידע בדבר הערכת שווי ליום 30 ביוני 2017 שבוצעה לשטחי המסחר בפרויקט איינשטיין 35, ראה סעיף 4.2 לעיל.

שנת 2016	שנת 2017 (שנת הדיווח)				איינשטיין 35 (מגורים)
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה	
1,469	12,526	12,526	-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
-	745	745	-	-	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
-	1	1	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה
18	168	404	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
1,487	13,440	13,676	-	-	סה"כ עלות מצטברת
1,487	13,440	13,676	-	-	סה"כ עלות מצטברת בספרים

למידע בדבר שיווק יחידות הדיוור בפרויקט, ראה סעיף 1.2.3 לעיל. יצויין כי נכון למועד זה, לחברה לא קיימת יתרת מלאי בגין זכויות קיימות בפרויקט למגורים (שכן אלו שווקו על ידה במלואן) והנתונים המפורטים בטבלה שלעיל הינם בגין זכויות עתידיות ליח"ד בפרויקט, אם וככל והוספתן לפרויקט תאושרנה (כשאינן כל וודאות לכך).

להלן יובאו תמצית נתוני הכספים של חברת הבת ליום 30 ביוני 2017 :

מאזנים

ליום 31 בדצמבר 2016 אלפי ש"ח	ליום 30 ביוני 2017 אלפי ש"ח	
-	16,171	נכסים שוטפים
-	4,173	מזומנים
-	71,183	לקוחות
19	35	מלאי מקרקעין
19	91,562	חייבים ויתרות חובה
10,933	31,960	נכסים בלתי שוטפים
-	-	נדל"ן להשקעה
10,933	31,960	מסים נדחים
10,952	123,522	
-	90	התחייבויות שוטפות
-	430	ספקים ונותני שירותים
-	2,562	מיסים נדחים
11,268	115,765	זכאים ויתרות זכות
11,268	118,847	הלוואות מחברה בעלת שליטה
-	762	התחייבויות בלתי שוטפות
-	762	מיסים נדחים
-	-	גרעון בהון
(316)	3,913	הון מניות
(316)	3,913	יתרת רווחים (הפסדים)
10,952	123,522	

לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016 אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2016 אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2017 אלפי ש"ח	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2016 אלפי ש"ח	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2017 אלפי ש"ח	דוחות רווח והפסד
-	-	2,851	-	2,851	הכנסות
-	-	624	-	624	עלות המכר
-	-	2,227	-	2,227	רווח גולמי
(212)	-	3,637	-	3,314	עליית (ירידת) ערך נדל"ן
9	-	77	-	77	להשקעה
86	-	21	-	43	הוצאות מכירה ושיווק
(307)	-	5,076	-	5,421	הוצאות הנהלה וכלליות
(9)	-	-	-	-	רווח (הפסד) לפני מימון
(316)	-	5,076	-	5,421	הוצאות מימון, נטו
-	-	(1,113)	-	(1,192)	רווח (הפסד) לפני מס
(316)	-	3,963	-	4,229	מסים על ההכנסה
					רווח (הפסד) נקי לשנה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		<u>דוח תזרים מזומנים</u>
	2016	2017	2016	2017	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(89)	-	17,804	-	(60,829)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת
(10,933)	-	-	-	(24,756)	<u>תזרימי מזומנים - פעילות</u> <u>השקעה:</u> השקעה במקדמות בנדל"ן להשקעה
(10,933)	-	-	-	(24,756)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
11,022	-	(1,633)	-	101,756	<u>תזרימי מזומנים - פעילות</u> <u>מימון:</u> קבלת הלוואות מהחברה האם
11,022	-	(1,633)	-	101,756	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
-	-	16,171	-	16,171	שינוי במזומנים ושווי מזומנים
-	-	-	-	-	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
-	-	16,171	-	16,171	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

סה"כ	יתרת עודפים	הון מניות	<u>דוח על השינויים בהון העצמי</u>
<u>אלפי שקלים חדשים</u>			
-	-	-	יתרה ליום 01 בינואר 2016
(316)	(316)	-	הפסד נקי
(316)	(316)	-	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016
4,229	4,229	-	רווח נקי
<u>3,913</u>	<u>3,913</u>	<u>-</u>	יתרה ליום 30 ביוני 2017

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

להלן עדכונים ביחס לפרוייקטים מהותיים מאוד לחברה (במאוחד) בגינם ליום 30 ביוני 2017:

נתונים לגבי פרויקט הארבעה (שייך לתחום הנדל"ן היזמי):

החלק היזמי בפרוייקט הארבעה כולל – 33 קומות במגדל הצפוני, שטחי המסחר במגדל הצפוני, כ-314 חניות במגדל הצפוני וכ-1,153 מ"ר מחסנים ושטחי המסחר, 275 חניות ו-1,153 מ"ר מחסנים במגדל הדרומי.

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרוייקט

<u>שנת</u> <u>2015</u>	<u>שנת</u> <u>2016</u>	<u>שנת 2017</u>				(נתונים לגבי חלק החברה בפרוייקט בלבד)
		<u>רבעון 1</u>	<u>רבעון 2</u>	<u>רבעון 3</u>	<u>רבעון 4</u>	
<u>עלויות שהושקעו:</u>						
<u>(באלפי ש"ח)</u>						
207,616	207,663	207,663	207,663	-	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
13,900	13,901	13,930	13,930	-	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין פיתוח, היטלי השבחה, מסים ואגרות
166,035	223,734	230,753	238,516	-	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה
64,256	75,161	77,502	79,079	-	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
451,807	520,458	529,847	539,188	-	-	סה"כ עלות מצטברת (כולל ניוד זכויות)
<u>עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה</u>						
--	-	-	-	-	-	סה"כ עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
22,550	8,241	8,211	8,211	-	-	סה"כ עלויות בגין פיתוח, היטלי השבחה, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
74,963	27,579	20,560	12,796	-	-	סה"כ עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
8,759	987	-	-	-	-	סה"כ מצטברות בגין מימון אשר צפויים להיות מהוונים בעתיד (אומדן)
106,272	36,806	28,711	21,008	-	-	סה"כ העלות שנוותרו להשלמה
98%	98%	99%	99%	-	-	שיעור השלמה הנדסי של המרתפים (כאחוז מבניית המרתפים)
66.1%	88.9%	93.8%	96.1%	-	-	שיעור השלמה הנדסי של המגדל (כאחוז מבניית המגדל בלבד)
57%	90%	92.8%	95%	-	-	שיעור השלמה כספי (מכלל הפרוייקט) (לא כולל קרקע) (%)
סוף רבעון רביעי של שנת 2016	רבעון שני 2017 (למעט מבואת הכניסה שצפוי להתקבל לקראת סוף 2017)	אישור אכלוס התקבל ברבעון השני 2017 (למעט מבואת הכניסה שצפוי להתקבל לקראת סוף 2017)	אישור אכלוס התקבל ברבעון השני 2017 (למעט מבואת הכניסה שצפוי להתקבל לקראת סוף 2017)	-	-	מועד השלמה צפוי

שיווק הפרויקט

שנת 2015	שנת 2016	שנת 2017 (במאוחד)				כל התקופה	(נתונים לפי 100% חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט – 100%)
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:							
2.65	1.13	-	-	-	-	-	קומות משרדים
3,176	1,352	-	-	-	-	-	שטחי משרדים (מ"ר)**
66	3	27	5	-	-	32	חניות II
321	0	-	34	-	-	34	מחסנים (מ"ר)
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר/לחניה בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (בש"ח):							
2.65	14,643	-	-	-	-	-	שטחי משרדים
3,176	250,000	250,000	250,000	-	-	250,000	חניות רגילות
66	93,750	375,000	-	-	-	375,000	חניות כפולות
321	0	-	5,576	-	-	-	מחסנים
2.65	יחושב לפי תשואת שכירות	יחושב לפי תשואת שכירות	יחושב לפי תשואת שכירות	-	-	-	שטחי מסחר
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:							
38,296	39,648	39,648	39,648	-	-	39,648	שטחי משרדים (מ"ר)
560	565	589	594	-	-	594	חניות
321	321	321	355	-	-	355	מחסנים (מ"ר)
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):							
13,040	13,059	13,059	13,059	-	-	13,059	שטחי משרדים**
130,420	131,610	141,470	150,468	-	-	145,969	חניות
8,175	8,175	8,175	7,874	-	-	8,025	מחסנים
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 הפרויקט:							
654,637	656,187	654,637	654,637	-	-	654,637	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)
623,953	643,952	644,681	651,116	-	-	651,116	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)
97%	99%	99%	99%	-	-	99%	שיעור שיווק (שטחי משרדים) (%)**
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:							
1,352	235	235	235	-	-	235	שטחי משרדים (מ"ר)
59	31	-	-	-	-	-	חניות
1,985	1,985	1,985	1,956	-	-	1,985	מחסנים
14,878	3,943	4,014	4,085	-	-	4,085	סה"כ עלות מצטברת מיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (מאוחד) (באלפי ש"ח)
*****	*****	*****	*****	-	-	*****	*****
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	-	-	ל.ר.	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח / מ"ר
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	-	-	ל.ר.	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (בש"ח)

החנייות המפורטות בטבלה לעיל הינן החנייות שנמכרו וששווגו במסגרת תחום הנדל"ן יזמי. יתרת החנייות בפרויקט האררעה שנמכרו כמפורט בדוח זה לעיל (ובכלל זה בעסקה מותנת לבעלי השליטה) משויכות לתחום הנדל"ן להשקעה.

11

נתונים לגבי פרויקט רסיטל (קבוצת רכישה)

שנת 2015	שנת 2016	שנת 2017				(נתונים לגבי חלק החברה בפרויקט בלבד)
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
עלויות שהושקעו:						
(באלפי ש"ח)						
13,596	13,596	13,596	13,596	-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
2,362	2,362	2,362	2,362	-	-	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות
9,828	17,186	29,473	31,929	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה
690	825	832	832	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
26,476	33,969	46,263	48,719	-	-	סה"כ עלות מצטברת
26,476	33,969	46,263	48,719	-	-	סה"כ עלות מצטברת בספרים
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה						
-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
52,297	52,297	52,297	52,297	-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
76,078	68,720	56,433	53,977	-	-	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
128,375	121,017	108,730	106,274	-	-	סה"כ עלות שנתרה להשלמה
<p>שיעור השלמה (הנדסי/כספי) (לא כולל קרקע) (%)</p>						
שיעור השלמה הנדסי כ- 21 ל-29% קומות וכ- 31 ל-22.5% קומות. שיעור השלמה כספי כ- 17 ל-31 קומות.	שיעור השלמה הנדסי כ- 21 ל-44% קומות וכ- 31 ל-35% קומות. שיעור השלמה כספי כ- 22 ל-31 קומות.	שיעור השלמה הנדסי כ- 21 ל-48% קומות וכ- 31 ל-37% קומות. שיעור השלמה כספי כ- 30 ל-31 קומות.	שיעור השלמה הנדסי כ- 21 ל-75% קומות וכ- 31 ל-60% קומות. שיעור השלמה כספי כ- 57 ל-31 קומות.	-	-	
פברואר 2018	יוני 2018	יוני 2018	סוף שנת 2018	-	-	מועד השלמה צפוי

למידע נוסף אודות נתוני שיווק זכויות בפרוייקט ראו סעיף 1.2.3 לעיל

פרויקט שד"ל

נתונים לגבי נכסים במתחם שד"ל שסווגו כמלאי

להלן מידע אודות חלקה של החברה (באמצעות רג'נסי) בזכויות שבמתחם שד"ל, הכוללות הן את חלק החברה בזכויות מתחם שד"ל והן את חלקה של החברה בזכויות הד מאסטר במתחם שד"ל.

חלקה של החברה בזכויות הבניה במגדל, עומד על סך של כ-750 מ"ר ברוטו למגורים (כ-22.5% משטחי המגורים המתוכננים) וסך של כ-3,700 מ"ר ברוטו למשרדים, אכסון מלונאי ומסחר (כ-42.5% מהשטחים המתוכננים ליעודים אלו).

לפרטים נוספים לרבות פעילות החברה והד מאסטר להוספת תב"ע חדשה לפרויקט ראה סעיף 6.9 לתיאור עסקי תאגיד שצורף לדוח התקופתי.

עלויות שהושקעו בפרויקט

שנת 2015	שנת 2016	שנת 2017				הנתונים מורכבים מחלקה (50%) של החברה בעלויות הד מאסטר [בהנחה שיועבר אליה החלק (5%) המוחזק כיום ע"י החברה]
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
		(באלפי ש"ח) עלויות שהושקעו:				
34,121	34,121	34,121	34,121	-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
3,187	3,187	3,187	3,187	-	-	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות
3,809	5,797	5,971	6,040	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה
2,739	3,509	3,734	3,932	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
(26)	(653)	(814)	(981)			שיערוך בגין הנכס
43,830	45,961	46,199	46,298	-	-	סה"כ עלות מצטברת בגין המקרקעין (נכון למועד זה החברה פועלת להגדלה משמעותית של זכויות הבניה בפרויקט ולפיכך אין לה הערכה לגבי העלויות הנדרשות מעבר לעלויות המקרקעין)
43,830	45,961	46,199	46,298	-	-	סה"כ עלות מצטברת בספרים

* יובהר כי הטבלה שלעיל כוללת הן את העלויות המתייחסות לזכויות בפרויקט שד"ל המסווגות כמלאי והן את העלויות המתייחסות לזכויות בפרויקט שד"ל המסווגות כנדל"ן להשקעה.

החברה טרם החלה בשיווק הפרויקט.

נתונים לגבי פרויקט המרינה בהרצליה, החלק המיוחס למלאי (שטרם החל שיווקו ורג'נסי פועלת להגדלת היקף הזכויות בו, כמפורט בסעיף 6.10 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד)

עלויות שהושקעו בפרויקט

שנת 2016	שנת 2017				
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
(באלפי ש"ח)					
עלויות שהושקעו:					
64,528	64,528	64,528	-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
3,931	3,931	3,931	-	-	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות
295	763	763	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה
3,021	3,539	3,615	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
71,775	72,761	72,837	-	-	סה"כ עלות מצטברת
71,775	72,761	72,837	-	-	סה"כ עלות מצטברת בספרים

נתונים לגבי פרויקט אינשטיין 333 (מסחר)

שנת 2015	שנת 2016	שנת 2017				(נתונים לגבי חלק החברה בפרויקט בלבד - חלק החברה בשטחי המסחר בפרויקט)
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
(באלפי ש"ח)						
עלויות שהושקעו:						
12,699	12,699	12,699	12,699	-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
680	680	680	680	-	-	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות
4,011	7,050	7,733	7,948	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה
1,252	1,826	1,881	2,556	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
18,643	22,255	22,994	23,883	-	-	סה"כ עלות מצטברת
18,643	22,255	22,994	23,883	-	-	סה"כ עלות מצטברת בספרים
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה						
-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
240	240	240	240	-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
6,168	4,575	3,892	3,677	-	-	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
6,493	4,815	4,132	3,917	-	-	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
35%	כ-61%	כ-67%	כ-68%	-	-	שיעור השלמה (הנדסי/כספי) (לא כולל קרקע) (%)
רבעון 3 שנת 2018	רבעון 3 שנת 2018	רבעון 3 שנת 2018	רבעון 3 שנת 2018	-	-	מועד השלמה צפוי

נתונים לגבי פרויקט אינשטיין 35 (מסחר ומגורים)

לפרטים ראה חלק ה' לעיל.

נתונים לגבי פרויקט שלמה

שנת 2015	שנת 2016	שנת 2017 (שנת הדיווח)				כל התקופה
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
23,000	36,800	93,785	93,785	-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
893	6,915	6,931	6,993	-	-	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה
1,590	3,126	3,752	4,482	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
25,483	46,841	104,468	105,260	-	-	סה"כ עלות מצטברת
25,483	46,841	104,468	105,260	-	-	סה"כ עלות מצטברת בספרים

פרוייקט סומייל בתל אביב (קבוצת רכישה)

שנת 2015	שנת 2016	שנת 2017				נתונים לגבי חלק החברה בפרוייקט בלבד - חלק החברה בזכויות לדירות מגורים ושטחי המסחר בפרוייקט) ¹²
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
(במליוני ש"ח)						
עלויות שהושקעו:						
164	103	100	85	-	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
2	2	43	48	-	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות
6	24	44	46	-	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה
32	42	48	25	-	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
204	170	235	204	-	-	סה"כ עלות מצטברת
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה						
-	-	-	-	-	-	סה"כ עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
40	48	2	10	-	-	סה"כ עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
133	109	79	111	-	-	סה"כ עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
173	157	81	121	-	-	סה"כ עלויות נוספות שטרם הושקעו לא כולל מימון (אומדן)
		הקבוצה טרם התקשרה עם בנק מממן אולם התקשרה עם בנק מממן לקבלת מימון ביניים	הקבוצה טרם התקשרה עם בנק מממן אולם התקשרה עם בנק פיננסי לקבלת מימון ביניים			סה"כ מצטברות בגין מימון שטרם הושקעו (אומדן)
0%	0%	0%	1%/1%	-	-	שיעור השלמה (הנדסאי/כספי) (לא כולל קרקע) (%)
2019	2020	2020	2022	-	-	מועד השלמה צפוי

יצוין כי הערכת החברה ביחס למועד ההשלמה והעלויות שטרם הושקעו שתוארו לעיל, מסתמכות בין היתר על ההסכמים השונים שנחתמו בקשר עם הפיננסיים בפרוייקט; הערכת החברה ביחס להיטלי ההשבחה והפיתוח (המסתמכות בין היתר על סמך שומות שהתקבלו מהוועדה המקומית ו/או שמאי מכריע בגין התבעויות החלות על המקרקעין ושומות נגדיות של קבוצת הרכישה של פרויקט סומייל וחגי' סומייל, חברת הבת של החברה המארגנת את הפרוייקט, ביחס אליה); וכן על תנאי ההתקשרויות המקובלים עם קבלנים מבצעים ויועצים בתחום הנדל"ן במהלך השנים האחרונות. עם זאת יודגש כי הערכה זו מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך המבוססת על האומדנים השונים של החברה לגבי העלויות הצפויות בפרוייקט ולכן אינה וודאית, וזאת בשל מספר סיבות: באשר להערכת החברה ביחס לעלויות הפרוייקט, הרי שבימים אלה מתנהלים הליכים משפטיים ואחרים לקביעת גובה היטלי ההשבחה הסופיים שיחולו על הקרקע (שהינם מהותיים) ולפיכך אלה טרם נקבעו סופית. כמו כן, טרם הושלמו הפיננסיים במתחם (לעניין המחלוקות שהתגלו לגבי הפיננסיים עם חלק מהמחזיקים ראה סעיף 1.2.3 לעיל). בנוסף, טרם נחתם הסכם הבנייה של הפרוייקט, כך שההערכות הכספיות של החברה לגבי עלויות הפרוייקט הינן ראשוניות בלבד. כמו כן, קיימים תנאים מהותיים לקבלת היתר הבנייה שטרם הושלמו, לרבות עצם הפיננסיים, אישור רשות העתיקות וכיו"ב, אשר אין וודאות לגבי השלמתם והעלויות הנובעות מהן.

למידע נוסף אודות נתוני שיווק זכויות בפרוייקט ראו סעיף 1.2.3 לעיל

¹² הנתונים המפורטים בטבלה לעיל מתייחסים להיקף דירות כולל בפרוייקט בשיעור של כ-230 דירות. החברה צופה לתוספת של 30 דירות מכח הקלת שבס (הנכללת בהיקף דירות של 230 דירות) שאינה משפיע מהותית על עלויות הפרוייקט גם אם לא תתקבל, שכן במקרה כזה היקף הזכויות לא יקטן אולם הוא יתפרס על כמות קטנה יותר של דירות. יוצאין כי העלויות לעיל לא כוללת תוספת זכויות (לכ-50 דירות) אותם מבקשת החברה לקבל מכח זכויות לפיצוי בגין הפיננסיים ותוספת זכויות מכח חוק "כחלון" כמפורט לעיל.

יודגש, כי סכום העלויות הצפויות בחלק ו' זה מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך והוא כולל את העלויות על מלוא הזכויות בהן היא מחזיקה נכון למועד זה בכל פרויקט (כמפורט לעיל, החברה פועלת נכון למועד זה באופן שוטף לשיווק יתרת זכויותיה בפרויקטים המפורטים לעיל-רסיטל, נתניה וחלק המגורים באיינשטיין 33 א'), על הערכותיה הקיימות של החברה ביחס לעלויות הבניה והוצאות אחרות בהתאם למידע הקיים בידה נכון למועד זה ועל נתוני דוח שמאי/טיוטת דוח שמאי שהוכן (במקרים בהם הוכן) לצורך התקשרות חברי הקבוצה בכל פרויקט עם בנק מממן לאותו פרויקט. עם זאת, בנתונים האמורים יכול ויחולו שינויים, לרבות שינויים מהותיים, וזאת בהתאם לעלות בפועל של הפינויים והיטלי ההשבחה בפרויקט סומייל ותנאי ההתקשרויות שתבוצענה בפועל עם הקבלן המבצע של הפרויקט ויועצי הפרויקט השונים (למול העלויות הצפויות בהתאם לדוח השמאי או שנחזתה ע"י החברה) ובהתאם לתנאי ההתקשרות עם הבנק המממן.

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

פרויקטים בתחום התחדשות עירונית

שנת 2015	שנת 2016	שנת 2017				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
(באלפי ש"ח)						
3	3	1	-	-	-	מספר חוזים שנחתמו בתקופה
303	411	116	-	-	-	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ"ר)
24,845	33,240	34,040	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו

עידו חגיגי, מנכ"ל

צבי גרינוולד, יו"ר דירקטוריון

31 באוגוסט 2017

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 ביוני 2017

(בלתי מבוקרים)

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 ביוני 2017

(בלתי מבוקרים)

תוכן עניינים

עמוד

2	דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים
3-4	תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים
5	תמצית דוחות על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר ביניים מאוחדים
6-7	תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים
8-10	תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים
11-22	באורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ וחברות הבנות שלה (להלן - "הקבוצה") הכולל את תמצית הדוח על המצב הכספי ביניים המאוחד ליום 30 ביוני 2017 ואת הדוחות התמציתיים ביניים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

קדרון ושות'

רואי חשבון

עמית, חלפון

רואי חשבון

31 באוגוסט, 2017

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
2016	2016	2017	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
<u>אלפי שקלים חדשים</u>			
62,050	32,301	54,654	<u>נכסים שוטפים</u>
961	253	14,365	מזומנים ושווי מזומנים
29,358	41,260	51,755	פיקדונות בנאמנות
73,513	77,310	46,495	פיקדונות מוגבלים ומיועדים
31,522	20,323	4,344	לקוחות והכנסות לקבל
-	1,588	-	חייבים ויתרות חובה
16,126	-	5,260	אופציות לרכישת זכויות במקרקעין
560,334	478,434	691,142	תשלומים על חשבון רכישת זכויות במקרקעין
773,864	651,469	868,015	מלאי ותשלומים ע"ח מלאי בניינים בהקמה
14,970	-	20,578	נכסים המוחזקים למכירה
88,366	98,533	97,355	<u>נכסים בלתי שוטפים</u>
7,163	6,989	7,340	נדל"ן להשקעה בהקמה ומקדמות בגין נדל"ן להשקעה
5,688	4,838	3,151	הלוואה לשותפים
18,062	8,919	16,592	מיסים נדחים
2,485	2,485	2,531	רכוש קבוע, נטו
1,420	1,420	1,420	מלאי מקרקעין, נטו
41,506	38,296	46,736	השקעה בזכויות עתידיות במקרקעין
5,360	4,871	5,634	השקעה בחברות בשליטה משותפת
170,050	166,351	180,759	חייבים אחרים
958,884	817,820	1,069,352	

ארתור לשינסקי
סמנכ"ל כספים

נתי פריד
משנה למנכ"ל
ונושא המשרה הבכיר
בתחום הכספים

עידו חג'ג'
מנכ"ל

צבי גרינוולד
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים : 31 באוגוסט, 2017.

הבאורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2016	ליום 30 ביוני 2016	ליום 30 ביוני 2017	
<u>(מבוקר)</u>	<u>(בלתי מבוקר)</u>		
אלפי שקלים חדשים			
150,930	101,799	149,144	התחייבויות שוטפות
271,318	158,455	306,784	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
1,161	1,197	1,945	חלויות שוטפות של אגרות חוב
172,071	217,327	126,804	ספקים ונותני שירותים
10,481	10,217	10,283	מקדמות מרוכשים והכנסות מראש
59,102	73,481	85,144	צדדים קשורים
<u>665,063</u>	<u>562,476</u>	<u>680,104</u>	זכאים ויתרות זכות
33,430	-	32,000	התחייבויות המתייחסות לנכסים המוחזקים למכירה
5,245	14,959	5,452	התחייבויות בלתי שוטפות
16,717	40,423	48,410	הלוואות מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים
8,444	6,089	4,121	אגרות חוב
<u>30,406</u>	<u>61,471</u>	<u>57,983</u>	עתודה למס
505	478	505	הון
173,657	147,428	173,657	הון מניות
645	-	1,612	קרנות הון ופרמיה על מניות
25,683	16,503	93,759	תשלום מבוסס מניות
4,324	4,324	4,324	יתרת עודפים
204,814	168,733	273,857	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה
25,171	25,140	25,408	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
<u>229,985</u>	<u>193,873</u>	<u>299,265</u>	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>958,884</u>	<u>817,820</u>	<u>1,069,352</u>	סה"כ הון

הבאורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

תמצית דוחות על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016	לתקופה של		לתקופה של		
	שלושה חודשים		שישה חודשים		
	2016	2017	2016	2017	
	<u>(מבוקר)</u>		<u>(בלתי מבוקר)</u>		
	<u>אלפי שקלים חדשים</u>				
196,088	62,531	275,386	100,045	313,031	הכנסות
(149,198)	(45,506)	(191,691)	(72,611)	(215,984)	עלות המכר
46,890	17,025	83,695	27,434	97,047	רווח גולמי
7,434	1,510	6,766	868	11,337	עליית ערך נדל"ן להשקעה
(6,341)	(1,012)	(936)	(4,917)	(2,390)	הוצאות מכירה ושיווק
(19,260)	(3,919)	(8,750)	(7,775)	(14,780)	הוצאות הנהלה וכלליות
-	-	379	-	379	הכנסות אחרות
28,723	13,604	81,154	15,610	91,593	רווח מפעולות רגילות
(6,395)	(1,884)	(1,613)	(2,984)	(2,827)	הוצאות מימון
1,848	252	585	403	1,235	הכנסות מימון
24,176	11,972	80,126	13,029	90,001	רווח לאחר הכנסות (הוצאות) מימון
(139)	(106)	120	(201)	(73)	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות בשליטה משותפת
24,037	11,866	80,246	12,828	89,928	רווח לפני הטבת מס (מיסים על הכנסה)
5,353	(2,290)	(19,244)	7,312	(21,987)	הטבת מס (מיסים על הכנסה)
29,390	9,576	61,002	20,140	67,941	רווח נקי לתקופה
-	-	-	-	-	רווח כולל אחר:
29,390	9,576	61,002	20,140	67,941	רווח נקי וכולל לתקופה
29,180	9,460	61,088	20,000	68,076	רווח נקי וכולל לתקופה מיוחס ל: בעלי המניות של החברה
210	116	(86)	140	(135)	זכויות שאינן מקנות שליטה
29,390	9,576	61,002	20,140	67,941	
0.61	0.20	1.22	0.42	1.36	רווח בסיסי ומדולל למניה המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה (בש"ח):

הבאורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים

מיוחס לבעלי המניות של החברה

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	תשלום מבוסס מניות	יתרת עודפים	קרנות הון ופרמיה על מניות	הון מניות	
אלפי שקלים חדשים								
229,985	25,171	204,814	4,324	645	25,683	173,657	505	יתרה ליום 1 בינואר 2017 (מבוקר)
372	372	-	-	-	-	-	-	הלוואה מזכויות שאינן מקנות שליטה (*)
967	-	967	-	967	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
67,941	(135)	68,076	-	-	68,076	-	-	רווח נקי וכולל לתקופה
<u>299,265</u>	<u>25,408</u>	<u>273,857</u>	<u>4,324</u>	<u>1,612</u>	<u>93,759</u>	<u>173,657</u>	<u>505</u>	יתרה ליום 30 ביוני 2017 (בלתי מבוקר)
148,733	-	148,733	4,324	-	(3,497)	147,428	478	יתרה ליום 1 בינואר 2016 (מבוקר)
25,000	25,000	-	-	-	-	-	-	הלוואה מזכויות שאינן מקנות שליטה (*)
20,140	140	20,000	-	-	20,000	-	-	רווח נקי וכולל לתקופה
<u>193,873</u>	<u>25,140</u>	<u>168,733</u>	<u>4,324</u>	<u>-</u>	<u>16,503</u>	<u>147,428</u>	<u>478</u>	יתרה ליום 30 ביוני 2016 (בלתי מבוקר)
237,532	25,247	212,285	4,324	1,128	32,671	173,657	505	יתרה ליום 1 באפריל 2017 (בלתי מבוקר)
247	247	-	-	-	-	-	-	הלוואה מזכויות שאינן מקנות שליטה (*)
484	-	484	-	484	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
61,002	(86)	61,088	-	-	61,088	-	-	רווח נקי וכולל לתקופה
<u>299,265</u>	<u>25,408</u>	<u>273,857</u>	<u>4,324</u>	<u>1,612</u>	<u>93,759</u>	<u>173,657</u>	<u>505</u>	יתרה ליום 30 ביוני 2017 (בלתי מבוקר)

(*) הלוואה מזכויות שאינן מקנות שליטה, ההלוואה תעמוד לפרעון בהתקיים תנאים מסויימים הכפופים להחלטת החברה המאוחדת.

הבאורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים

מיוחס לבעלי המניות של החברה

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	תשלום מבוסס מניות	יתרת עודפים	קרנות הון ופרמיה על מניות	הון מניות	
אלפי שקלים חדשים								
184,297	25,024	159,273	4,324	-	7,043	147,428	478	יתרה ליום 1 באפריל 2016 (בלתי מבוקר)
9,576	116	9,460	-	-	9,460	-	-	רווח נקי וכולל לתקופה
<u>193,873</u>	<u>25,140</u>	<u>168,733</u>	<u>4,324</u>	<u>-</u>	<u>16,503</u>	<u>147,428</u>	<u>478</u>	יתרה ליום 30 ביוני 2016 (בלתי מבוקר)
148,733	-	148,733	4,324	-	(3,497)	147,428	478	יתרה ליום 1 בינואר 2016 (מבוקר)
26,256	-	26,256	-	-	-	26,229	27	הנפקת הון
645	-	645	-	645	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
24,961	24,961	-	-	-	-	-	-	הלוואה מזכויות שאינן מקנות שליטה (*)
29,390	210	29,180	-	-	29,180	-	-	רווח נקי וכולל לשנה
<u>229,985</u>	<u>25,171</u>	<u>204,814</u>	<u>4,324</u>	<u>645</u>	<u>25,683</u>	<u>173,657</u>	<u>505</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016 (מבוקר)

(*) הלוואה מזכויות שאינן מקנות שליטה, ההלוואה תעמוד לפרעון בהתקיים תנאים מסויימים הכפופים להחלטת החברה המאוחדת.

הבאורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים

לשנה	לתקופה של		לתקופה של	
	שלושה חודשים	שלושה חודשים	שישה חודשים	שישה חודשים
שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	שהסתיימה ביום 30 ביוני		שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2016	2016	2017	2016	2017
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
	אלפי שקלים חדשים			
29,390	9,576	61,002	20,140	67,941
(88,927)	23,599	2,276	44,420	(118,557)
(59,537)	33,175	63,278	64,560	(50,616)
(9,819)	(3)	(495)	(17)	(948)
(6,852)	(8,147)	(2,029)	(8,874)	(27,868)
-	-	10,250	-	30,500
51,497	10,642	3,706	39,595	(22,397)
248	3,807	(11,285)	956	(13,404)
(2,588)	127	2,251	(271)	(411)
(2,525)	(900)	(4,304)	(2,026)	(4,666)
(11,499)	(3,151)	-	(11,465)	-
(16,126)	-	-	-	-
(1,449)	(749)	(250)	(960)	(274)
887	1,626	(2,156)	16,938	(39,468)
26,256	-	-	-	-
235,491	84,560	3,144	135,385	81,715
(139,591)	(79,205)	(38,621)	(92,506)	(97,634)
88,437	-	-	-	113,794
(143,061)	(82,391)	(30,517)	(145,244)	(47,187)
-	(76)	16,000	9,924	32,000
9,917	(7)	-	(7)	-
77,449	(77,119)	(49,994)	(92,448)	82,688
18,799	(42,318)	11,128	(10,950)	(7,396)
43,251	74,619	43,526	43,251	62,050
62,050	32,301	54,654	32,301	54,654

תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת :

רווח נקי לתקופה
התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים
מפעילות שוטפת (נספח א')
מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה :

רכישת רכוש קבוע
השקעה ומקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה בהקמה
בהקמה
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
מימוש (השקעה) בפיקדונות מוגבלים ומיועדים
מימוש (השקעה) פיקדונות בנאמנות
מימוש (השקעה) בחברות בשליטה משותפת
מתן הלוואות לחברות בשליטה משותפת
מתן הלוואות לשותפים ואחרים
מקדמות על חשבון זכויות במקרקעין
שינוי בחייבים אחרים לזמן ארוך
מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון :

הנפקת מניות
קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
הנפקת אגרות חוב
פירעון אגרות חוב
קבלת (פרעון) הלוואות מצדדים קשורים
קבלת (פרעון) הלוואה מבעל שליטה
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
שינוי במזומנים ושווי מזומנים
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הבאורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של		לתקופה של	
	שלושה חודשים		שישה חודשים	
	שהסתיימה ביום 30 ביוני		שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2016	2016	2017	2016	2017

(מבוקר)

(בלתי מבוקר)

אלפי שקלים חדשים

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

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים:

(3,963)	3,229	(1,843)	(5,468)	(1,786)	שינוי במיסים נדחים
(7,434)	(1,510)	(6,766)	(868)	(11,337)	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה
139	106	(120)	201	73	חלק החברה (ברוחי) הפסדי חברה בשליטה משותפת
(595)	12	(148)	(263)	(226)	שערוך הלוואה לחברה בשליטה משותפת
(91)	107	253	333	1,160	שערוך הלוואות לזמן ארוך מבנקים ומוסדות פיננסיים
2,755	2,965	232	4,218	552	שערוך אגרות חוב
248	62	56	126	116	פחת והפחתות
645	-	484	-	967	תשלום מבוסס מניות
557	224	288	293	(198)	ריבית צדדים קשורים
(164)	-	158	(24)	195	ריבית הלוואה משותפים

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

(42,109)	(10,270)	(78,784)	69	(15,414)	עליה (ירידה) במקדמות מרוכשים והכנסות מראש
-	-	(23)	(1,588)	(67)	שינוי באופציות לרכישת זכויות במקרקעין
(28,228)	30,150	47,911	55,165	(136,528)	ירידה (עליה) במלאי ותשלומים ע"ח מלאי בניינים בהקמה
20,394	(1,961)	(7,221)	(575)	(9,581)	ירידה (עליה) בלקוחות והכנסות לקבל
(9,102)	1,352	17,455	2,097	27,178	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
(580)	(3,395)	138	(544)	784	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
(21,399)	2,528	30,206	(8,752)	25,555	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
<u>(88,927)</u>	<u>23,599</u>	<u>2,276</u>	<u>44,420</u>	<u>(118,557)</u>	

הבאורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של		לתקופה של	
	שלושה חודשים		שישה חודשים	
	שהסתיימה ביום 30 ביוני		שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2016	2016	2017	2016	2017

(מבוקר)

(בלתי מבוקר)

אלפי שקלים חדשים

969	416	115	710	487
-	292	2,302	537	2,302

נספח ב' - פעילות שלא במזומן

השקעות בנדל"ן להשקעה
השקעה ברכוש קבוע

נספח ג' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים
מפעילות שוטפת

מזומנים ששולמו במשך התקופה בגין:

25,626	9,977	12,531	14,028	18,144
--------	-------	--------	--------	--------

ריבית

מזומנים שהתקבלו במשך התקופה בגין:

33	7	12	15	37
----	---	----	----	----

ריבית

הבאורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

באור 1 - כללי

א. תיאור כללי של החברה ופעילותה

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה") הינה חברה תושבת ישראל. ניירות הערך של החברה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב. תחומי הפעילות של החברה הינם ארגון קבוצות רכישה, נדל"ן יזמי, השקעה בהד מאסטר, השקעה במרינה הרצליה, השקעה בשטחי מסחר איינשטיין בת"א ואחר - החזקה בשטחים מניבים בפרויקט הארבעה.

ב. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני 2017 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן: "דוחות כספיים מאוחדים ביניים"). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2016 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם.

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

שער החליפין של \$1 ארה"ב	מדד המחירים לצרכן	
ש"ח	נקודות (*)	
3.496	220.68	ליום 30 ביוני 2017
3.846	221.13	ליום 30 ביוני 2016
3.845	220.68	ליום 31 בדצמבר 2016
		<u>שיעור השינוי:</u>
%	%	ששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2017
(9.07)	-	שלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2017
(3.74)	(0.10)	ששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2016
(1.44)	-	שלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2016
(2.12)	(1.02)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016
(1.46)	(0.20)	

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

באור 2 - מדיניות חשבונאית

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

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

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

ההערכות ושיקול הדעת, בהם השתמשה ההנהלה לצורך יישום המדיניות החשבונאית והכנת הדוחות הכספיים ביניים היו עקביים עם אלה בהם השתמשה להכנת הדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2016.

ג. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

IFRS 9 - מכשירים פיננסיים:

לפרטים בדבר השינויים הצפויים במדיניות הסיווג והמדידה של נכסים פיננסיים ובדבר השפעות צפויות נוספות על עניינים הקשורים לעסקי החברה - ראה ביאור 2 (כא) לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2016.

באור 3 - מגזרי פעילות

הקבוצה הגדירה את המנכ"ל כמקבל ההחלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה. המנכ"ל סוקר את הדיווחים הפנימיים של הקבוצה לשם הערכת ביצועים והקצאת משאבים וקובע את מגזרי הפעילות בהתבסס על דיווחים אלו.

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

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

- ארגון קבוצות רכישה
- תחום הייזום
- תחום ההשקעה הד מאסטר
- תחום ההשקעה במרינה בהרצליה
- שטחי מסחר איינשטיין בת"א
- אחר

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

באור 3 - מגזרי פעילות (המשך)

3. דיווח בדבר מגזרי פעילות:

סה"כ	התאמות למאוחד	מסחר אינשטיין	מרינה הרצליה	אחר	נדל"ן יזמי	הד מאסטר(*)	ארגון קבוצות רכישה	
אלפי שקלים חדשים								
לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2017 (בלתי מבוקר):								
313,031	(264)	-	-	2,259	61,765	264	249,007	הכנסות
105,994	405	-	-	12,453	2,882	(405)	90,659	תוצאות המגזר
(14,780)								הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
379								הכנסות אחרות
(1,592)								הוצאות מימון, נטו
(73)								חלק החברה בהפסדי חברה בשליטה משותפת
89,928								רווח לפני מיסים על ההכנסה
(21,987)								מיסים על ההכנסה
67,941								רווח נקי לתקופה
לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2016 (בלתי מבוקר):								
100,045	(137)	-	-	1,697	84,871	137	13,477	הכנסות
23,385	189	-	-	1,672	13,479	(189)	8,234	תוצאות המגזר
(7,775)								הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
(2,581)								הוצאות מימון, נטו
(201)								חלק החברה בהפסדי חברה בשליטה משותפת
12,828								רווח לפני הטבת מס
7,312								הטבת מס
20,140								רווח נקי לתקופה

(*) החברה מציגה את הד מאסטר לפי תקן חשבונאות בינלאומי IAS 28 כהשקעה המטופלת בשיטת השווי המאזני.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

באור 3 - מגזרי פעילות (המשך)

3. דיווח בדבר מגזרי פעילות: (המשך)

סה"כ	התאמות למאוחד	מסחר אינשטיין	מרינה הרצליה	אחר	נדל"ן יזמי	הד מאסטר(*)	ארגון קבוצות רכישה	
אלפי שקלים חדשים								
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2017: (בלתי מבוקר)								
275,386	(169)	-	-	1,280	35,186	169	238,920	הכנסות
89,525	324	-	-	7,459	113	(324)	81,953	תוצאות המגזר
(8,750)								הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
379								הכנסות אחרות
(1,028)								הוצאות מימון, נטו
120								חלק החברה ברווחי חברה בשליטה משותפת
80,246								רווח לפני מיסים על ההכנסה
(19,244)								מיסים על ההכנסה
61,002								רווח נקי לתקופה
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2016: (בלתי מבוקר):								
62,531	(66)	-	-	842	53,586	66	8,103	הכנסות
17,523	106	-	-	1,921	11,061	(106)	4,541	תוצאות המגזר
(3,919)								הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
(1,632)								הוצאות מימון, נטו
(106)								חלק החברה בהפסדי חברה בשליטה משותפת
11,866								רווח לפני מיסים על ההכנסה
(2,290)								מיסים על ההכנסה
9,576								רווח נקי לתקופה

(*) החברה מציגה את הד מאסטר לפי תקן חשבונאות בינלאומי IAS 28 כהשקעה המטופלת בשיטת השווי המאזני.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

באור 3 - מגזרי פעילות (המשך)

3. דיווח בדבר מגזרי פעילות: (המשך)

סה"כ	התאמות למאוחד	מסחר אינשטיין	מרינה הרצליה	אחר	נדל"ן יזמי	הד מאסטר(*)	ארגון קבוצות רכישה	
<u>אלפי שקלים חדשים</u>								
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016 (מבוקר):								
196,088	(264)	-	-	3,369	170,207	264	22,512	הכנסות
47,983	409	(211)	-	9,118	29,762	(409)	9,314	תוצאות המגזר
(19,260)								הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
(4,547)								הוצאות מימון, נטו
(139)								חלק החברה בהפסדי חברה בשליטה משותפת
24,037								רווח לפני הטבת מס
5,353								הטבת מס
29,390								רווח נקי לשנה

(*) החברה מציגה את הד מאסטר לפי תקן חשבונאות בינלאומי IAS 28 כהשקעה המטופלת בשיטת השווי המאזני.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

באור 4 - מכשירים פיננסיים

שווי הוגן בהשוואה לערך בספרים

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

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

ליום 30 ביוני 2017		
שווי הוגן	ערך בספרים	
<u>(בלתי מבוקר)</u>		
<u>(אלפי שקלים חדשים)</u>		
376,471	356,195	אגרות חוב וריבית לשלם
ליום 30 ביוני 2016		
שווי הוגן	ערך בספרים	
<u>(בלתי מבוקר)</u>		
<u>(אלפי שקלים חדשים)</u>		
211,569	199,878	אגרות חוב וריבית לשלם
ליום 31 בדצמבר 2016		
שווי הוגן	ערך בספרים	
<u>(מבוקר)</u>		
<u>(אלפי שקלים חדשים)</u>		
302,006	291,218	אגרות חוב וריבית לשלם

קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

באור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תאריך המאזן

א. עסקת סלמה

ביום 1 בינואר 2017, הושלמה עסקה במסגרתה רכשה קבוצת חגי' סלמה בע"מ, הנמצאת בבעלות מלאה של החברה (להלן: "חגי' סלמה" או "חברת הבת") זכויות במקרקעין בשטח כולל של 6,196 מ"ר הממוקמים ברחוב סלמה צפון רבנו חננאל פינת הרא"ש בתל אביב, בתמורה לסך של כ- 94 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. בהתאם לתב"עות החלות על המקרקעין נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, השימושים המותרים הינם למלאכה ולתעשייה קלה (נכון למועד אישור הדוחות הכספיים פועלים במקרקעין בתי מלאכה ומסחר בשטח של כ- 5,000 מ"ר בנוי, שההכנסות מהם מסתכמות לסך של כ- 2 מיליון ש"ח בשנה. יצוין כי מספר שוכרים נחשבים דיירים מוגנים והחברה תפעל לפינויים קודם להקמת הפרויקט, כשבעלות פינויים יתחלקו מוכרי המקרקעין וחברת הבת, בהתאם למנגנון שנקבע בין הצדדים).

עם זאת, לאור אישורה של תוכנית תא 5,000, אשר בהתאם לעקרונותיה מאפשרת הגדלת זכויות משמעותית בסמכות הועדה המקומית לתכנון ובנייה בתל אביב, פועלת החברה לשינוי התב"ע (כשאינן וודאות כי התב"ע אכן תשונה /או וביחס למועד קבלתה), כך שתתאפשר הקמת פרויקט מגורים, משרדים ומסחר על המקרקעין, וזאת בהתבסס על הזכויות אשר נקבעו במסגרת תוכנית תא 5,000 כאמור (להלן: "הפרויקט") (אין כל וודאות כי השינוי כאמור יאושר).

לצורך תשלום יתרת תמורת הממכר, התקשרה חגי' סלמה ביום 1 בינואר 2017 בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי בישראל (להלן: "הבנק"), אשר העמיד לה הלוואה בסך של 35 מיליון ש"ח, לתקופה של 24 חודשים (קרן הלוואה תשולם בסוף התקופה), אשר נושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים+2.5%, המשולמת מידי רבעון. לחגי' סלמה זכות פרעון מוקדם (ללא קנס) של הלוואה בכפוף למתן הודעה מוקדמת. מסמכי המימון שנחתמו כוללים מסמכי שעבוד על כלל נכסי חגי' סלמה, לרבות שעבוד זכויותיה במקרקעי הפרויקט ושעבוד שוטף על כלל נכסיה וכן כוללים הגבלות על העברת או הקצאת מניות בחגי' סלמה והגבלות על ביצוע כל תשלום מחגי' סלמה לחברה. יצוין כי החברה ערבה לחובות חגי' סלמה כלפי הבנק.

הסכם לשיתוף פעולה:

חברת הבת התקשרה בהסכם עם מספר צדדים שלישיים באמצעות חברה בבעלותם (להלן: "הייזום"), אשר פעל להתקשרות חברת הבת בהסכם ויהיה פעיל בניהול הפרויקט. היזום יהא 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.

ב. פרויקט מגדלי הארבעה - מכירת חניון ומחסן

ביום 2 בינואר 2017, התקשרה החברה בהסכם למכירת חניות ומחסן במרתפי הבנין הדרומי בפרויקט מגדלי הארבעה, לצד ג', לו קשרים עסקיים עם מר עידו חגי', מבעלי השליטה בחברה (להלן: "הרוכש"). להלן עיקרי ההסכם:

1. הרוכש רכש מהחברה זכות במושע ל- 48 חניות ציבוריות (מתוכן 41 רגילות ו- 7 כפולות), 47 חניות רגילות שאינן ציבוריות (מתוכן 43 רגילות ו- 4 כפולות) ומחסן אחד, בתמורה לסך של כ- 25.2 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ (להלן: "תמורת הממכר"). כ- 7.5% מתמורת הממכר הוחזקה תחילה בחשבון נאמנות אצל באי כוחה של החברה, לצורך הבטחת קבלת אישור מס שבח, לאחר תאריך המאזן שולם התשלום למס שבח, נתקבל אישור מס שבח בגין ההסכם והתשלום שהיה מוחזק בנאמנות (בגובה 7.5% מהתמורה) הועבר לחברה, כך שנכון למועד זה קיבלה החברה זה מכבר את מלוא התמורה בגין ההסכם.

2. החברה אחראית לתשלום מלוא התשלומים הנדרשים להשלמת מרתפי הפרויקט במסגרת קבוצת הרכישה. כל צד להסכם (קרי, החברה או הרוכש, לפי הענין) יוכל למכור רק את כל זכויותיו בחניות הציבוריות ולא חלק מהן, ובנוסף, לכל צד הוקנתה זכות סרוב ראשונה או זכות הצטרפות במקרה בו הצד האחר להסכם ימכור את החניות שברשותו לצד שלישי (לפרטים אודות מכירת יתרת החזקות החברה בחניות בפרויקט לבעלי השליטה, לאחר שניתנה לכך הסכמת הרוכש, ראה ביאור 5 ג' להלן).

קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

באור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תאריך המאזן (המשך)

ב. פרויקט מגדלי הארבעה - מכירת חניון ומחסן (המשך)

3. לאור כך שהזכויות בחניון הציבורי מוחזקות במשותף על ידי החברה ועל ידי חגי' מגדלי הארבעה, חתמו החברות בעבר על הסכם עם הבנק המלווה את הפרויקט ולפיו במקרה של מימוש השעבוד שניתן לבנק המלווה את קבוצת הרכישה או את חגי' מגדלי הארבעה, יוכל אותו בנק לממש גם את חלקו בחניון הציבורי של הצד שלא הפר את הסכם ההלוואה עם הבנק ואותו צד יקבל מחצית מתמורת מכירת החניון הציבורי. לאור כך שהרוכש רכש זכויות גם בחניון הציבורי, דרש הבנק המלווה שהחניות הציבוריות שרכש הרוכש יישארו במסגרת השעבוד הקיים לבנק על כלל החניות הציבוריות וזאת על מנת שיתאפשר לבנק (אם וככל שהדבר יידרש על ידו בהתאם להסכמים שנחתמו עימו) לממש ולמכור את כלל החניון הציבורי. יצוין כי הבנק המלווה הסכים להמציא לרוכש מכתב החרגה אשר מאשר שביחס לממכר, שעבוד זה אינו בא להבטיח את החוב של החברה או של חגי' מגדלי הארבעה לבנק המלווה והוא יקבל את חלקו בתמורת המימוש בהתאם להחזקתו בחניון הציבורי. לאור כך, הוסכם כי במידה והתמורה שיקבל הרוכש במקרה של מימוש השעבוד על החניון הציבורי תהא נמוכה מהסכום ששולם על ידו לחברה במסגרת ההסכם (יצוין כי תמורת הממכר משקפת סך של 250 אלף ש"ח לחניה, בתוספת מע"מ), תשפה החברה את הרוכש בהפרש שבין תמורת המימוש לבין מחיר הרכישה.

לענין זה יצוין כי במהלך הרבעון הראשון, פרעה החברה את כל ההלוואה שהועמדה לטובת בניית המרתפים של המגדל הדרומי בפרויקט הארבעה, בסך של כ- 13 מיליון ש"ח, וקיבלה מכתב החרגה מאת הבנק, הן ביחס לחניות ולמחסן אשר נמכרו לרוכש ע"י החברה, הן ביחס למלוא יתרת החניות אשר בבעלות החברה בחניון הציבורי במגדל הדרומי והן ביחס למחסנים אשר בבעלות החברה וטרם נמכרו לצדדים שלישיים.

4. החברה, הרוכש וחגי' מגדלי הארבעה התקשרו בהסכם ליסוד שותפות, אשר תנהל את כלל החניות שבבעלות הצדדים בפרויקט הארבעה (להלן: "**החניות המשותפות**"). רווחי החניות המשותפות יתחלקו בין הצדדים באופן יחסי לכמות החניות הכלולות בחניון (בין אם ציבוריות ובין אם פרטיות) המוחזקות על ידי כל צד לעומת סך כלל החניות המוחזקות על ידי הצדדים.

5. בחודש מרץ 2017 הודיע הרוכש לחברה על מימוש אופציה אשר ניתנה לו בעסקה מיום 2.1.2017 לרכישת חניות ציבוריות נוספות מאת החברה ובהתאם, ביום 5 באפריל 2017 נחתם בין החברה לבין הרוכש הסכם נוסף, לפיו רכש הרוכש מאת החברה זכות במושע ל- 48 חניות ציבוריות ("**רגילות**") בתמורה לסך של 250 אלף ש"ח (בתוספת מע"מ) לחניה. יובהר כי לאור המנגנון שנקבע בהסכם שנחתם בין הצדדים ולפיו ניתנה לרוכש האופציה לרכוש חניות ציבוריות נוספות, וזאת בכפוף שסך החניות הציבוריות שהרוכש יחזיק יהיו לא יותר מ- 50% מכלל החניות אשר יכללו במסגרת החניון (בין ציבוריות ובין פרטיות), אזי בפועל מכרה החברה לרוכש 5 חניות נוספות מעבר למספר החניות עליהן דווח במסגרת הדוח המידי שפרסמה החברה בנושא ביום 5 במרץ 2017, והיות ואלו נמכרו במחיר זהה למחיר לחניה לפיו נעשתה העסקה בכללותה (250 אלף ש"ח לחניה רגילה ו- 375 אלף ש"ח לחניה כפולה) אזי התמורה הכוללת ששולמה על ידי הרוכש בגין מימוש האופציה ל-48 החניות הציבוריות האמורות הסתכמה לסך של כ- 12 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ (במקום כ- 11 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, כפי שנכתב בדוח המידי).

כאמור לעיל ונכון למועד אישור הדוחות הכספיים, לאחר מימוש האופציה מכרה החברה 47 חניות רגילות (מתוכן 43 רגילות ו- 4 כפולות), 96 חניות ציבוריות (מתוכן 7 כפולות ו- 89 רגילות), ונכון למועד פרסום הדו"ח מחזיקות החברה וחברת חגג מגדלי הארבעה ביחד כ- 50% מהזכויות בחניון הציבורי הכולל כ-296 חניות (כאשר חלק החברה הינו 22 חניות וחלק חגי' הארבעה הינו 118 חניות, מתוכן 4 כפולות ו-6 חניות פרטיות (מתוכן אחת כפולה). כתוצאה מהעסקאות האמורות, רשמה החברה עד כה רווח בסך של כ-15 מיליון ש"ח בדוח רווח או הפסד ורווח כולל אחר.

כמו כן ראה סעיף ג' להלן לגבי עסקה נוספת של מכירת יתרת החזקות החברה וחגי' מגדלי הארבעה בחניות במגדלי הארבעה, שטרם נכנסה לתוקף.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

באור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תאריך המאזן (המשך)

ג. עסקה עם בעלי שליטה

ביום 29 במרץ 2017, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, עסקה מותנית (להלן: "העסקה") עם האחים יצחק ועידו חג'ג', בעלי השליטה בחברה (להלן: "בעלי השליטה"), במסגרתה תמכורנה החברה וקבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ (להלן: "חג'ג' מגדלי הארבעה") לבעלי השליטה את יתרת אחזקותיהן בחניון פרויקט הארבעה. ביום 31 באוגוסט 2017, אושר על ידי חברי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, ביצוע מספר עדכונים בתנאי העסקה. להלן יובאו עיקרי העסקה, כפי שצפויים להיכלל במסגרת ההסכם שעתיד להיחתם בין הצדדים בתקופה הקרובה (להלן: "ההסכם"):

1. החברה וחג'ג' מגדלי הארבעה תמכורנה לבעלי השליטה מחסן אחד וכן 144 חניות ציבוריות (מתוכן 136 רגילות ו-4 כפולות) ו-6 חניות פרטיות (מתוכן 4 רגילות ו-2 כפולות) (יובהר כי מחירה של חניה רגילה הינו 250 אלף ש"ח ואילו מכירה של חניה כפולה הינו 375 אלף ש"ח) (להלן ביחד: "הממכר"), בסך כולל של כ- 37.125 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ (להלן: "תמורת הממכר").

2. היות ונכון למועד אישור העסקה זכויות חג'ג' מגדלי הארבעה בפרויקט הארבעה (לרבות זכויותיה בממכר) משועבדות לבנק המלווה את בניית פרויקט הארבעה (להלן: "הבנק המלווה") ולגוף מוסדי שהעמיד הלוואה לחג'ג' מגדלי הארבעה (להלן: "הגוף המוסדי"), אזי ההסכמים ייכנסו לתוקפם רק במועד פרעון ההלוואות שהעמידו הבנק המלווה והגוף המוסדי לחג'ג' מגדלי הארבעה וסילוק השעבודים הרשומים כיום על הממכר בגין ההלוואות הנ"ל, או לחילופין קבלת הסכמת מעמיד אשראי הרלוונטי להחרגת הממכר מהשעבודים הרשומים לטובתו על הממכר (להלן ביחד: "התנאי המתלה"), ובלבד שמועד זה יחול לא יאוחר מיום 30 ביוני 2018 (שאחרת יבוטלו ההסכמים). בתקופת הביניים, עד למועד התקיימות התנאי המתלה, תקבולי השכירות שינבעו מהממכר ישולמו לחברה ולחג'ג' מגדלי הארבעה (פרו-ראטה להחזקתן בממכר בהתאם להסכם השותפות).

3. על אף העובדה שההסכם ייכנס לתוקף רק במועד התקיימות התנאי המתלה, מרבית תמורת הממכר (32 מיליון ש"ח) הועברה כבר על ידי בעלי השליטה, לחברה כהלוואת בעלים (להלן: "הלוואת הבעלים"), אשר תיפרע על ידי החברה במועד השלמת מכירת הממכר לבעלי השליטה או לחלופין במועד בו יבוטל ההסכם, לפי העניין. הלוואת הבעלים תישא ריבית (עבור התקופה שתחילתה במועד העמדת הלוואת הבעלים וסיומה במועד פרעונה המלא) המשקפת את שיעור התשואה השנתית שיניב הממכר (אשר כשלעצמה תהא שווה למכפלת התמורה נטו (לאחר הוצאות) שתנבע מהשכרת כלל החניות המושכרות בחניון בתוצאת חלוקה מספר החניות הכלולות בממכר במספר החניות המושכרות בחניון בכל מועד), אך לא יותר משיעור שנתי של 3% והיא תשולם על ידי החברה לבעלי השליטה רק במועד פרעון קרן הלוואת הבעלים. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יצוין כי פרעון ההלוואה האמורה ייעשה בכפוף לכך שלא יהיה בפרעון כאמור בכדי להפר את התחייבויות החברה על פי שטרי הנאמנות עליהם חתמה החברה עם נאמני סדרות אגרות החוב של החברה. יתרת התמורה (כ-5 מיליון ש"ח) תשולם על ידי בעלי השליטה לחברה בתוך 21 יום מהתקיימות התנאי המתלה.

4. על מנת להבטיח את תשלום תמורת הממכר על ידי בעלי השליטה לחג'ג' מגדלי הארבעה, ימחו בעלי השליטה את זכותם לקבל מהחברה את קרן הלוואת הבעלים לחג'ג' מגדלי הארבעה וזאת בהינתן התקיימות התנאי המתלה (כך שקרן הלוואת הבעלים תשמש למעשה כתמורת הממכר).

5. היה ובעלי השליטה ימכרו את זכויותיהם בממכר בתקופה בת שנתיים שתימנה החל ממועד אישור העסקה, מלוא הרווח שינבע להם ממכירה כאמור יועבר על ידם לחברה.

6. החברה וחג'ג' מגדלי הארבעה תהיינה אחראיות לתשלום מלוא התשלומים הנדרשים להשלמת מרתפי הפרויקט.

קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

באור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תאריך המאזן (המשך)

ג. עסקה עם בעלי שליטה (המשך)

7. עם תשלום מלוא התמורה נשוא ההסכמים, בעלי השליטה ייכנסו בנעלי החברה וחגי' מגדלי הארבעה לעניין הסכם השותפות הקיים עם הרוכש במכירות הקודמות, הנוגע לתפעול החניון ויתוקן הסכם השותפות הקיים ואחוז אחזקותיו של כל אחד מהצדדים.

8. להערכת החברה, הרווח לפני מס שינבע לה מההסכם (ככל שייכנס לתוקפו) צפוי לעמוד על כ- 15 מיליון ש"ח.

ד. הנפקת אגרות חוב (סידרה ז')

ביום 24 בינואר 2017, הנפיקה החברה 116,247,000 ש"ח ע.ג. חדשות (סידרה ז'). אגרות החוב אינן צמודות למדד או מטבע כלשהו. אגרות החוב תעמודנה לפרעון בשישה תשלומים, לא שווים, ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2017-2022, שישולמו כדלקמן: תשלום הקרן הראשון, אשר יהיה בסך השווה לשיעור של 5% מקרן אגרות חוב, ישולם ביום 31 בדצמבר 2017. שלושה תשלומים, שכל אחד מהם יהיה בסך השווה לשיעור של 10% מקרן אגרות החוב, ישולמו בימים 31 בדצמבר 2018, 31 בדצמבר 2019 ו- 31 בדצמבר 2020 ושני תשלומים נוספים, של אחד מהם יהיה בסך השווה לשיעור של 32.5% מקרן אגרות החוב, ישולמו בימים 31 בדצמבר 2021 ו- 31 בדצמבר 2022. אגרות החוב יישאו ריבית שנתית קבועה של 5.1%, שיעור הריבית הראשונה הינו 2.2%. תשלום הריבית הראשון ישולם ביום 30 ביוני 2017. הריבית בגין אגרות החוב תשולם בשני תשלומים חצי שנתיים, ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2017 עד 2022 (כולל). הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 2,453 אלפי ש"ח, תמורת ההנפקה נטו הינה כ- 113,794 אלפי ש"ח והריבית האפקטיבית הינה כ- 5.71%.

ה. פרויקט סומייל

להלן הפרטים בדבר פרויקט סומייל בתל אביב (להלן: "הפרויקט"), אשר מוקם על ידי קבוצת רכישה שאורגנה על ידי החברה ושעל חבריה נמנית חברה בת של החברה (להלן: "קבוצת הרכישה" ו-"חברת הבת", בהתאמה): נכון לתאריך הדוח, הושלמו הפיננסיים של הגורמים המחזיקים בקרקע עליה צפוי להיבנות הפרויקט (ואשר מהווים את מרבית הפיננסיים הנדרשים במתחם סומייל צפון) ובמקרקעי הפרויקט מתבצעות בימים אלה עבודות חפירה ודיפון.

במסגרת ההתחייבויות הקיימות ביחס למקרקעי הפרויקט לצורך קבלת היתר בניה מלא לפרויקט דרוש פיננסי של גורמים המחזיקים במקרקעי המתחם (המחזיקים מבנים שלא במתחם מקרקעי הפרויקט), ולענין זה יצוין כי הגורם אשר התחייב לפעול לביצוע הפיננסיים הנדרשים במתחם סומייל צפון ומחזיק בעצמו בחלק מהמבנים המצויים במתחם סומייל צפון (להלן: "צד ג'"), לא השלים נכון למועד זה את כלל הפיננסיים אותם התחייב לבצע במתחם סומייל וכן לא פינה את המבנים המוחזקים על ידו. לאור כך, החלו בהליכי בוררות כנגד אותו צד ג' שמטרתם אכיפת פיננסי מקרקעי המתחם וקבלת סעד כספי נגדו וזאת בהתאם להוראות הסכם הפיננסיים שנחתם עימו בעבר (להלן: "הבוררות"). בעקבות הליכים אלו, הגיש אותו צד ג' תביעה נגדית ביום 18 באפריל 2017 נגד קבוצת הרכישה וכן צירף לתביעה את החברה וחברת הבת, כנתבעות נוספת.

חברי קבוצת הרכישה ובהם חברת הבת טוענים בכתבי הטענות מטעמם, בין היתר, כי צד ג' הפר את הוראות הסכם הפיננסיים, וגורם לעיכוב בעמידה במטלת הפיננסיים ולנזקים נוספים. כמו כן, עתרו חברי הקבוצה לקבלת סעד של השלמת מלוא הפיננסיים הנדרשים ודרישה לפיצוי כספי בגין הנזקים אשר נגרמו ממעשיו של צד ג', בסך כולל של כ- 150 מיליון ש"ח. בהקשר זה יצוין, כי כנגד צד ג' קיימים מספר פסקי דין חלוטים שניתנו ע"י ערכאות משפטיות המחייבות את צד ג' לפינוי המבנים, ללא כל תמורה.

מנגד, צד ג' עותר לקבלת פיצוי כספי מהחברה, חברת הבת וחברי קבוצת הרכישה בסך כולל (מעבר לסך של כ- 26 מיליון ש"ח ששולמו עד כה) של כ- 104 מיליון ש"ח (המשקף סך הגבוה בכ- 85 מיליון ש"ח מהסכום אותו היה זכאי לקבל לו בהתאם להוראות הסכם הפיננסיים) בגין פיננסי כל מתחם סומייל, וזאת ללא הצגת כל בסיס עובדתי או משפטי התומך בטענותיו ודורש פיצוי כספי נוסף ככל שיתווספו יחידות דיור בפרויקט (אשר, בהתאם לתביעתו, אף עשוי להצטבר לסכום מהותי נוסף, וזאת אם וככל ויתקבלו כלל האישורים הנדרשים להגדלת כמות יחידות הדיור בפרויקט), וזאת כאמור, ללא כל בסיס עובדתי או משפטי לדרישותיו.

קבוצת הרכישה וחברת הבת דוחות את הטענות הנטענות בכתבי הטענות של צד ג', ומעיון ראשוני בהם, נראה כי אין כל בסיס עובדתי ו/או משפטי לטענות צד ג' ולדרישותיו, ולא מן הנמנע כי הנתען ונדרש בכתבי הטענות של צד ג' מיועד ליצור לחץ כנגד תביעתה של קבוצת הרכישה.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

באור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תאריך המאזן (המשך)

ה. פרויקט סומייל (המשך)

ביום 28 ביוני 2017, חתמה חברת הבת עם צדדים שלישיים (להלן: "הרוכשים") על הסכמי המכר, לפיהם תמכור החברה (במאוחד) לרוכשים זכויות במקרקעי פרויקט סומייל, המשקפות זכות להקמת 12 יחידות דיור, לרבות חניות הצמודות להם, בתמורה כוללת (הכוללת תשלום עבור הקרקע ודמי ייעוץ שישולמו לחג'ג' סומייל) בסך של כ- 37 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ). הרוכשים יממנו על חשבונם את העלויות הנדרשות להקמת היחידות הנרכשות על ידם. בנוסף חתמה החברה ביום 24 באוגוסט 2017, עם צד שלישי אחר (להלן: "הרוכש" ביחד עם הרוכשים "קבוצת הרוכשים"), על הסכם מכר למכירת זכויות במקרקעי פרויקט סומייל, המשקפות זכות להקמת כלל שטחי המסחר בפרויקט (שטחי מסחר בקומת הקרקע ושטחי גלריה ככול שיהיו), וחניות הצמודות להם (להלן: "שטחי המסחר סומייל"), בתמורה כוללת הכוללת תשלום עבור הקרקע ודמי ייעוץ) בסך של כ- 13 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ). הרווח ממכירות אלה לא נכלל בתוצאות הפעילות של החברה ליום 30 ביוני 2017.

נכון למועד אישור הדוח השלימו הרוכשים תשלום בסך של כ-31 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ) בגין יחידות הדיור בסומייל. כ-10% נוספים מהתמורה ישולמו לחברה עם קבלת היתר בניה לפרויקט (אך בכל מקרה לא יאוחר ממועד העמדת ליווי בנקאי), והיתרה עם העמדת ליווי בנקאי לפרויקט.

התמורה בגין השטח המסחרי בסומייל, הינה בסך כולל של כ-13 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ). 10% שולמה במועד החתימה, 30% ישולמו בתוך 45 יום מיום חתימת ההסכם, 20% עם קבלת היתר בניה לפרויקט (אך בכל מקרה לא יאוחר ממועד העמדת ליווי בנקאי), והיתרה עם העמדת ליווי בנקאי לפרויקט.

בנוסף לזכויות שנרכשו על ידי הרוכשים מהחברה ומרג'נסי (כמפורט להלן), יצוין כי קבוצת הרוכשים (או חלקה) מנהלת משא ומתן לרכישת הזכויות לשטחי המסחר בפרויקט "הצעירים" בתל אביב, שלמיטב ידיעת החברה, כמחצית מהזכויות בהם מוחזקות על ידי מר עידו חג'ג', מבעלי השליטה בחברה אשר מכהן גם כדירקטור ומנכ"ל בחברה וברג'נסי. לאור משא ומתן האמור, נבדק עניינם האישי של האחים חג'ג' בהתקשרויות החברה ורג'נסי עם קבוצת הרוכשים, ובישיבתה מיום 26 ביולי 2017, קבעה ועדת הביקורת של החברה כי לאור הצהרה שמסר בנושא מר עידו חג'ג' ולאור היעדר קשרים אחרים עם קבוצת הרוכשים, עניינם האישי של האחים יצחק ועידו חג'ג' בהתקשרויות שפורטו לעיל הינו זניח ולפיכך די באישור דירקטוריון החברה את ההתקשרויות, אשר התקבל ביום 28 ביוני 2017. יצוין כי החלטה דומה התקבלה באותו מועד גם על ידי ועדת הביקורת של רג'נסי.

על אף עניינה הזניח כאמור, התחייב מר עידו חג'ג' להביא לאישור את עסקת הצעירים (אם וככל שתיחתם עם אותהקבוצת רוכשים) לאישור ועדת הביקורת של החברה ורג'נסי.

ו. פרויקט יפו-סהרון- מימוש אופציה ב'

מימוש אופציה ב'

ביום 31 בינואר, 2017 מימשה רג'נסי את אופציה ב' בפרויקט סהרון יפו למול בעלי הזכויות במקרקעי אופציה ב', אשר מהווים כ- 63% מהמקרקעין וזאת תמורת סך של 11.5 מיליון ש"ח. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים שולמה מלוא התמורה בגין מימוש אופציה ב'. לפרטים נוספים אודות מימוש האופציה ראו ביאור 17(א)15 לדוחות כספיים השנתיים של החברה.

ז. אינשטיין 33 א'

ביום 23 בפברואר, 2017 אישר בית המשפט השלום בהרצליה את רכישת המקרקעין הממוקם ברחוב אינשטיין בת"א (גוש 6885, חלקה 32) על ידי הקבוצה, אשר אורגנה על ידי רג'נסי ושעל חבריה נמנית חברה בת של רג'נסי, מבעלי המקרקעין שאינם קשורים לרג'נסי.

עלות רכישת הזכויות במקרקעין שתירכשנה על ידי חברת הבת, צפויה להסתכם בסך של כ- 48 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ (להלן: "עלות רכישת הזכויות"). הסך האמור (בניכוי 10% מהתמורה שכבר שולמו) אמור להיות משולם עד ולא יאוחר מחלוף 45 יום ממועד אישור בית המשפט. נכון למועד פרסום הדוחות טרם שולמה יתרת התמורה וזאת עד להשלמת תשלומי המיסים על ידי מוכרי הקרקע. לפרטים נוספים אודות רכישת הזכויות במקרקעין בפרויקט אינשטיין 33 א' ראו ביאור 7(ד) לדוחות כספיים השנתיים של החברה.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

באור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תאריך המאזן (המשך)

ח. פרויקט רסיטל

ביום 28 ביוני 2017, חתמה רגינסי עם צדדים שלישיים (להלן: "הרוכשים") על הסכמי מכר למכירת זכויות במקרקעי פרויקט רסיטל, המשקפות זכות להקמת כלל שטחי המסחר בפרויקט ושטח שירות ואחסנה הצמוד להם (להלן: "השטר המסחרי") וזכויות המשקפות זכות להקמת משרדים בשטח של כ-2,400 מ"ר ברוטו (כ-2 קומות), לרבות חניית הצמודות להם (להלן: "המשרדים"), בתמורה כוללת בסך של כ-42 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ). הרוכשים יממנו על חשבונם את העלויות הנדרשות להקמת היחידות הנרכשות על ידם.

נכון למועד זה שולמו סך של כ-23 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ) מהתמורה בגין המשרדים (רכיב הקרקע בלבד), כ-10% נוספים מהתמורה ישולמו לחברה עם קבלת היתר בניה לפרויקט (אך בכל מקרה לא יאוחר ממועד העמדת ליווי בנקאי), והיתרה עם העמדת ליווי בנקאי לפרויקט והיתרה תשולם עם העמדת ליווי בנקאי לפרויקט.

נכון למועד זה שולמו סך של כ-11 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ) מתוך התמורה עבור המסחר והחניית, והיתרה תשולם במועד קבלת ליווי בנקאי.

יצוין כי היות והרוכשים רכשו, בנוסף לזכויות בפרויקט רסיטל, גם זכויות בפרויקט סומייל המאורגן על ידי החברה, כמפורט לעיל, הובאה התקשרות רגינסי עם הרוכשים לאישור ועדת הביקורת ודירקטוריון רגינסי ואלו אישרו את ההתקשרות כהתקשרות בה יש לחברה ענין אישי.

ט. פרויקט הארבעה

בחודש מאי 2017 התקבל אישור אכלוס למגדל הצפוני ובחודש יולי 2017 התקבל אישור אכלוס למגדל הדרומי בפרויקט הארבעה והחברה החלה במסירת המשרדים לרוכשים בפרויקט.

י. פרויקט מסחרי איינשטיין 36 א'

ביום 16 באוגוסט 2017, התקבל אישור בית המשפט השלום בתל אביב לזכייתה של חברת הבת חג'ג' ייעוץ וניהול פרויקטים בע"מ (להלן: "חברת הבת") בהתמחרות שנערכה על ידי כונס נכסים לרכישת חברת הבת זכויות נוספות בפרויקט. חברת הבת צפויה לרכוש, הן במסגרת הליך פירוק השיתוף, והן ישירות מבעלי זכויות בעלות במקרקעין כ-39% נוספים מזכויות הבעלות במקרקעין כך שלאחר רכישת הזכויות הנרכשות, תחזיק חברת הבת צפויה להחזיק בעד כ-82% מזכויות הבעלות במקרקעין. יתרת 18% מהזכויות במקרקעין מוחזקות על ידי בעלי זכויות נוספים, המחולקים לשתי קבוצות, כאשר נכון למועד דוח זה חתמה חברת הבת עם כל אחת מהקבוצות על הסכמי שיתוף פעולה (שאינם זהים) לצורך הקמת פרויקט על המקרקעין, וחברת הבת פועלת לחתימת הסכם שיתוף פעולה אחד עם 2 הקבוצות. עוד יצוין כי בהתאם לזכויות הבניה הקיימות, ניתן להקים על המקרקעין מרכז מסחרי בהיקף כולל של כ-3,400 מ"ר (2,452 מ"ר עיקרי), שטח מרתף המשמשים את שטחי המסחר בהיקף של 2,452 מ"ר והחניית הצמודות להם. התמורה שתשלם חברת הבת בגין הזכויות הנרכשות מסתכמת לסך כולל של כ-31 מיליון ש"ח (צמוד מדד) בתוספת מע"מ. לפרטים נוספים ראה באור 17(א)11 לדוחות הכספיים השנתיים.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

הצגת נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

המיוחסים לחברה עצמה

ליום 30 ביוני 2017

(בלתי מבוקרים)

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 של חברת קבוצת חג'י ייזום נדל"ן בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 ביוני 2017 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה חשבון המבקר של היישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבידורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאים, ומיישום של נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

קדרון ושות'

רואי חשבון

עמית, חלפון

רואי חשבון

31 באוגוסט, 2017

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

סכומי הנכסים וההתחייבויות הכלולים בדוחות המאוחדים ביניים המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
2016	2016	2017	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	<u>אלפי שקלים חדשים</u>		
37,456	4,120	18,167	<u>נכסים שוטפים</u>
7,137	8,311	6,025	מזומנים ושווי מזומנים
984	14,445	848	מזומנים מוגבלים ומיועדים
13,484	12,987	10,243	לקוחות והכנסות לקבל
10,563	3,449	7,917	מלאי בניינים בהקמה
-	7	-	חייבים ויתרות חובה
318,221	213,158	450,446	בעלי שליטה
<u>387,845</u>	<u>256,477</u>	<u>493,646</u>	הלוואה לחברות מוחזקות
14,970	-	4,061	נכסים מוחזקים למכירה
29,532	40,100	21,400	<u>נכסים בלתי שוטפים</u>
1,103	936	1,514	נדל"ן להשקעה בהקמה
77,533	75,189	138,467	רכוש קבוע, נטו
<u>108,168</u>	<u>116,225</u>	<u>161,381</u>	נכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים לחברות
<u>510,983</u>	<u>372,702</u>	<u>659,088</u>	מוחזקות וכלולות

ארתור לשינסקי
סמנכ"ל כספים

עידו חג'ג'
מנכ"ל

נתי פריד
משנה למנכ"ל
ונושא המשרה הבכיר
בתחום הכספים

צבי גרינוולד
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות: 31 באוגוסט, 2017.

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
2016	2016	2017	
<u>(מבוקר)</u>	<u>(בלתי מבוקר)</u>		
	<u>אלפי שקלים חדשים</u>		
8,499	10,142	33,051	<u>התחייבויות שוטפות</u>
221,658	125,462	273,711	הלוואה מצדדים קשורים ובעלי עניין
3,723	16,899	3,914	חלויות שוטפות של אגרות חוב
821	283	574	אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות מתאגידים
1,770	1,312	768	בנקאיים ומוסדות פיננסיים
28,366	35,238	26,439	ספקים ונותני שירותים
264,837	189,336	338,457	מקדמות מרוכשים והכנסות מראש
33,430	-	7,250	זכאים ויתרות זכות
242	7,450	31,893	<u>התחייבויות מוחזקות למכירה</u>
5,244	5,147	5,457	<u>התחייבויות בלתי שוטפות</u>
2,416	2,036	2,174	אגרות חוב
7,902	14,633	39,524	הלוואות מתאגידים ובנקאיים ומוסדות פיננסיים
505	478	505	מיסים נדחים
173,657	147,428	173,657	<u>הון</u>
645	-	1,612	הון מניות
4,324	4,324	4,324	קרנות הון ופרמיה על מניות
25,683	16,503	93,759	תשלום מבוסס מניות
204,814	168,733	273,857	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה
510,983	372,702	659,088	עודפים
			סה"כ הון

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

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

לשנה	לתקופה של		לתקופה של		
שהסתיימה	שלושה חודשים		שישה חודשים		
ביום 31 בדצמבר	שהסתיימה ביום 30 ביוני		שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2016	2016	2017	2016	2017	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
<u>אלפי שקלים חדשים</u>					
14,031	3,609	3,721	4,912	11,423	הכנסות כולל דמי ניהול
565	(2,000)	(1,091)	(2,429)	(3,865)	עלות המכר
14,596	1,609	2,630	2,483	7,558	רווח גולמי
4,211	779	5,359	673	10,513	עליית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה ורווח ממימוש
(3,390)	(39)	(159)	(3,171)	(262)	נדל"ן להשקעה בהקמה
(11,693)	(2,394)	(6,408)	(4,401)	(9,880)	הוצאות מכירה ושיווק
3,724	(45)	1,422	(4,416)	7,929	הוצאות הנהלה וכלליות
(17,654)	(5,643)	(6,327)	(10,439)	(11,168)	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
18,385	7,016	6,869	11,996	10,979	הוצאות מימון
18	-	94	1	113	הכנסות מימון מחברות מוחזקות
749	1,373	636	1,558	(76)	הכנסות מימון
4,473	1,328	2,058	(2,858)	7,853	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
24,223	8,271	59,795	20,541	62,167	רווח (הפסד) לאחר מימון
28,696	9,599	61,853	17,683	70,020	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
484	(139)	(765)	2,317	(1,944)	רווח לפני הטבת מס (מיסים על הכנסה)
29,180	9,460	61,088	20,000	68,076	הטבת מס (מיסים על הכנסה)
-	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
-	-	-	-	-	<u>רווח (הפסד) כולל אחר</u>
29,180	9,460	61,088	20,000	68,076	רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

סכומי תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים ביניים המיוחסים לחברה

לשנה	לתקופה של		לתקופה של	
שהסתיימה	שלושה חודשים		שישה חודשים	
ביום 31 בדצמבר	שהסתיימה ביום 30 ביוני		שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2016	2016	2017	2016	2017
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			

אלפי שקלים חדשים

תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת :

29,180	9,460	61,088	20,000	68,076	
(24,800)	(20,462)	(90,534)	(34,210)	(96,968)	רווח לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה
4,380	(11,002)	(29,446)	(14,210)	(28,892)	התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת (נספח א')
					מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות שוטפת)

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה :

(1,750)	(1,012)	(393)	(1,019)	(815)	
-	-	10,250	-	30,500	השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
6,451	6,223	(1,029)	5,277	1,112	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
(303)	(6)	(389)	(20)	(523)	ירידה (עליה) מזומנים מוגבלים ומיועדים
69,112	112,362	15,658	169,346	(122,868)	רכישת רכוש קבוע
73,510	117,567	24,097	173,584	(92,594)	קבלת (מתן) הלוואות והשקעות בחברות מוחזקות
					מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות השקעה)

תזרימי מזומנים מפעילות מימון :

26,256	-	-	-	-	
1,746	552	416	552	583	הנפקת מניות
(31,229)	(30,155)	(122)	(30,155)	(13,665)	קבלת הלוואות מתאגידים בנקאים ומוסדות פיננסיים
9,917	(90)	16,000	9,910	32,000	פירעון הלוואות מתאגידים בנקאים ומוסדות פיננסיים
88,437	-	-	-	113,795	קבלה (החזר) הלוואה מצדדים קשורים ובעלי עניין
(143,061)	(80,208)	(30,516)	(143,061)	(30,516)	הנפקת אגרות חוב, נטו
(47,934)	(109,901)	(14,222)	(162,754)	102,197	פירעון אגרות חוב
					מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות מימון)
29,956	(3,336)	(19,571)	(3,380)	(19,289)	שינוי במזומנים ושווי מזומנים
7,500	7,456	37,738	7,500	37,456	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
37,456	4,120	18,167	4,120	18,167	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

סכומי תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים ביניים המיוחסים לחברה

לשנה	לתקופה של		לתקופה של	
	שהסתיימה	שלושה חודשים	שישה חודשים	שהסתיימה
ביום 31 בדצמבר	שהסתיימה ביום 30 ביוני		שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2016	2016	2017	2016	2017
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			

אלפי שקלים חדשים

נספח א' - התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים :

(24,223)	(8,271)	(59,795)	(20,541)	(62,167)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
(16,565)	(5,569)	(6,209)	(10,904)	(10,481)	ריבית והפרשי הצמדה מהלוואות לחברות מוחזקות
1,101	1,809	(532)	721	(242)	שינוי במיסים נדחים
645	-	484	-	967	תשלום מבוסס מניות
234	59	56	118	112	פחת והפחתות
556	149	288	218	(198)	ריבית לצדדים קשורים ובעלי עניין
2,424	700	168	1,873	425	שערך אגרות חוב
294	94	123	313	306	שערך הלוואות מבנקים ומוסדות פיננסיים
(4,211)	(779)	(5,359)	(673)	(10,513)	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה
189	-	145	-	303	דיבידנד חברות בנות
<u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות :</u>					
22,414	1,023	(5,000)	1,046	(21,159)	עליה (ירידה) במקדמות מרוכשים והכנסות מראש
1,660	1,788	836	2,157	3,241	ירידה במלאי בניינים בהקמה
14,168	(1,096)	130	1,367	43	ירידה (עליה) בלקוחות ובהכנסות לקבל
(8,738)	(714)	2,006	(1,624)	4,700	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
(706)	(3,924)	80	(1,244)	(247)	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
(14,042)	(5,731)	(17,955)	(7,037)	(2,058)	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
<u>(24,800)</u>	<u>(20,462)</u>	<u>(90,534)</u>	<u>(34,210)</u>	<u>(96,968)</u>	

נספח ב' - פעולות שלא במזומן

<u>419</u>	<u>202</u>	<u>(69)</u>	<u>286</u>	<u>131</u>
------------	------------	-------------	------------	------------

השקעות בנדל"ן להשקעה בהקמה

נספח ג' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים

מזומנים ששולמו במשך התקופה בגין :

<u>15,708</u>	<u>6,211</u>	<u>9,343</u>	<u>8,673</u>	<u>10,092</u>	<u>ריבית</u>
---------------	--------------	--------------	--------------	---------------	--------------

מזומנים שהתקבלו במשך התקופה בגין :

<u>18</u>	<u>1</u>	<u>-</u>	<u>1</u>	<u>21</u>	<u>ריבית</u>
-----------	----------	----------	----------	-----------	--------------

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

מידע נוסף

1. כללי

א. המידע הכספי הנפרד ביניים מוצג בהתאם לתקנה 38 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ואינו כולל את כל המידע הנדרש לפי תקנה 9 ג' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 בעניין מידע כספי נפרד של התאגיד. יש לקרוא אותו ביחד עם המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2016 וביחד עם תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני 2017 (להלן "הדוחות המאוחדים").

ב. חברות מאוחדות כהגדרתן בבאור 1 ג' בדוחות המאוחדים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2016.

ג. המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת מידע כספי נפרד זה עקבית לזו שיושמה בעריכת המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2016.

2. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ואירועים לאחר תאריך המאזן

ראה באור 5 לדוח הכספי התמציתי ביניים מאוחד ליום 30 ביוני 2017 המצורף לדוח זה.

ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D. M.B.A.

Yaron Spector	- Economist & Real Estate Appraiser, M.B.A.	כלכלן ושמואל מקרקעין, מוסמך במועצה להקרקע	ירון ספקטור
Gil Sitton	- Urban Planner, M.B.A., Real Estate Appraiser	מתכנן עירוני, מוסמך במועצה להקרקע	גיל סיטון
שמות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים			
Golan Vakrat	- Civ. Engineer	מהנדס אזרחי	גולן וקראט
Roni Cohen	- Real Estate Appraiser	שמואל מקרקעין	רוני כהן
Yaron Parienti	- Civ. Engineer	מהנדס אזרחי	ירון פריאנטי
Yaniv Cachlon	- Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמואל מקרקעין	יניב כחלון
Gilad Gelbaum	- Business Management & Real Estate Appraiser	שמואל מקרקעין ובוגר מנהל עסקים	גלעד גלבאום
Yossi Almozrino	- Practical Engineer	הנדסאי בניין	יוסי אלמוזינו
Oren Sagi	- Real Estate Appraiser	שמואל מקרקעין	אורן שאג
Alex Tushler	- Economist	כלכלן	אלכס טושלר
Shimon Gronich	- Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמואל מקרקעין	שמעון גרוניך
Baruch Barshak	- Economist & Practical Engineer	כלכלן והנדסאי בניין	ברוך ברשאק
Rami Cohen	- Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמואל מקרקעין	רמי כהן
Gila schurder Engel	- Geographer & Real Estate Appraiser	גיאוגרפית ושמואל מקרקעין	גילה שרדר אנגל
Hagay yosef	- Economist	כלכלן	חגי יוסף
Ofir Ron	- Economist & Business Management	כלכלן ובוגר מנהל עסקים	אופיר רון
Gil Attar	- Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמואל מקרקעין	גיל אטאר
Dor Laron	- Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמואל מקרקעין	דור לרון
Michael Zalberg	- Practical Engineer	הנדסאי בניין	מיכאל זלצברג
Mor Blumenfeld	- Real Estate Appraiser	שמואל מקרקעין	מור בלומנפלד
Israel Atia	- Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמואל מקרקעין	ישראל אטיה
Imanouel Gatterer	- Business Management & Real Estate Appraiser	שמואל מקרקעין ובוגר מנהל עסקים	עמנואל גטרר

חות דעת – שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: אומדן שווי מתחם קרקע ביעוד מגורים ומסחר,

מגרש מספר 124 על פי תכנית בניין עיר מספר תא/מק/2988ב'

חלקות שונות וחלק מחלקות בגוש 6213, 6214,

מתחם סומייל צפון, תל אביב

תוכן העניינים

עמוד

5	תיאור הנכס והסביבה
8	תצלומי הנכס והסביבה
25	רישוי
26	הזכויות בנכס
34	סיכום מצב תכנוני/רישוי/משפטי לכל אחת מהשנים במועד הקובע לשומה
39	עקרונות גורמים ושיקולים באומדן השווי
47	שומה

ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

Yaron Spector	- Economist
Gil Sitton	- Urban Planner M.A., L.L.B & Real Estate Appraiser
Golan Vakrat	- Civ. Engineer
Roni Cohen	- Real Estate Appraiser
Yaron Parienti	- Civ. Engineer
Yaniv Cachlon	- Economist & Real Estate Appraiser
Gilad Gelbaum	- Business Management & Real Estate Appraiser
Yossi Almozino	- Practical Engineer
Oren Sagi	- Real Estate Appraiser
Alex Tushler	- Economist
Shimon Gronich	- Economist & Real Estate Appraiser
Baruch Barshak	- Economist & Practical Engineer
Rami Cohen	- Economist & Real Estate Appraiser
Gila Engel	- Geographer & Real Estate Appraiser
Ido Jack	- Economist & Real Estate Appraiser
Hagay yosef	- Economist
Ofir Ron	- Economist & Business Management
Gil Attar	- Economist & Real Estate Appraiser
Dor Laron	- Economist & Real Estate Appraiser
Michael Zalberg	- Practical Engineer
Mor Blumenfeld	- Real Estate Appraiser

ירון ספקטור	- כלכלן ושמואי
גיל סיטון	- מתכנן עירוני M.A. משפטן ושמואי מקרקעין
גולן וקראט	- מהנדס אזרחי
רוני כהן	- שמואי מקרקעין
ירון פריאנטי	- מהנדס אזרחי
יניב כחלון	- כלכלן ושמואי מקרקעין
גלעד גלבאום	- שמואי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
יוסי אלמוזינו	- הנדסאי בניין
אורן שאגי	- שמואי מקרקעין
אלכס טושלר	- כלכלן
שמעון גרוניך	- כלכלן ושמואי מקרקעין
ברוך ברשאק	- כלכלן והנדסאי בניין
רמי כהן	- כלכלן ושמואי מקרקעין
גילה אנגל	- גיאוגרפית ושמואית מקרקעין
עידו ז'אק	- כלכלן ושמואי מקרקעין
חגי יוסף	- כלכלן
אופיר רון	- כלכלן ובוגר מנהל עסקים
גיל אטאר	- כלכלן ושמואי מקרקעין
דור לרון	- כלכלן ושמואי מקרקעין
מיכאל זלצברג	- הנדסאי בניין
מור בלומנפלד	- שמואית מקרקעין

31 באוגוסט 2017
מספרנו: 30661.1/16

לכבוד
קבוצת חג'ג' סומייל בע"מ
א.ג.נ.,

חוות דעת – שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: אומדן שווי מתחם קרקע ביעוד מגורים ומסחר,
מגרש מספר 124 על פי תכנית בניין עיר מספר תא/מק/2988ב'
חלקות שונות וחלק מחלקות בגוש 6213, 6214,
מתחם סומייל צפון, תל אביב

בהתאם לבקשתכם, נבדק הנכס שבנדון למטרת אומדן שווי ולהלן חוות הדעת:

אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון. (הסכום שניתן לקבל ממכירת נכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת בעסקה שאינה מושפעת מיחסים מיוחדים בין הצדדים), לצורך דוחות כספיים ישום תשבונאות בינלאומית I.F.R.S, תקן IAS 40 – נדלין להשקעה (ומקבילו הישראלי תקן 16).

מטרת חוות הדעת:

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדיווחים מיידים של החברה המפורסמים לצבור. הנני מצייין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 226(א) לחוק החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

שם המעריך : ירון ספקטור

\\DATA\DOC\30660\30661.1.doc

ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

נסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים:

המעריך ביצע הערכות שווי בין היתר לחברות - ביג מרכזים מסחריים, הכשרת הישוב, גמול חברה להשקעות וגמול מלונאות, מעוז דניאל נכסים ובניין, מגדלי עסקים, גילץ, משהב, ברגוריאן, מנופים פיננסיים, אשדר חברה לבניה, בית גיל הזהב, מלונות שרתון, קיסריה השקעות, אשטרום, קניונים בישראל.

מזמין חוות הדעת: "קבוצת חגי' סומייל בע"מ" (להלן: "קבוצת חגי'"), על ידי מר נתי פריד (משנה למנכ"ל קבוצת "חגי'")

פירוטי השכלה וניסיון מקצועי

- אוניברסיטת בר אילן - תואר ראשון בכלכלה ומינהל עסקים - בהצטיינות - 1988.
- תואר שני במינהל עסקים, התמחות בשיווק - 1996.
- אוניברסיטת תל אביב - שמאות מקרקעין וניהול נכסים - בהצטיינות - 1990.
- שמאי מקרקעין מוסמך על פי חוק שמאי המקרקעין, מספר רישום 296 ב"פנקס שמאי המקרקעין" בישראל.

מועד הזמנת חוות הדעת: 8 במאי 2017

התחייבות לשיפוי: קיימת התחייבות לשיפוי אשר ניתנה בחודש אוגוסט 2017 על ידי חברת "קבוצת חגי' סומייל בע"מ", עבור הנכס שבנדון לצורך הכללת חוות הדעת ו/או אזכורה בדוחות הכספיים או לכל מטרה אחרת.

הנסיבות בגינן בוצעה ההתקשרות: לצורך דוחות כספיים ישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S.

תאריך הביקורים בנכס: 6 ביוני 2017

המועדים הקובע לחוות הדעת:

31 בדצמבר 2013	30 ביוני 2014
31 בדצמבר 2014	30 ביוני 2015
31 בדצמבר 2015	30 ביוני 2016
31 בדצמבר 2016	30 ביוני 2017

הסכמת עורך חוות הדעת על פרסומה בציבור:

הנני נותן בזאת את הסכמתי כי חוות דעת זו תצורף לדו"חות כספיים של החברה וכן את הסכמתי כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.

הערות לשבר הטרחה:

שכר הטרחה הינו סכום קבוע ללא התניות לעניין חוות הדעת.

¹ במהלך השנים נערכו מספר ביקורים בנכס על ידי ירון ספקטור שמאי מקרקעין ואורן שגיא שמאי מקרקעין, האחרון שבהם בתאריך 6 ביוני 2017.

ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

פרטי הנכס

החלק בבעלות	שם בעלים רשום (*)	שטח חלקה בשלמות במ"ר	מספר חלקה	גוש
1500/3273	ברכה והצלחה נכסים בתל אביב בע"מ	1,091	15	6213
591/1091		1,091	15	6213
6/10503		1,167	16	6213
1730/56016		1,167	16	6213
119/28008		1,167	16	6213
6/9909		1,101	17	6213
16/13212		1,101	17	6213
1582/105696		1,101	17	6213
113/52848		1,101	17	6213
6/14859		1,651	19	6213
4/4953		1,651	19	6213
5054/13208		1,651	19	6213
361/6604		1,651	19	6213
9150/31095		יורקום נדל"ן בע"מ	2,073	14
2760/16515	1,101		17	6213
1772/4556	1,139		18	6213
1635/34170	1,139		18	6213
1500/24765	1,651		19	6213
1/2	3		776	6213
1/2	63	830	6213	
בשלמות	ליברטי פרופרטיס בע"מ	1,626	20	6213
בשלמות		16	1211	6213
בשלמות		184	1212	6213
בשלמות		338	1218	6213
בשלמות		254	1220	6213
בשלמות		227	1221	6213
בשלמות		35	1223	6213
בשלמות		22	535	6214
182/1069	עיריית תל אביב יפו	1,069	1210	6213
217/655		655	1231	6213
15/21		21	541	6214

(*) רשומות, בין השאר, הערות אזהרה לטובת "קבוצת חגי'ג' סומייל" (ראה הרחבה בפרק "הזכויות בנכס").

מגרש מספר 124 בשלמות² על פי תכנית מספר תא/מק/2988ב³ : מגרש מספר 124 בשלמות² על פי תכנית מספר תא/מק/2988ב³
 שטח המגרש : 3,167 מ"ר
 מיקום : חלק ממתחם סומייל צפון, קרן הרחובות אבן גבירול וז'בוטינסקי, תל אביב
 זכויות : זכות חוזית לבעלות פרטית ב"מושע" (ראה פרק "הזכויות בנכס")

¹ בנוסף, נרשמו מספר הערות אזהרה של פרטיים (לגבי יחידות שונות במגרש 124).
² המקרקעין שבנדון נרכשו בשנת 2013 על ידי "קבוצת חגי'ג' סומייל בע"מ", כאשר במהלך השנים נחתמו מספר הסכמי מכר בין "קבוצת חגי'ג' סומייל בע"מ" לבין קבוצת רוכשים שונים (וכן נחתם הסכם שיתוף והסכם יעוץ). לבקשת מזמין חוות הדעת "קבוצת חגי'ג' סומייל בע"מ", אומדן השווי הינו למגרש מספר 124 בשלמות.
³ מגרש מספר 124 על פי תב"ע מספר תא/מק/2988ב נוצר מחלק ממגרש מספר 12 מתכנית מתאר מספר תא/2988. יובהר כי לחלקות אלו הוקצו גם חלקים ממגרש מספר 122 אשר אינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת.

לתשומת לב:

– המקרקעין שבנדון נרכשו בשנת 2013 על ידי "קבוצת חגי' סומייל בע"מ", כאשר במהלך השנים 2013 – 2016 נחתמו הסכמי מכר בין "קבוצת חגי' סומייל בע"מ" לבין קבוצת רוכשים שונים (וכן נחתם הסכם שיתוף והסכם יעוץ).

– לבקשת מזמין חוות הדעת "קבוצת חגי' סומייל בע"מ", אומדן השווי הינו למגרש מספר 124 בשלמות.

ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

תיאור הנכס והסביבה

נשוא חוות הדעת הינה חטיבת קרקע המהווה חלק ממתחם הידוע כ- "מתחם סומייל", הממוקם בין הרחובות אבן גבירול - ז'בוטינסקי - בן סרוק, במרכז העיר תל אביב.

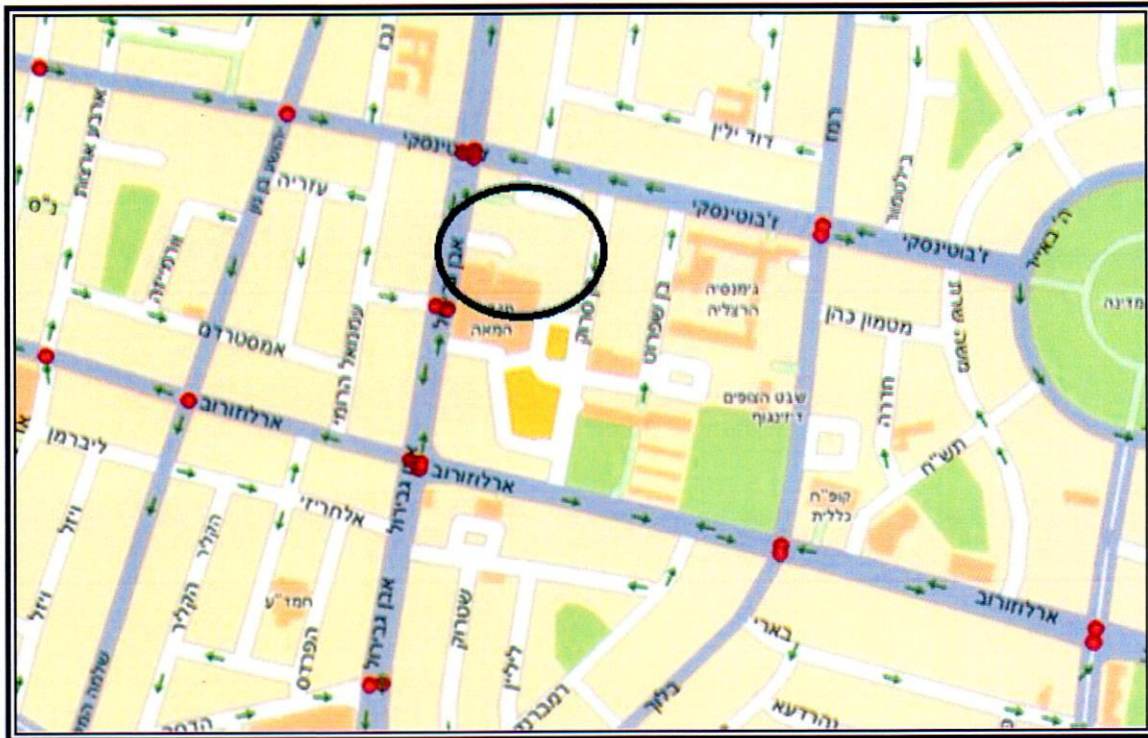
נשוא חוות הדעת מהווה את מגרש מספר 124 על פי תכנית מספר תא/מק/2988ב¹, ביעוד מגורים, מסחר ומבני ציבור.

המקרקעין שבנדון ידועים גם כחלקות וחלקי חלקות שונים בגושים 6214 ו-6213.

בתחום מתחם סומייל (אשר מגרש מספר 124 שבנדון מהווה חלק ממנו) קיימים בין השאר, **בתי מגורים חד קומתיים ישנים (בחלקם תפוסים על ידי פולשים ובחלקם תפוסים על ידי דיירים מוגנים)²**, חניונים, בית כנסת ומבנים הבנויים בניה ותיקה המשמשים ברובם כבתי עסק.

המתחם הצפוני בשלמותו כולל מספר מבנים המשמשים בין היתר למסחר (ברובם לאורך רחוב אבן גבירול) ולמגורים, מאגר מים - המשמש את המרכז המסחרי הצמוד לצרכי כבוי אש מגרשי חניה ברובם סלולים אספלט ושטחים לא מבונים.

הפיתוח העירוני בסביבה חלקי וכולל דרכים (חלקן סלולות אספלט), חשמל, מים, ביוב, וכיו"ב.



איתור סביבת המקרקעין שבנדון על גבי מפת עיר

¹ מגרש מספר 124 על פי תב"ע מספר תא/מק/2988ב' נוצר מחלק ממגרש מספר 12 מתכנית מתאר מספר תא/2988. יובהר כי לחלקות אלו הוקצו גם חלקים ממגרש מספר 122 אשר אינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת.

² לעניין הסכמי הפינוי עם המחזיקים בקרקע – ראה פרק "הזכויות בנכס"

ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

המקרקעין שבנדון מהווים חלק ממתחם סומייל המתוחם, בין השאר, כדלקמן:

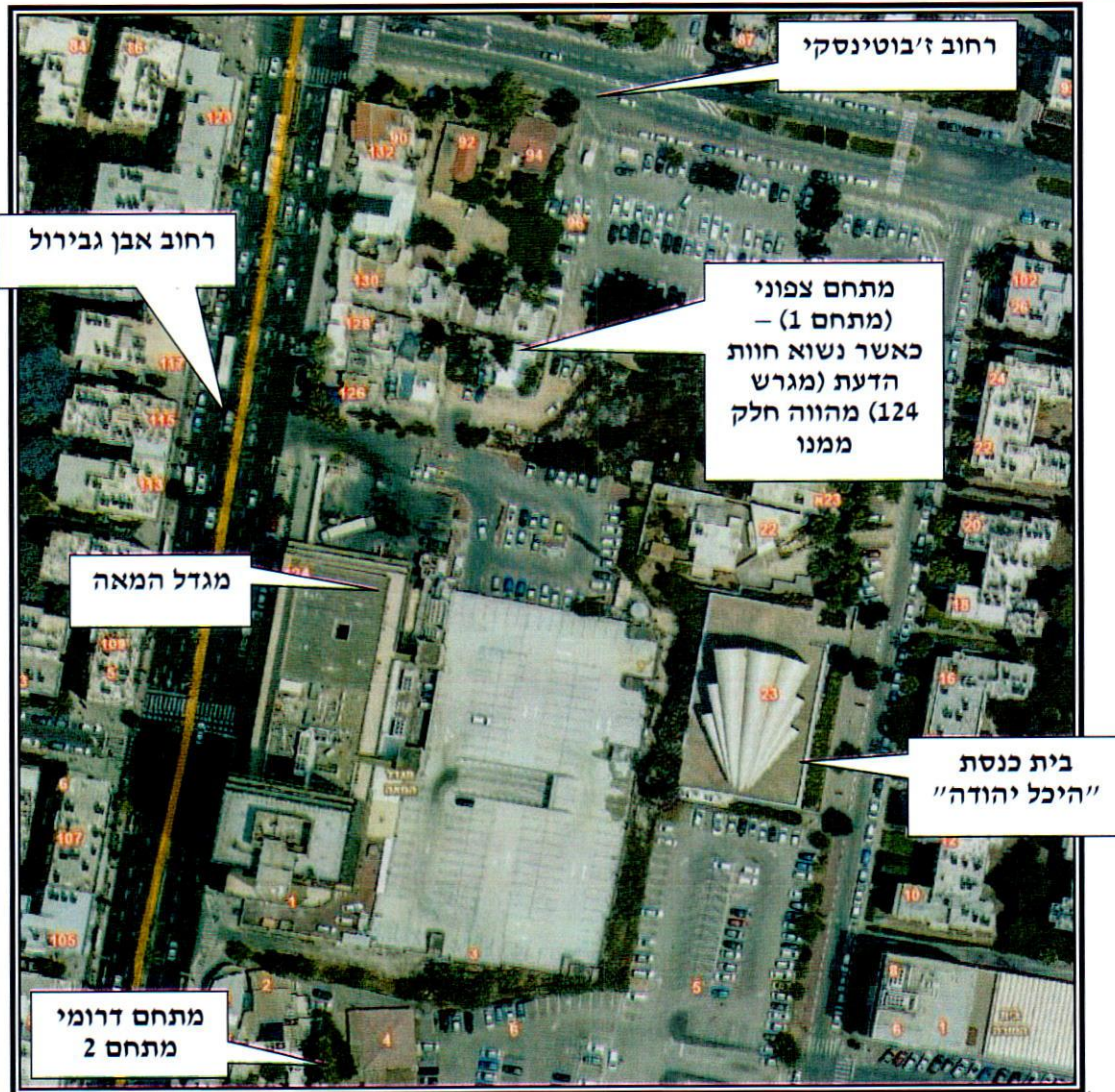
מערב : רחוב אבן גבירול

דרום : רחוב ארלוזורוב

מזרח : רחוב בן סרוק

צפון : רחוב ז'בוטינסקי

להלן תצלום אוויר ומיקום המקרקעין שבנדון:



איתור סביבת המקרקעין שבנדון על גבי תצלום אוויר

ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

מגרש מספר מגרש מספר 124 על פי תכנית מספר תא/מק/2988ב:

השטחים נשוא חוות הדעת ממוקמים בחלק הצפוני של מתחם סומייל, ומהווים את מגרש מספר 124. המבנים בתחום התכנית, מיועדים להריסה והמחזיקים בהם (בחלקם דיירים מוגנים) מחויבים להתפנות כחלק מתנאי התב"ע במתחם¹. בסביבת המקרקעין שבנדון מספר מבנים כגון בית כנסת ומגדל המאה הממוקם בסמוך לנכס שבנדון.

נכון למועד הביקור בנכס - 6 ביוני 2017 (לאחר המועדים הקובעים לשומה), החלו במגרש 124 שבנדון בעבודות פינוי והריסה של מרבית המבנים.

בתחום המגרש רחבת אספלט המשמשת כחניון כלי רכב (בחלקו המזרחי של המגרש), וכביש גישה לחניון הכולל עמדת שומר (הגישה לחניון הינה דרך רחוב אבן גבירול).

בנוסף בתחום המגרש מספר מתחמים לאחר עבודות פינוי וחישוב הקרקע, המגודרים בלוחות איסכורית².

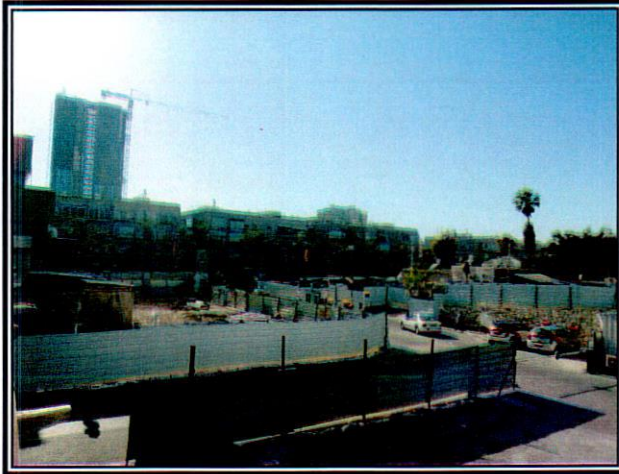
¹ פינוי המתחמים הינו על חשבון הבעלים, והינו אחד מהתנאים לקבלת היתר בניה.
² בשיחה שנערכה בתאריך 6.6.2017, עם מר דיגו ברקן (מפקח נפה במחוז תל אביב ברשות העתיקות), עולה כי החלו בבדיקת הקרקע בחלק משטח המתחם שבנדון (בשטחים במגרש המגודרים בלוחות איסכורית).

ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

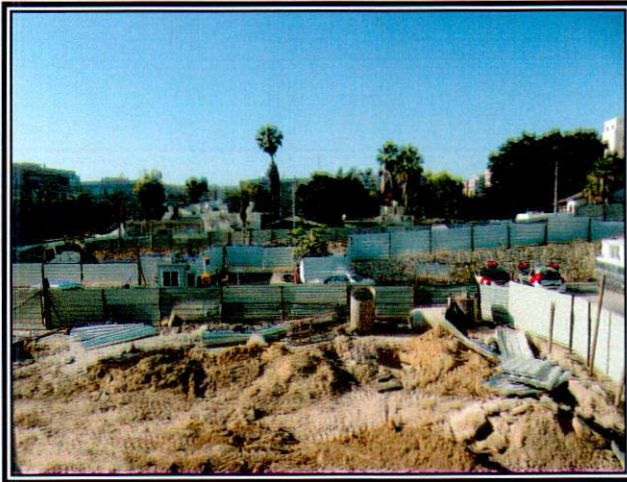
תצלומי הנכס והסביבה



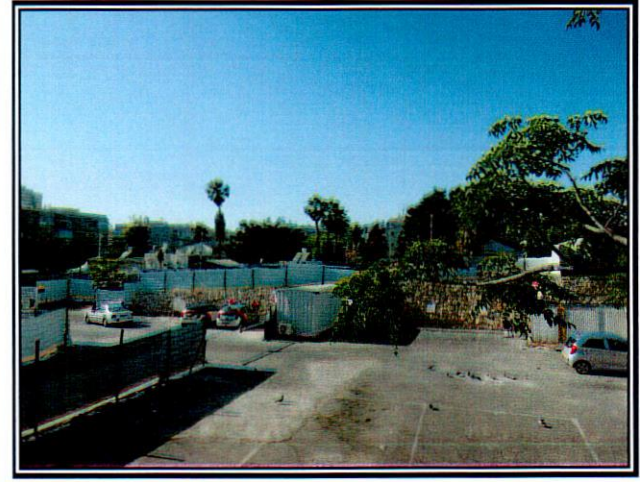
חלקו המזרחי של המקרקעין שבנדון



חלקו המזרחי של המקרקעין שבנדון



מבט על המקרקעין שבנדון מכיוון דרום לכיוון צפון



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

הרקע התכנוני¹

על המקרקעין שבנדון חלות, בין השאר, התכניות הבאות:

א. בהתאם לתכנית בנין עיר מספר תא/2988² שפורסמה למתן תוקף ב.פ. 5367 מתאריך 15.1.2005, נקבעו המטרות כדלקמן:

מטרות התכנית הינן תכנון מחדש של תחום התכנית במטרה לחזק את אופי המגורים והמסחר באזור, לשפר את מערך שירותי הציבור, הקשרים העירוניים והתשתית העירונית, על ידי:

- קביעת ייעודי קרקע לאזור מגורים מיוחד, למגרש מיוחד, לחזית מסחרית, לשטח פרטי פתוח, לשטח ציבורי פתוח ודרך תת קרקעית, לשטח ציבורי משולב, לדרך משולבת ולדרכים קיימות ומוצעות.
- קביעת תכליות ושימושים, זכויות והוראות בניה בתחום המגרשים אשר יאפשרו הקמה של בנייני ציבור, בניינים למגורים ולמסחר ובניינים רב תכליתיים בגובה מרבי של עד +200 מטר מעל פני הים, מעל עד 6 קומות מרתף. סה"כ עד 141,000 מ"ר וכ-970 יחידות דיור בהיקף של עד 104,500 מ"ר, עד 2,500 מ"ר לשטחי ציבור, עד 15,500 מ"ר למבני ציבור ועד 18,500 מ"ר למסחר משרדים ויעודים רב תכליתיים, לשטחים עיקריים על קרקעיים וקביעת שטחי שירות בהתאמה.
- קביעת שטח נוסף של 5,000 מ"ר ביעוד מגורים שטחים עיקריים (ושטחי שירות בהתאמה), אשר מימושם מותנה בקיום תנאים הכלולים בתכנית ובאישור הועדה המקומית וזאת כמנוף כלכלי להשלמת ביצוע הפינויים במתחם.
- הרחבת דרכים מאושרות, הסדרי חנייה, חניונים ותנועה.
- קביעת הוראות בדבר חלוקת שטח התכנית למתחמי תכנון שניים או יותר, בהם יתבצעו איחוד וחלוקה מחדש, על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, שלא בהסכמת בעלים, לגביהם תאושרנה על ידי הועדה המקומית תכניות מפורטות נפרדות והגדרת העקרונות להקצאת הזכויות בין בעלי הזכויות השונים בתחום התכנית¹⁷.

¹ המידע בפרק "הרקע התכנוני" מושתת, בין היתר, על מידע תכנוני ותוכניות בניין עיר כמפורסם בוועדה המקומית לתכנון ולבניה "תל אביב". זכויות הבניה המתוארות לעיל הינן על פי הבנה ופרשנות סבירה לתוכניות בניין עיר, במועד עריכת חוות הדעת, ואינן מחייבות את הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.
למען הסר ספק, יובהר כי רק לאחר הגשת בקשה להיתר בניה וקבלת אישור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תתבררנה זכויות הבניה באופן סופי.

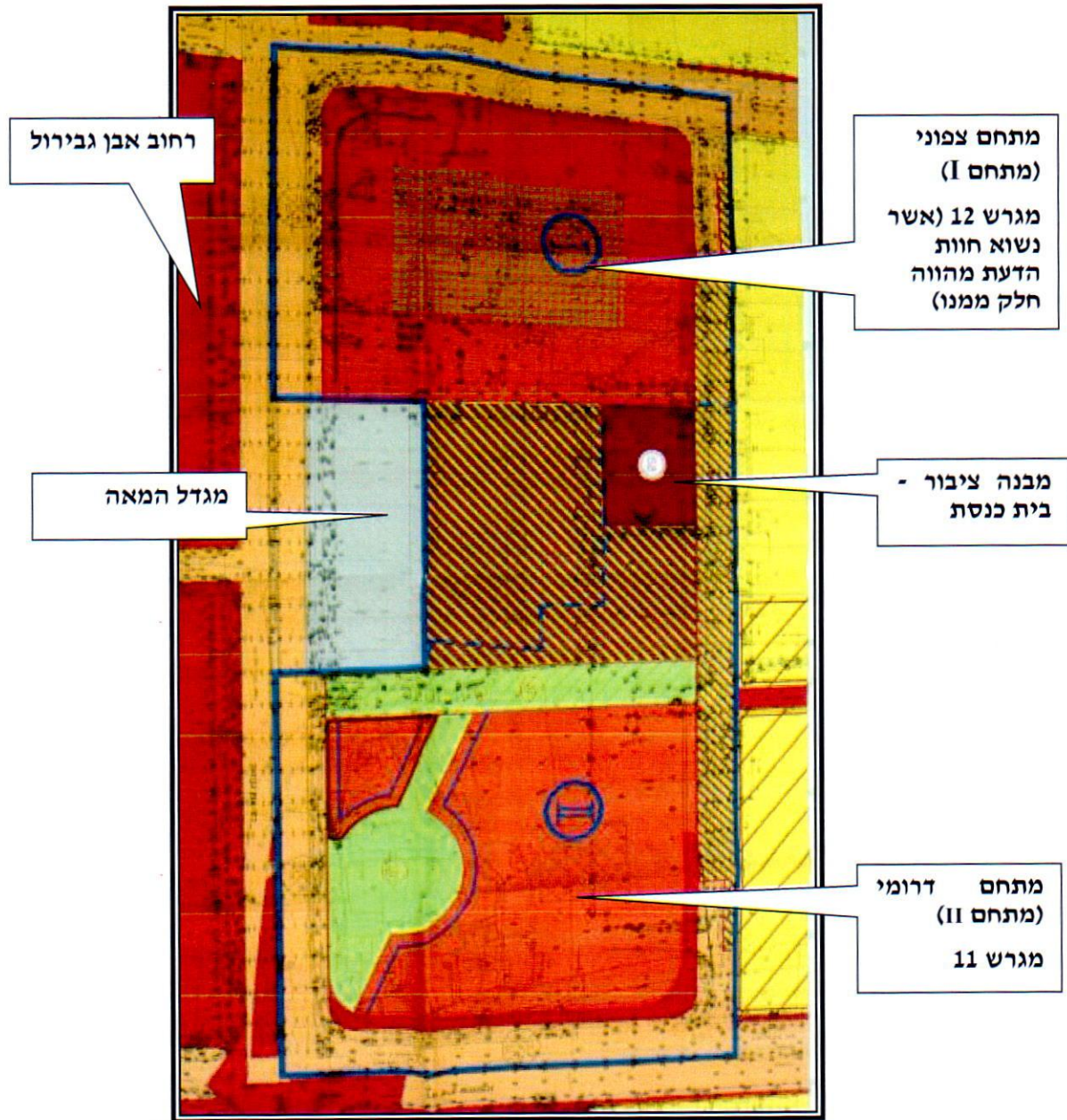
² תכנית זו הינה התכנית המרכזית של מתחם סומייל אשר הגדירה זכויות בניה וכן חלוקה לשני מתחמים, צפון (אשר נשוא חוות הדעת מהווה חלק ממנו) ודרום ולצורך מימוש הבניה נדרשת תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה, ראה להלן תכנית תא/2988/ב' – ראה סעיף ב' בפרק הנוכחי.

ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

התוכנית פיצלה את חטיבת הקרקע למתחם צפוני (מתחם I) ולמתחם דרומי (מתחם II).
נשוא חוות הדעת כלול במתחם הצפוני (מתחם I) חלק ממגרש מספר 12, המתחם סומן כשטח שמיועד
לאיחוד וחלוקה מחדש.



המתחם הצפוני בשטח כולל של 20.989 דונם כולל בין השאר את מגרש מספר 12 ביעוד אזור מגורים (בשטח של כ - 10.79 דונם), שפ"פ עם זיקת הנאה לציבור, חזית מסחרית לכיוון רחוב אבן גבירול (ובחלקו המערבי של חזית לרחוב זיבוטינסקי), ודרך מוצעת להרחבה.
יובהר כי מגרש 124 שבנדון מהווה חלק מהמתחם הצפוני.

ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

להלן הוראות הבניה "אזור מגורים מיוחד" - (מגרש מספר 12- בשטח של 10.79 דונם).

תכליות

במרתפים: חנייה, פריקה וטעינה, מחסנים, חדרי טרנספורמציה, מרחבים מוגנים, שירותים טכניים והנדסיים, שטחי שירות למסחר ומגורים וכל שטח שירות אחר.
מתוך סה"כ השטחים העיקריים יותרו שטחים: למועדוני ספורט ותרבות לדיירי הפרויקט, בריכת שחיה, חדרי כושר וכיו"ב (להלן: "שטחי רווחה").
בקומת המרתף העליונה יותרו בנוסף לשימושים המפורטים, שימושי מסחר במסגרת סך כל השטחים העיקריים.

בקומות הקרקע: בבניינים עם חזית מסחרית - מסחר, שירותים אישיים, שימושים ציבוריים ובעלי אופי ציבורי, שטחי רווחה וכן שטחי שירות למסחר ולמגורים, שטחי פריקה וטעינה מקורים לשימוש שטחי מסחר.

בבניינים ללא חזית מסחרית - שימושים ציבוריים ובעלי אופי ציבורי, שטחי רווחה ושטחי שירות לבנייני המגורים. כקומת קרקע ייחשב כל מפלס אשר לו נגישות ישירה מהרחובות הגובלים ו/או ממפלס ציבורי או פרטי פתוח בתחום התכנית.

ב-2 הקומות הראשונות מעל לקרקע יותרו -

מגורים במסגרת השטחים העיקריים, כמו כן יותרו שטחי רווחה למגורים כולל מועדונים ובריכות שחיה. בבניינים אשר חזיתם פונה לרחובות, תותר במפלסים אלו באישור הועדה המקומית, המרת שטחי מגורים למשרדים למקצועות חופשיים ושירותים אישיים ו/או למלונאות.

יתר המפלסים יהיו למגורים או למגורים בשילוב משרד למקצוע חופשי של הדייר המתגורר בדירה. במפלסים אלו ניתן יהיה גם לשלב שטחי רווחה.

במסגרת שטחי השירות יותרו גם קומות טכניות נפרדות, לובי קומתי ואחסון.

זכויות הבנייה (מגרש מספר 12)

מהות	שטח במ"ר	הערה
עיקרי ¹ (מעל מפלס אבן גבירול)	52,960	מתוך שטח זה 47,960 מ"ר למגורים, ולא פחות מ- 1,500 מ"ר לשימוש ציבורי.
שירות	46,800	מתוך שטח זה לא יעלה על 28,400 מ"ר מתחת לקרקע.
סה"כ	99,760 מ"ר	

תותר העברת שטחים עיקריים של השימושים המותרים בקומת הקרקע ושטחי ציבור, מעל הקרקע אל מתחת לקרקע.

סה"כ מספר יחידות הדיור לא יעלה על 436 יח"ד.

גבהים -

עד 6 קומות מרתף.

¹ תותר תוספת של 5,000 מ"ר עיקרי עבור עד 45 יח"ד לצורך השלמת הפינישים במתחם - בכפוף לאישור הוועדה המקומית, משקף כ- 110 מ"ר עיקרי ליח"ד.

לאורך הרחובות - לא יעלה על 52 מ' מעל פני הים ב-5 קומות מעל קומת כניסה ו/או קומה מסחרית גבוהה ו-2 קומות עליונות חלקיות - סה"כ 8 קומות כולל קומת קרקע.

בשטחים המסחריים שבקומות הקרקע תותר בניית יציע ו/או קומה חלקית בהתאם לגבהים ולשטחים המותרים על פי דיני התכנון והבנייה. שטח היציעים ו/או הקומות ייכלל במסגרת הזכויות המותרות המפורטות.

גובה מגדלי המגורים - לא יעלה על 200+ מטר מעל פני הים ובהתאם למגבלות משרד הביטחון ומינהל התעופה האזרחית - לפי הנמוך מביניהם, ומספר הקומות לא יעלה על 40 קומות מעל קומת הקרקע (לא כולל קומות ומתקנים טכניים ואנטנות על הגג).

קווי בנין -

- מרתפים - בגבולות המגרשים למעט ברחוב אבן גבירול, בהם קווי הבניין למרתפים יהיו 5 מ'.
- קו הנסיגה של המגדלים לא יפחת מ-5 מ' מקווי הבניין.
- המיקום המדויק של המגדלים יקבע בתכנית עיצוב אדריכלי.
- קו הנסיגה לשתי הקומות העליונות במבנים המלווים את הרחובות הגובלים, לא יפחת מ-3 מ'.
- לאורך כל רחוב אבן גבירול תתוכנן קולונדה בעומק אשר לא יפחת מ-4 מ'.
- הרוחב הכולל של הקולונדה והמדרכה לא יפחת מ-8 מטר.

הוראות נוספות

חלוקה למגרשים

הגבולות הסופיים של המגרשים ייקבעו בתכניות מפורטות הכוללות איחוד וחלוקה מחדש בסמכות הועדה המקומית.

תנאי למתן היתר בניה בתחום כל מגרש יהיה הגשת תכנית אשר תכלול בין היתר תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי שתחול על מתחם תכנון שלם או על חלק ממתחם כפי שיקבע על ידי הועדה המקומית.

איחוד וחלוקה

כל שטח התכנית הינו לאיחוד וחלוקה שיבוצע בתכניות מפורטות על בסיס המצב התקף ערב אישור תכנית זו.

נקבעו שני מתחמים לאיחוד וחלוקה מחדש, דרומי וצפוני (כמסומן בתשריט) לגביהם תאושרנה על ידי הועדה המקומית תכניות מפורטות נפרדות.¹

פינויים

- כל אחד מבעלי המקרקעין בתכנית יהיה חייב לפנות על חשבונו את החלקה הרשומה על שמו (לגבי כל השטחים וכל הייעודים).

- שלבי הפינוי של המגרשים יקבעו לכל מתחם תכנון על בסיס סקר פינויים שיוכן בוועדה המקומית.

- הפינוי הינו תנאי לקבלת היתר בניה בגין הזכויות במגרשים החדשים, לרבות הדרכים שצ"פ אזוריים לבניני ציבור ושטח ציבורי משולב.

רישום שטחים ציבוריים

כל השטחים המסומנים בתשריט המיועדים לשטחי ציבור, שטח ציבורי פתוח דרכים וכו' מיועדים להפקעה ללא תמורה ו/או ירשמו ללא תמורה במסגרת רישום החלוקה החדשה.

תנאים למתן היתר בניה

1. הבטחת פתרונות להסדרי תנועה בהתאם לדרישות הקבועות בנספחי התנועה של התכנית.
2. הבטחת הקמתן של חברות ניהול, אחזקה ותפעול לחניונים, לשטחים הפתוחים, לשטחי המסחר ולמבני המגורים.
3. אישורים ממנהל התעופה, רשות העתיקות, הועדה המקומית (עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי).
4. אישור הועדה המקומית לתכנית מפורטת בסמכות הועדה המקומית הקובעת הוראות בדבר מתחמי תכנון, איחוד וחלוקה, פינויים והתניות נוספות.
5. הבטחת זיקות הנאה ורישום השטחים הציבוריים.
6. הבטחת ביצוע הפינויים והריסת ופינוי המבנים כמפורט בתכנית.

¹ ראה תכנית תא/2988 – בהמשך הפרק.

ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

תנאים להיתרי אכלוס

הקמה והפעלה של חברת אחזקה, ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים הפתוחים והמבונים, ביצוע פינויים, רישום בפועל של השטחים הציבוריים ושל זיקות ההנאה.

תנועה וחניה

- יותר שינויים במערך החניה וכן תוספת שטח ו/או תוספת קומות מרתף למטרות תנועה וחניה לצורך התאמה לתקן החניה כפי שיהיה בתוקף ביום אישור התכנית ומועד הוצאת היתר הבניה.
- שטחי הפריקה והטעינה ודרכי השירות לשטחים המסחריים יהיו מקורים וגובהם לא יפחת מ-4.5 מ' או כפי שיידרש על ידי העיריה. יוסדרו שטחי פריקה וטעינה מהכניסה הצפונית מרחוב אבן גבירול ותוסדר הגישה לשטחים אלו.
- תנאי למותן היתרי בניה בתחום התכנית יהיה הבטחת ביצוע פתרונות להסדרי תנועה שיאפשרו גישה למבנים הנבנים והקיימים בהתאם לדרישות הקבועות בנספחי התנועה של התכנית ודרישות אגף התנועה של עיריית תל אביב.
- בניה עתידית לא תפגע בהמשך פעילות חניון השקם הקיים. החניון יתוכנן תוך התאמת מפלס חניון השקם הקיים ומפלסי החניונים המתוכננים¹.

¹ בהתאם להסכם מיום 16.2.2014 הוסכם על הסדרת דרכי הגישה המשותפות במגרש מספר 124 בין בעלי הזכויות בחניון, שטחי המסחר של מגדל המאה וקבוצת חגיגי סומייל בע"מ (להלן: "הסכם רובינשטיין").

ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

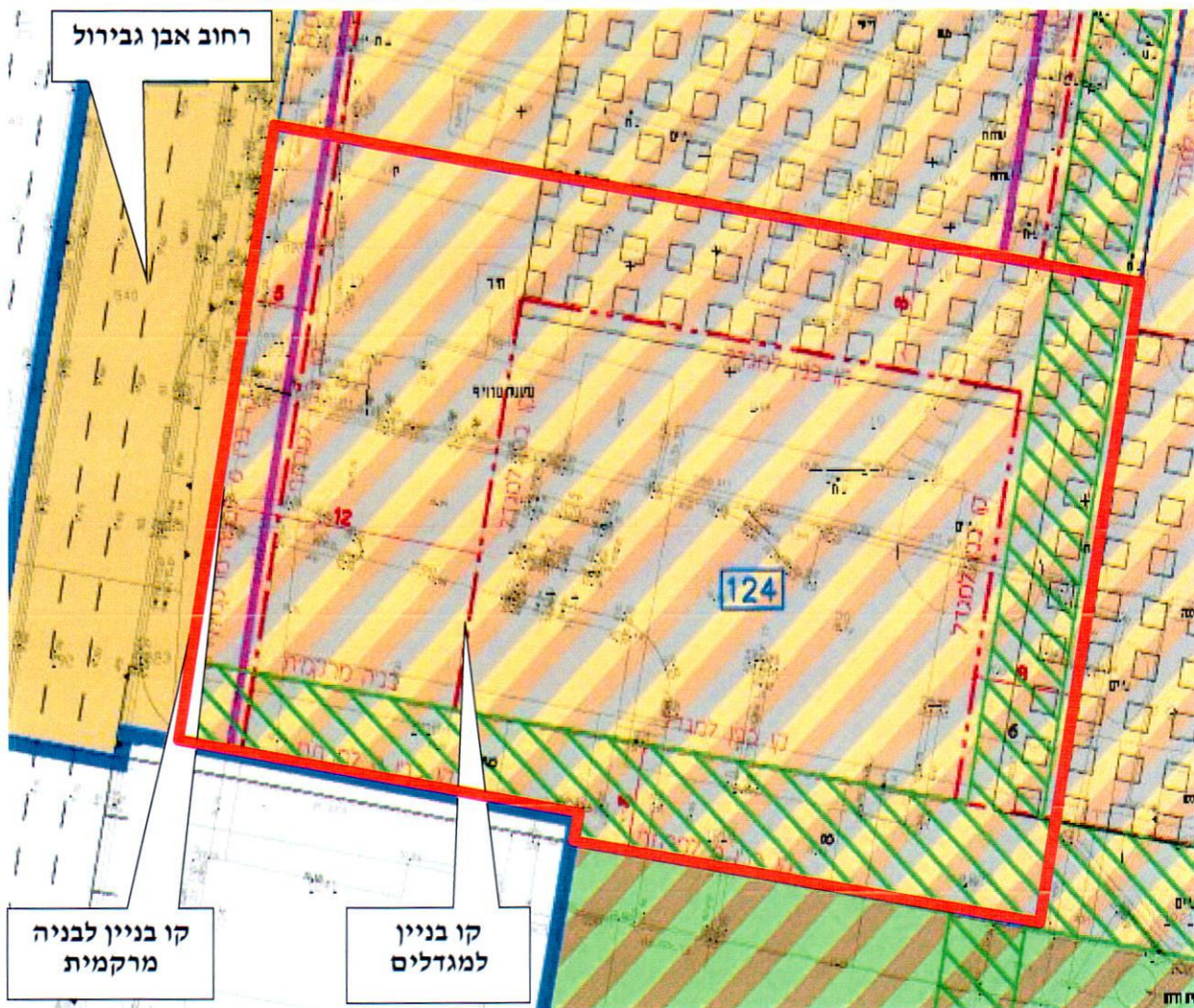
שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

ב. בהתאם לתכנית מספר תא/מק/2988/ב' - "סמל צפון" שפורסמה למתן תוקף¹ בי.פ. 7062 מתאריך 23.6.2015, עולים בין היתר הפרטים הבאים:

מטרת התכנית הינה עיצוב של המתחם הצפוני כפי שנקבע בתכנית מתאר תא/2988 "פרויקט סמל" וביצוע איחוד וחלוקה של המתחם.
עיקרי התכנית:

- קביעת גבולות למגרשים שבתחום התכנית וחלוקתם.
- קביעת לוח הקצאות וטבלת איזון, ללא הסכמת הבעלים, לשטח התכנית, על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 (להלן - "החוק").
- קביעת בנינו ופיתוח למגרשים שבתחום התכנית.

להלן תשריט תכנית מספר תא/מק/2988/ב' בתוקף (תא שטח מספר 124 מוקף באדום):



¹ התכנית פורסמה להפקדה בי.פ. 5786 מיום 16.3.2008. קיימים שינויים קלים (לא מהותיים) בין התכנית המופקדת לתכנית שאושרה למתן תוקף.

ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

באזור מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור יותרו שימושים למגורים, מסחר, משרדים, מלונאות, שימושים בעלי אופי ציבורי ומוסדות ציבור, חניה וכו', כמפורט בהוראות תכנית תא/2988 (הלן: "התכנית הראשית").

הוראות הבניה בהתאם להוראות התכנית הראשית לגבי אזור מיוחד, למעט הוראות ששונו בתכנית זו. טבלת זכויות והוראות בניה:

מספר קומות	גובה מבנה במטר	צפיפות (יח"ד לדי' נטו)	מספר יח"ד	תכסית	סה"כ ב %	סה"כ במ"ר	שטח תחתי במ"ר		שטח עילי במ"ר		גודל מגרש במ"ר	מספר תא שטח	יעוד	
							שירות	עיקרי	שירות	עיקרי				
6	8	52	12.2	38	100%	397.4%	12,360	3,520	1,200	2,280	5,360	3,130	121	מגורים מסחר ומוסדות ציבור
6	50	200	61.9	174	100%	1426.5%	40,515	11,533	-	7,472	21,510	2,871	122	
6	8	52	14.9	24	100%	250.3%	4,030	1,147	-	743	2,140	1,644	123	
6	50	200	62.5	200	100%	1353.1%	42,855	12,200	-	7,905	22,750	3,191	124	
6	7	70	-	-	50%	560.6%	24,610	14,260	-	2,600	7,750	4,386	512	שטחים פתוחים ומבני ציבור
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	29	522	מבנים ומוסדות ציבור
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,674	1B, 3, 4	זרזים
-	-	-	-	436	-	-	124,370	42,660	1,200	21,000	59,510	20,925	-	סה"כ

הערות לטבלה:

- תותר העברת שטחי מסחר בין הקומות במסגרת אישור הוועדה המקומית.
- על פי הוראות סעיף 10.1 בתכנית הראשית תותר תוספת לזכויות הבניה ולמספר יח"ד כמנוף לפינויים.
- מתוך זכויות הבניה במגרש 124 מיועדים למסחר 322 מ"ר.
- מספר הקומות בטבלה כולל את קומות המבואה, השירות, קומות טכניות וכיו"ב.
- תותר תוספת שטחים ו/או קומות מרתף למטרות תנועה וחניה בכפוף להוראות התכנית הראשית.
- זכויות הבניה לשימושים ציבוריים שהוגדרו למגרש מספר 12 בתכנית הראשית ימומשו במגרש מספר 122 (מגרש מספר 122 אינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת)¹.

חלוקה ורישום:

האיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים תבוצע בלשכת רישום המקרקעין על פי לוח ההקצאות, בהתאם לסימן ז' לפרק ג' לחוק.

הוראות הבינוי:

- מספר קומות המגורים במגדלים יהיה עד 45 קומות בנוסף לקומת הכניסה, שירות וגג לא יעלה על גובה של +200 מטר מעל פני הים.
- מספר קומות המגורים בבניה המרקמית יהיו עד 8 קומות ולא יפחת משש קומות ובגובה שלא יעלה על +52 מטר מעל פני הים. הוצאות הכנת התכנית:
- כל הוצאות התכנית וביצועה, לרבות הכנת מפות לצרכי רישום יחולו על הבעלים באופן יחסי לחלקם בזכויות על פי טבלאות האיזון.
- חזית מסחרית: יותרו שינויים במיקום החזיתות המסחריות למעט בחזית המערבית הפונה לרחוב אבן גבירול.

¹ על פי התכנית הראשית עולה כי מתוך סך השטחים העיקרים במגרש 12 יהיו 1,500 מ"ר לשימוש ציבורי, בהתאם להוראות תכנית 2998 נקבע כי 1,500 מ"ר עיקרי ציבורי יהיו כלולים בזכויות הבניה של מגרש מספר 122, אשר אינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת.

ירון ספקטור
YARON SPECTOR
שמחות מקרקעין בע"מ
Appraisal of Real Estate L.T.D.
שמחות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

תנאים למתן היתר הבניה¹:

- הבטחת ביצוע פתרונות להסדרי תנועה שיאפשרו גישה למבנים הנבנים.
- פינוי בפועל של המגרשים לפי תכניות מאושרת².
- הבטחת הקמתן של חברת/חברות ניהול, אחזקה ותפעול חניונים, שטחים פתוחים, מסחר ומבני המגורים (להלן: "חברת אחזקה") על ידי רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין³.
- קבלת אישור מנהל התעופה האזרחית ומשרד הבטחון לגובהי המבנים בתחום התכנית⁴.
- אישור רשות העתיקות המאשרת את הבניה על פי היתר⁵.
- אישור הועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי. במסגרת התכנית יובטח במגרשים בייעוד מגורים, מסחר ומבנים למוסדות ציבור שטח תפעולי לפריקה, טעינה ואצירת אשפה עבור המרכז המסחרי הממוקם במבנה המסד של מגדל המאה.
- אישור הרשות לאיכות הסביבה של עיריית ת"א יפו.
- הבטחת זיקות הנאה ורישומן.
- הבטחת רישום השטחים הציבוריים.
- הבטחת וביצוע פינויים והריסת מבנים.
- הבטחת ביצוע המנהרה התת קרקעית לאורך רחוב בן סרוק.
- מתן כתב שיפוי לועדה המקומית טרם מתן תוקף לתכנית בנוסח כפי שנחתם על ידי בעלי הזכויות שהמציאו כתב שיפוי, או לחילופין תשלום מלוא הסכומים שהועדה המקומית נדרשה לשלם בגין תביעות לפי סעיף 197.

תנאים לאכלוס⁶:

- הקמה והפעלה בפועל של חברת אחזקה.
- ביצוע בפועל של הפיתוח של כל השטחים הציבוריים הפתוחים והמבונים ובהתאם לתכנית העיצוב האדריכלי.
- ביצוע הפינויים כנדרש.
- רישום כל השטחים הציבוריים.
- רישום בפועל של זיקות ההנאה בלשכת רישום המקרקעין.

שלבי ביצוע:

שלביות הפינויים תהיה בהתאם לנספח שלביות הפינויים והביצוע המנחה בתכנית זו⁷.

הנחיות מיוחדות:

השטח המסומן בתשריט כ"הנחיות מיוחדות" יחולו הוראות תכנית 2988 סעיף 9.1.5 בדבר "שטח פרטי פתוח" במגרש מספר 12⁸.

¹ טרם מולאו מרבית התנאים למתן היתר בניה למעט אלו המצוינים בהערות שוליים.
² נחתם הסכם פינוי בשנת 2012 – ראה סעיף ב' בפרק "הזכויות בנכס" (טרם פונו כל המטרדים).
³ נכון למועדים הקובעים טרם הוקמה חברת ניהול.
⁴ התקבל אישור משרד הביטחון ביום 1.4.2014. טרם התקבל אישור מנהל התעופה האזרחית.
⁵ בשיחה שנערכה בתאריך 6.6.2017, עם מר דיגו ברקן (מפקח נפה במחוז תל אביב ברשות העתיקות), עולה כי החלו בבדיקת הקרקע בחלק משטח המתחם שבנדון (בשטחים במגרש המגודרים בלוחות איסכורית). על פי דיווח המפקח, נכון למועד הבדיקה בעלי הקרקע יהיו רשאים לבצע רק עבודות דיפון במגרש.
⁶ התנאים לאכלוס הפרויקט טרם מולאו.
⁷ ראה נספח פינויים ושלביות ביצוע מנחה תכנית מספר תא/2988/ב.
⁸ הוראות לעניין קרקע ביעוד שטח פרטי פתוח כגון: תכליות, רישום זכויות וזיקות הנאה.

ירון ספקטור YARON SPECTOR

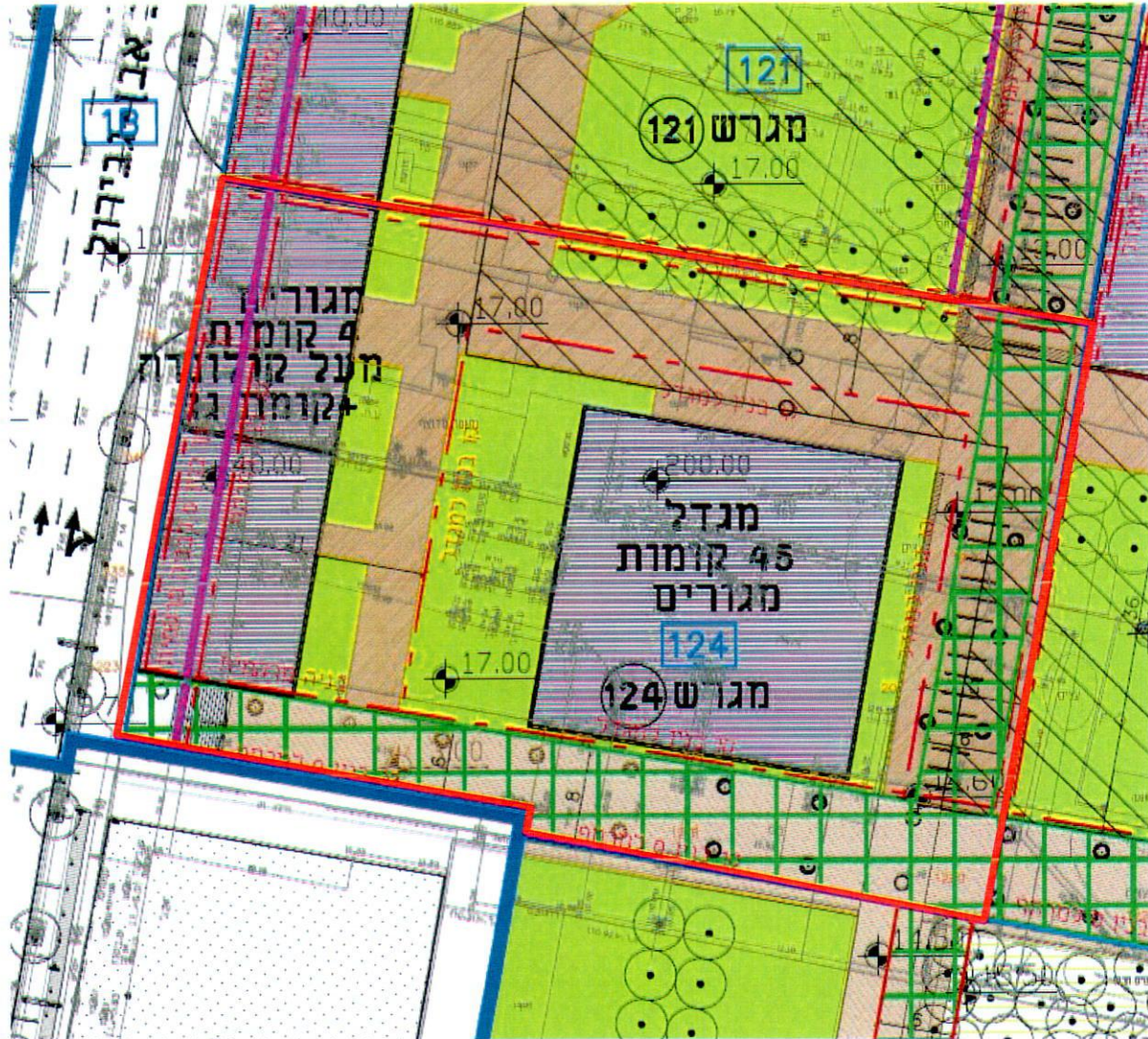
שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

בהתאם לטבלת ביקוש חניה המצורפת לנספח תנועה מנחה לתכנית, תקן החניה הנדרש הינו:

מספר חניות תפעוליות	פרטי		שטח/יח"ד	שימושים	מגרש
	מספר מקומות	תקן			
-	300	1: 1.5	200 יח"ד (22,750)	מגורים	124
1	9	1: 35	322	משחר	

להלן נספח הבינוי של תכנית מספר תא/מק/2988ב' בתוקף:

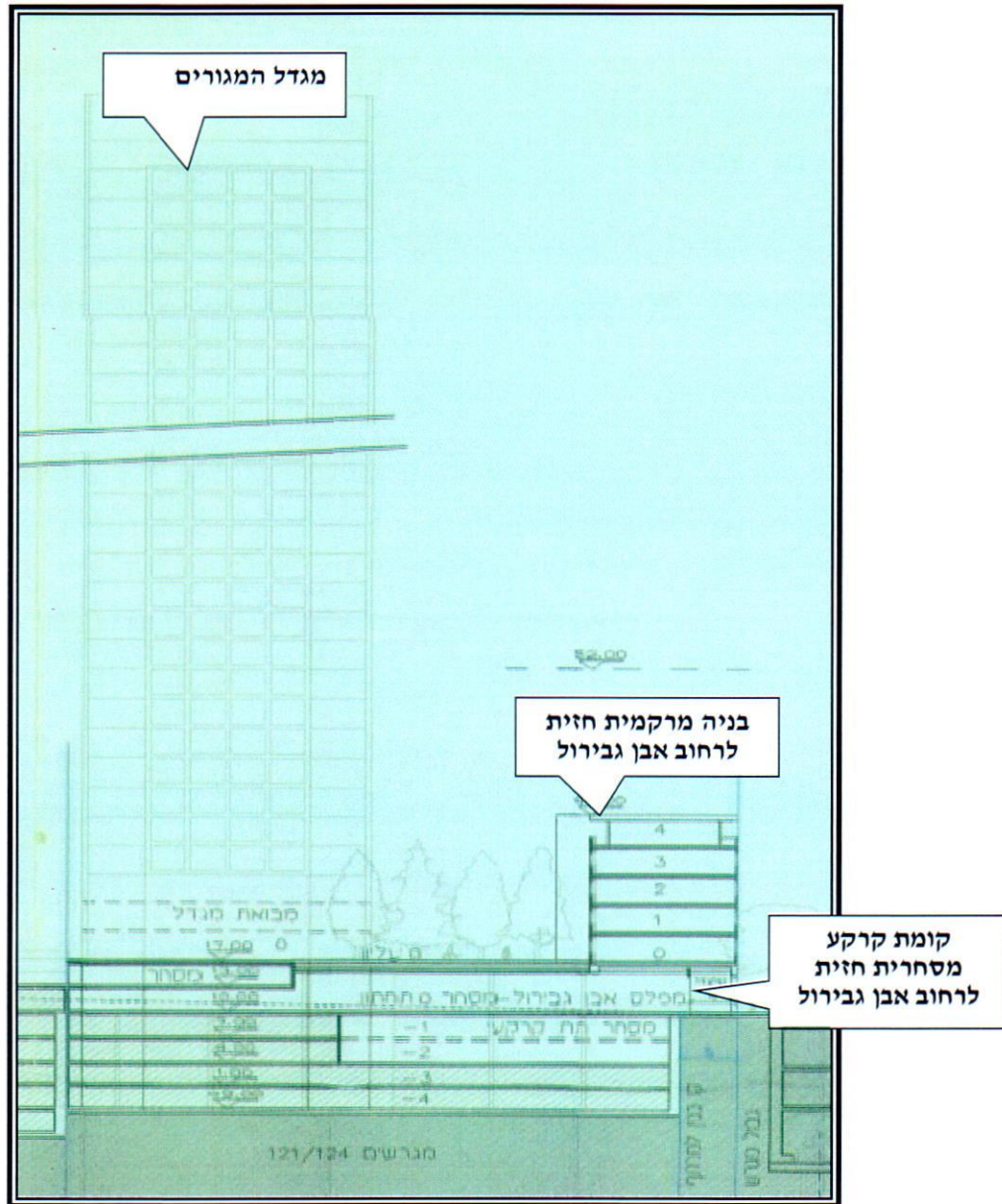


תא שטח מספר 124 מוקף באדום.

ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים



איתור מגרש מספר 124 על גבי נספח הבינוי של התכנית

ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

נספח פיננסיים ושלביות ביצוע מנחה תכנית מספר תא/2988/ב' - "סמל צפון" -

בהתאם לנספח הפיננסיים (תאריך עדכון 7.8.2007), עולה, בין השאר, כדלקמן:

- כל אחד מבעלי המקרקעין בתחום התכנית יהיה חייב לפנות על חשבונו את החלקה הרשומה על שמו, לרבות השטחים המיועדים לדרכים, לשטחים ציבוריים, מכל מבנה, שימוש, חפץ או חזקה. הפיננסי יהיה תנאי לקבלת היתר בניה בגין זכויותיהם במגרשים החדשים.
- שלבי הפיננסי יקבעו לכל מתחם תכנון על בסיס סקר פיננסי שיוכן בהנחיית הוועדה המקומית
- יידרש פיננסי של 65% מהשטח התפוס במועד התכנית למתן תוקף להוצאת היתרי בניה לזכויות שהן עד 1/3 מסה"כ זכויות במתחם, פיננסי של עד 85% מהשטח להיתר לזכויות בניה של עד 2/3 במתחם ופיננסי של 100% להוצאת היתרים לזכויות הבניה הנותרות.
- רצ"ב טבלה המבוססת על סקר שהוכן באוקטובר 2005 על ידי הוועדה המקומית, הטבלה כוללת רק מחזיקים שלא בהסכמת הבעלים.

מס' סידורי	בעלים	מעמד המחזיק	שטח במ"ר	אחוז מסך הפיננסיים במתחם
שלב 1 (לפחות 65%)				
22	ליברטי	דייר מוגן	440	15.22%
28	גני דולינגר, קתרי, ופרטיים נוספים	חזקה ללא מסמכים	300	10.39%
33	חב' חלקה 14 בגוש 6213 בע"מ	בר רשות	20	0.70%
34	גני דולינגר, קתרי	דייר מוגן ושכירות חופשית	150	5.19%
35	ברכה והצלחה ופרטיים נוספים	חזקה ללא מסמכים	20	0.70%
42	גני דולינגר, קתרי ופרטיים נוספים	חזקה ללא מסמכים	170	5.88%
46	גני דולינגר, קתרי	דייר מוגן	150	5.19%
47	עיריית תל-אביב	חזקה ללא מסמכים	1000	34.60%
סה"כ פיננסיים בסוף שלב 1				
77.87%				
2250				
שלב 2 (לפחות 85%)				
33	חב' חלקה 14 בגוש 6213 בע"מ	בר רשות	110	3.80%
34	גני דולינגר, קתרי	דייר מוגן ושכירות חופשית	60	2.08%
35	ברכה והצלחה ופרטיים נוספים	חזקה ללא מסמכים	140	4.82%
39	גני דולינגר, קתרי	דייר מוגן	60	2.08%
סה"כ פיננסיים בסוף שלב 2				
90.65%				
2620				
שלב 3 (100%)				
37	גני דולינגר, קתרי	דייר מוגן	80	2.78%
38	גני דולינגר, קתרי	דייר מוגן	120	4.15%
40	גני דולינגר, קתרי	דייר מוגן	70	2.42%
סה"כ פיננסיים בסוף שלב 3				
100.00%				
2890				
סה"כ מחזיקים שלא בהסכמת הבעלים במתחם צפוני נכון ל- 10-2005				
100.00%				
2890				

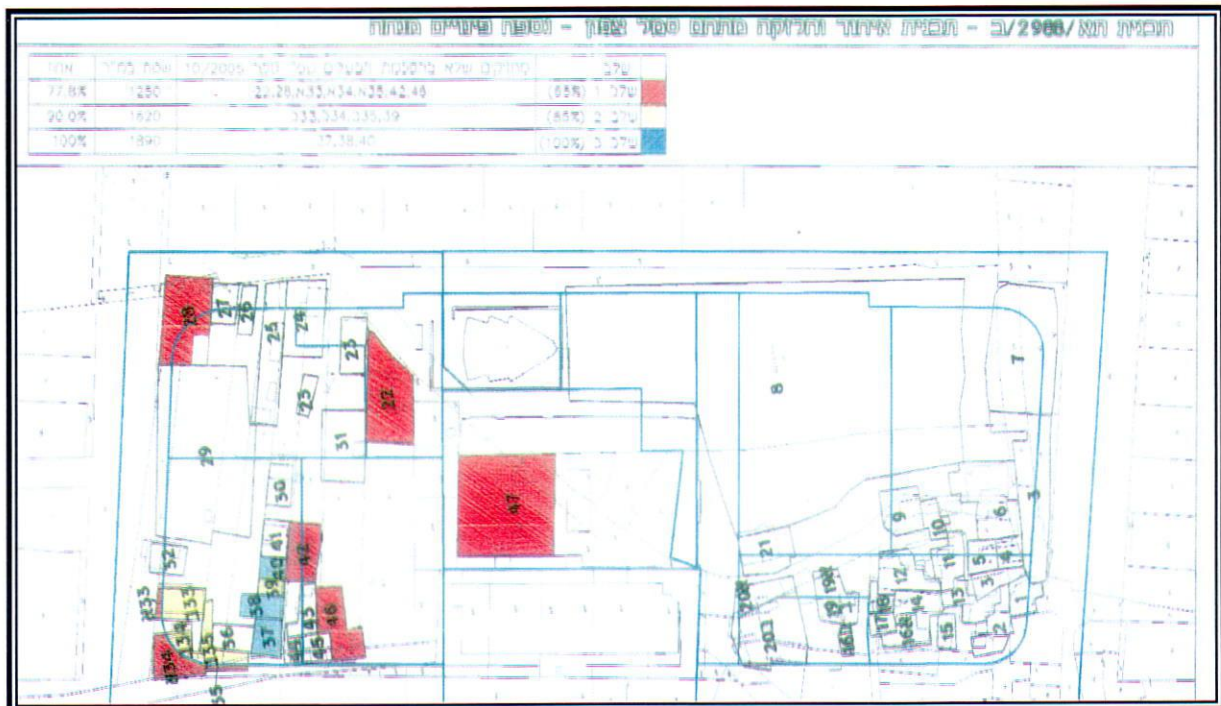
ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים



להלן סימון גרפי מתוך סקר מחזיקים (אוקטובר 2005), על גבי אורתופוטו מתאריך 27.7.2005



נספח פינויים - שלב 1 מסומן באדום

ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

ג. בהתאם ללוח הקצאות וטבלת איזון תכנית מספר תא/2988/ב' - "סמל צפון", אשר ערך שמאי המקרקעין אברהם כץ בתאריך 25.12.2014, עולה, בין השאר, כדלקמן:

פרטי הבעלים במגרש מוקצה מספר 124:

מס"ד	מספר מגרש	שם בעלים רשום	שטח מגרש במ"ר	חלק במגרש	יעוד	שווי יחסי כולל של המגרש	מספר יח"ד	שטח מסחרי מ"ר	שווי יחסי במגרש
29-17		ברכה והצלחה נכסים בת"א בע"מ	3,167	292707/1000000	מגורים מיוחד	43.78%	58.54	94.28	12.8156%
36-30	124	גני דולינגר חברה לבניין והשקעות בע"מ	3,167	223411/1000000			44.68	71.96	9.7818%
66-59		ליברטי פרופרטיס בע"מ	3,167	421149/1000000			84.23	135.64	18.4392%
93.9-93.1		עיריית ת"א יפו	3,167	62733/1000000			12.55	20.21	2.7466%
סה"כ	-	-	-	1/1	-	-	200	322.06	43.78%

הערות הח"מ:

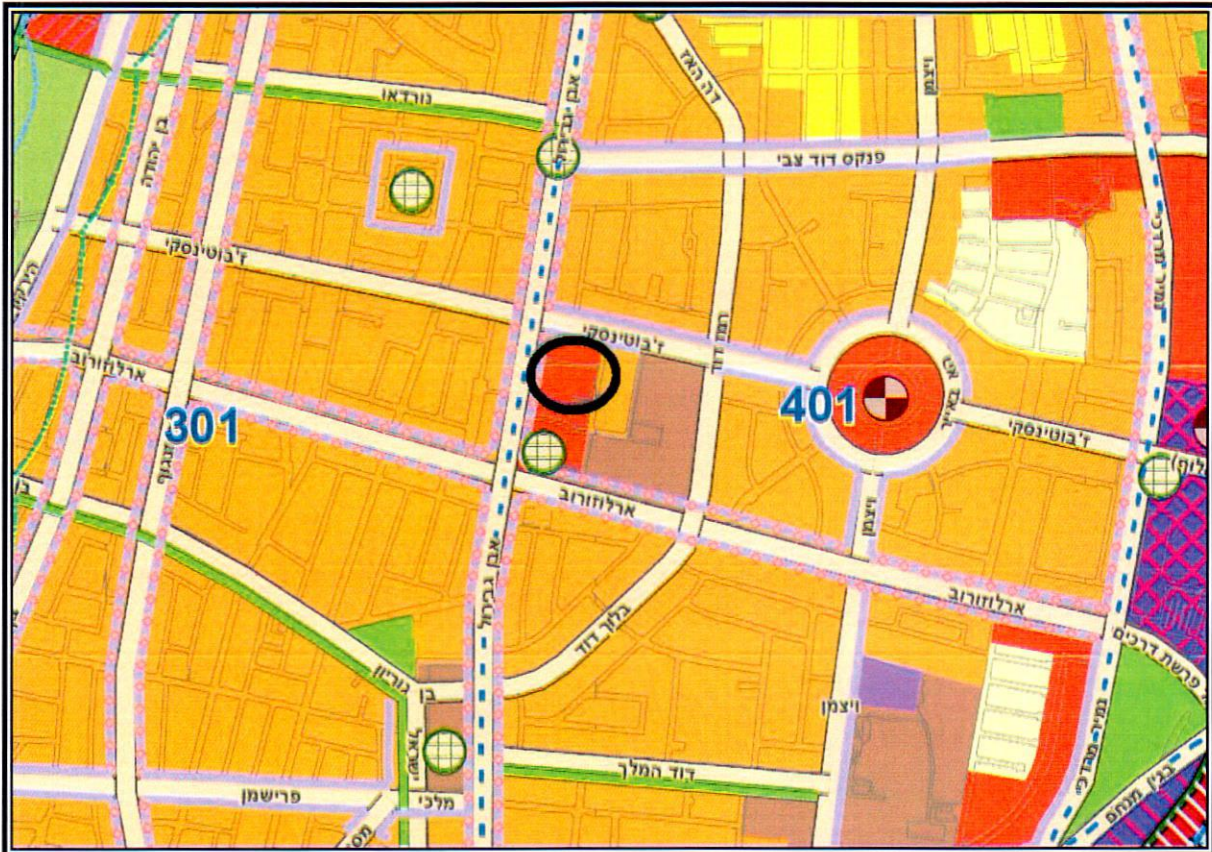
יובהר כי לחלקות המקור שהוקצו זכויות במגרש מספר 124 הוקצו גם זכויות במגרש מספר 122 אך הן אינן מהוות חלק מנשוא חוות הדעת.

ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליויי פרויקטים

בהתאם לתכנית מתאר לכל מרחב התכנון של העיר תל אביב תא/5000, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ מספר 7407 מתאריך 22.12.2016, החלקה שבנדון כלולה ביעוד "אזור מגורים בבניה רבת קומות" ו"חזית מסחרית" באזור תכנון מספר 401.



איתור סביבת המקרקעין שבנדון (מתוחמים בקו בצבע שחור) על גבי תשריט התכנית

שם התכנית וסיווגה:

תכנית מתאר מקומית (כוללנית) תל אביב – יפו מספר תא/5000 הינה תכנית מתאר מקומית, בסמכות הועדה המחוזית, אשר אינה כוללת הוראות של איחוד וחלוקה.
התכנית אינה כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתרי בניה מכוחה.

בין מטרות התכנית: שימור וחיזוק מעמדה של תל אביב כמרכז כלכלי ותרבותי של ישראל וכנקודת מפגש מרכזית בין ישראל לעולם, קביעת כלים שיאפשרו התחדשות עירונית ושימור מורשת, יצירת עתודות שטח בניה למגורים ותעסוקה על ידי ציפוף משמעותי של שטחי התעסוקה ומתן העדפה מתקנת לפיתוח שטחי מגורים בדרום העיר ומזרחה וכו'.

ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי ולייזי פרויקטים

שימושים (אזור מגורים בניה רבת קומות):

1. מקבץ שימושים ראשי – מגורים.
2. שימוש למשרד בחלק מדירת המגורים אשר משתמש המשרד גר בה.
3. שימושים נוספים - שימוש ממקבץ השימושים למשרדים במבנה שנועד כולו נועד לשימוש משרדים, בין כחלק ממגרש שנקבע בו יעוד למגורים והותר בו גם שימוש למשרדים בבניין נפרד ובין מגרש שנקבע בו יעוד למגורים בלבד ובלבד שהועדה שוכנעה כי אין בכך כדי לשנות את אופי הסביבה כסביבת מגורים.
4. מקבצי שימוש נוספים בקומת הקרקע - מסחר 1 למעט אם קיים חשש שהשימוש יצור מטרד עם היבטיים סביבתיים.

שטח בניה יהיה כדלקמן (מגורים בבניה)¹:

גודל מגרש	רח"ק בסיסי	רח"ק מירבי
עד 2 דונם	2.5	4.5
מעל 2 דונם	2.5	5.0

הוראות:

1. צפיפות הבניה לא תפתח מ- 24 יחידות דיור לדונם נטו.
2. הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית רק לאחר שיוצגו לפנייה נתונים השפעת הבניין על קו רקיע עירוני, השפעה הדדית בין הבניין לבין הסביבה מבחינת רוחות והצללה, והשטחים הפתוחים שבתכנית ותרומתם לסביבה.

הערת הח"מ – בהתאם לתכנית בנין עיר בתוקף (תא/מק/2988/ב') עולה כי היקף זכויות הבניה (שטח ברוטו עילי בהיקף של כ-960%) גבוה מהיקף זכויות הבניה אשר ניתן לממש עפ"י תכנית תא/5000. לפיכך אין השפעה לתכנית תא/5000 ביחס למקרקעין שבנדון.

¹ רח"ק = רצפה חלקי קרקע, רח"ק בסיסי מותנה בכך שהתכנית תקצה שטח לצרכי הציבור הנובעים ממנה, רח"ק מרבי בכפוף להסכמת הוועדה ובכפוף לתרומה נוספת לציבור. שטח המגרש נמדד לאחר הפרשות לצרכי ציבור ("שטח נטו").

ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי ולייזי פרויקטים

רישוי

בהתאם להיתר בניה מספר 16-0792 הריסה, חפירה ודיפון מיום 31.8.2016 עולים בין היתר הפרטים

הבאים:

כתובת: אבן גבירול 126

גוש 6213

חלקה: 19

בעל ההיתר: קבוצת חגיגי סומייל בע"מ

מותר:

- הריסת הבניינים הקיימים בשטח המגרש וחפירה ודיפון בעומק 21 מ' עם עוגנים זמניים לצדדים ולאחור, בהתאם לתכנית 2988 ב' (מתחם סומייל צפון), מגרש 124, וכשלב מקדים דפתיחת בקשה כוללת לבניה העל קרקעית (מגדל סומייל) במגרש שבנדון.
- עקירת 14 עצים במגרש שבנדון.

למען הסר ספק, טרם התקבל היתר בניה להקמת מגדל המגורים והבניין המרקמי.

ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

הזכויות בנכס

א. בהתאם לפלטי¹ מידע מפנקס הזכויות אשר הופקו על ידי הח"מ², עולים בין היתר הפרטים הבאים:

החלק בבעלות	שם בעלים רשום (*)	שטח חלקה בשלמות במ"ר	מספר חלקה	גוש	
1500/3273	ברכה והצלחה נכסים בתל אביב בע"מ	1,091	15	6213	
591/1091		1,091	15	6213	
6/10503		1,167	16	6213	
1730/56016		1,167	16	6213	
119/28008		1,167	16	6213	
6/9909		1,101	17	6213	
16/13212		1,101	17	6213	
1582/105696		1,101	17	6213	
113/52848		1,101	17	6213	
6/14859		1,651	19	6213	
4/4953		1,651	19	6213	
5054/13208		1,651	19	6213	
361/6604		1,651	19	6213	
9150/31095		יורקום נדל"ן בע"מ	2,073	14	6213
2760/16515			1,101	17	6213
1772/4556	1,139		18	6213	
1635/34170	1,139		18	6213	
1500/24765	1,651		19	6213	
1/2	3		776	6213	
1/2	63	830	6213		
בשלמות	ליברטי פרופרטיס בע"מ	1,626	20	6213	
בשלמות		16	1211	6213	
בשלמות		184	1212	6213	
בשלמות		338	1218	6213	
בשלמות		254	1220	6213	
בשלמות		227	1221	6213	
בשלמות		35	1223	6213	
בשלמות		22	535	6214	
182/1069	עיריית תל אביב יפו	1,069	1210	6213	
217/655		655	1231	6213	
15/21		21	541	6214	

¹ פלט מידע זה אינו נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותם בחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969, התקנות והנהלים שעל פיו.

² הופקו מספר נסחים, האחרון שבהם ביום 15.5.2017.

ירון ספקטור
YARON SPECTOR
Appraisal of Real Estate L.T.D. שמחות מקרקעין בע"מ
שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

הערות הח"מ –

- נרשמו הערות אזהרה סעיף 126 לטובת "קבוצת חגי' סומייל", על הבעלות של הבעלים השונים: "ברכה והצלחה", "יורקום" ו"ליברטי", לגבי מגרש 124 בתב"ע 2988/ב'.
- נרשמו מספר הערות אזהרה של פרטיים (לגבי יחידות שונות במגרש 124, על הבעלות של הבעלים השונים: "ברכה והצלחה", "יורקום" ו"ליברטי")
- בנרשמו הערות בדבר משכנתה/תיקון טעות סופר במשכנתה לטובת "קבוצת רכישה 10 בע"מ", על הבעלות של: "ברכה והצלחה", "יורקום" ו"ליברטי" (משכנתה מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום).
- בנוסף רשומות על החלקות שבנדון, אשר נשוא חוות הדעת מהווה חלק מהן, מספר הערות כגון אתר עתיקות, הערות אזהרה, הערות על זיקות הנאה, הערות על צווי הריסה, משכנתאות וכו' (רצ"ב נסחים מלאים כנספח לחוות הדעת).
- בחלקות בבעלות עיריית תל אביב, "הערת אזהרה לטובת "קבוצת חגי' סומייל" על הבעלות של עיריית ת"א, מתחייבים בהערה: "אפיקי אס.אי.גי", "ש.א. נכסי כוכבים" "מלון קרלטון נהריה"¹.

¹ חברות אלו הינם הבעלים הקודמים של הקרקע.

ירון ספקטור
YARON SPECTOR
שמחות מקרקעין בע"מ
Appraisal of Real Estate L.T.D.
שמחות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

ב. בהתאם להסכם משנת 2012 בין נציגות קבוצת רוכשי הזכויות במגרש 124 לפי תכנית מפורטת 2988/ב' סמל צפון (להלן: "הקבוצה") לבין דוד תגיר (להלן: "תגיר"), עולים בין היתר, הפרטים הבאים:
הקבוצה היא בעלת זכויות אופציה¹ לרכוש את מלוא הזכויות במגרש 124.
תגיר הינו אחד המחזיקים בתחום התכנית ובנוסף משמש כיו"ר ועד תושבי שכונת סומייל, וכי ביכולתו לגרום לפינוי בפועל ובהסכמה של כל המחזיקים הקיימים כיום ו/או יהיו קיימים בעתיד.

בתמורה לביצועם בפועל של כל הפינויים הדרושים, מתחייבת הקבוצה לשלם למפונים על פי הוראותיו של תגיר שיתאמו את כתבי ההסכמה באמצעות הנאמן, לא יאוחר ממועד הפינוי, פיצוי סופי, מלא ומוחלט, בסך כולל של 45,200,000 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן, כאשר מדד הבסיס יהא מדד בגין חודש אוגוסט 2012 (אשר פורסם ביום 14.9.2012).

תגיר מתחייב לכך שגיבושו של ההסדר המוסכם עם העירייה, כמו חתימת כל המחזיקים הדרושים על כתבי ההסכמה והפקדתם בידי הנאמן (להלן במצטבר: "התנאים המוקדמים"), יסתיימו בתוך 150 ימים ממועד חתימת הסכם זה (להלן: "המועד הקובע"). על אף האמור, תגיר יהא רשאי להאריך את המועד הקובע ב- 30 ימים נוספים, ככל שהדבר יידרש לו לשם גיבוש ההסדר המוסכם עם העירייה².

על פי דיווח מזמין חוות הדעת³, עולה לעניין התשלום בגין הפינויים כדלקמן:

נכון למועד הקובע 31.12.2013 נותרה תשלום בסך של כ- 45,300,000 ₪ (צמוד למדד).

במהלך שנת 2014 שולם סכום של כ- 2,300,000 ₪, ונותר תשלום בסכום של כ- 43,200,000 ₪⁴.

הערת הח"מ עניין הפינויים:

נכון ליום עריכת חוות הדעת בוצע סקר פינויים על ידי עיריית תל אביב יפו ונחתמו הסכמי פינוי עם המחזיקים⁵.

לא הוצג בפני הח"מ ההסכם החתום.

בהתאם לדוות בעלי הזכויות בנכס עולה כי הסכם הפינויים החתום מומש, כל הדיירים פנו מהמקרקעין למעט 2 מחזיקים:

1. מחזיק במבנה מספר 22 (מבנה בשטח של כ- 400 מ"ר) אשר מתנהל מולו משא ומתן בדבר ביצוע פינוי כנגד פיצוי.

2. מחזיק נוסף אשר מחזיק מבנים (בשטח כולל של כ- 450 מ"ר) שמתנהל נגדו הליך בוררות. בהתאם לדוות בעלי הזכויות, המבנים המדוברים של שני המחזיקים אינם נמצאים בתחום מגרש מספר 124 שבנדון. יחד עם זאת נדרש ביצוע פינוי לגביהם או הסדר אחר מול עיריית תל אביב לצורך הוצאת היתר בניה.

¹ האופציה מומשה והזכויות נרכשו.

² בוצע סקר מחזיקים בשנת 2005 ונחתמו כתבי הסכמה פרטניים עם מהמחזיקים. נכון ליום הביקור, טרם פונו המחזיקים במקרקעין.

³ הנתונים הינם על פי הדיווח על ידי מר ארתור לשינסקי (סמנכ"ל כספים).

⁴ על פי דיווח חברת "חגיג", מרבית התשלום למפונים בסך של כ- 43,200,000 ₪ שולם במהלך שנת 2017 (לאחר המועד הקובע לשומה) והיתרה לתשלום נמצאת בנאמנות.

⁵ בהתאם למכתב ממושרד עו"ד חגיג, בוכניק, ויינשטיין ושות' מיום 24.12.2014 עולה כי בידיהם העתק מכתבי ההסכמה של כלל המחזיקים, שאינם בעלי זכויות במקרקעין, ואשר פינויים נדרש על פי התכנית לשם הוצאת היתר בנייה לפרויקט שיוקם על מגרש 124.

ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמחות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

להלן ריכוז כתבי ההסכמה אשר נחתמו עם המחזיקים במקרקעין:

שם	מבנים מוחזקים	סה"כ סכום הפינוי	שכ"ט עו"ד	סה"כ סכום פינוי כולל שכ"ט עו"ד לפני הצמדה
קלימה חזי, שושנה חזי, רחל אגוזי, ויקטור חזי	חלק תחתון ממבנה א34 ו-ב34	סה"כ 44,950,000 ₪	סה"כ 250,000 ₪	סה"כ 45,200,000 ₪
זית בנימין, זית אסתר, זית משה, אליעזר זית	חלק עליון ממבנה א34 ו-ב34, 41, 42, 43, 46			
מזרחי מרים, מזרחי אביבה	22			
מאק רונית, מאק סאי ויינג	חלק ממבנה 43			
דוד תגיר	א33, א35, ב33, א35, ב36, ב37, חלק ממבנה א34, ב34, 47			

ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמואות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

ג. הסכמי רכישה - קבוצת "חג'ג' סומייל בע"מ"

קבוצת "חג'ג' סומייל בע"מ" רכשה את הזכויות במקרקעין שבנדון במספר הסכמים:

תאריך הסכם	המוכר	הממכר	תמורה
13.1.2013	יורוקום נדליין בע"מ	מלוא הזכויות שהוקצו על פי תכנית לרבות הזכות לקבלת 103.22 יח"ד ושטח מסחרי של 166.24 מ"ר במגרש 124. כשמובהר כי בגין זכויות שתקבל המוכרת לפי החלטת ועדת הערר במגרשים שאינם מגרש 124, אזי יחשבו זכויות אלו כזכויות שבאופציה.	סך של כ - 104,184,192 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה למדד ובצירוף מע"מ. מוסכם בזאת כי התמורה נקבעה לפי תחשיב של 1 מיליון ₪ ליחידת דיור למגורים (110 מ"ר עיקרי) וכן לפי 5,800 ₪/מ"ר עיקרי למסחר.
31.7.2013 ותוספת להסכם מכר מיום 12.8.2013	אפיקי אס.א.י.גי (ישראל) נכסים בע"מ (להלן: "אפיקי"), ש.א. נכסי הכוכבים בע"מ (להלן: "ש.א.י."), מלון קרלטון נהריה LLC (להלן: "קרלטון")	מלוא הזכויות במגרש 124 למעט זכויות חברת יורוקום במגרש 124 או כל מי שיבוא במקומה	סך של כ - 81,000,000 ₪ בתוספת מע"מ צמוד למדד המחירים

תשלום היטל השבחה:

לעניין תשלום היטל השבחה נקבע בהסכמים כדלקמן:

- בהסכם הראשון נקבע כי היטל השבחה בגין הממכר והוצאות עריכת התכנית עבור כל תביע החלה או כל תביע אחרת והוצאות כרוכות באישור תביע סמל צפון וכל תביע החלה על המקרקעין יחול וישולם על הקונה.
- בהסכם הראשון נקבע כי כל היטל השבחה בגין העסקה ו/או הממכר וכן כל תשלום שיידרש על ידי עיריית ת"א לרבות תשלומי השבחה מלאים ו/או תשלום בגין משימות פיתוח ו/או אגרות והיטלים ו/או חלף אגרות והיטלים וכן כל תשלום שיידרש בגין פינויים ו/או בגין תביע יחול על הקונה.

¹ התוספת להסכם הינה רק לעניין שינוי מועדי התמורה.

ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

ד. המקרקעין שבנדון נרכשו בשנת 2013 על ידי "קבוצת חגי' סומייל בע"מ", כאשר במהלך השנים 2013 – 2017 נחתמו מספר הסכמי מכר בין "קבוצת חגי' סומייל בע"מ" לבין קבוצת רוכשים שונים (וכן נחתם הסכם שיתוף והסכם יעוץ).

בהתאם לדיווח חברת "קבוצת חגי'", נחתמו חוזים במהלך השנים של המועדים הקובעים לשומה המשקפים כדלקמן:

שנה	מספר חוזים שנחתמו	סכום מכירה כולל מע"מ
2014	29	51,049,719 ₪
2015	72	155,509,813 ₪
2016	27	42,238,266 ₪
2017	12	29,211,010 ₪

הערת הח"מ - לבקשת מזמין חוות הדעת, אומדן השווי הינו למגרש מספר 124 בשלמות.

בין "קבוצת חגי' סומייל בע"מ" (להלן: "החברה") לבין קונה פרטי, נחתמו מספר הסכמים לעניין המקרקעין שבנדון:

1. הסכם ייעוץ מייצג -

המשתתף יחד עם יתר הצדדים להסכם השיתוף התאגדו לצורך רכישת המקרקעין הידועים כמגרש 124, והמשתתפים מעוניינים לקבל מחברת הייעוץ שירותי ייעוץ וניהול לצורך הקמת הפרויקט, והיועץ מעוניין לתת את השירותים כאמור למשתתפים.

התמורה:

כל משתתף יישא בחלקו בשכר היועץ בהתאם לבקשת ההצטרפות. בתמורה לשירותים כאמור לעיל ישלמו המשתתפים ליועץ סכום שלא יפחת מסך כולל של 100,000,000 ₪ בתוספת מע"מ.

2. הסכם מכר מייצג -

"הממכר": חלק בלתי מסוים במקרקעין המשקף אך ורק את הזכות ליחידה במגרש 124 לפי התכנית המפורטת¹.

"היחידה": היחידה שיוחדה לקונה בפרויקט על הצמודותיה.

"הפרויקט": הקמת מגדל ובניין בבנייה מרקמית והפיתוח הנלווה לכך בשטחי המגרש, אשר יוקם על המגרש באמצעות בנייה עצמית כמפורט בהסכם השיתוף.

בנייה משותפת בפרויקט: ידוע לחברה כי בדעת הקונה לבצע בנייה עצמית כחלק מקבוצת רוכשים אשר רכשו את הזכויות במקרקעין ולפי הסכם השיתוף.

התמורה: התמורה אינה כוללת מיסים, הוצאות ותשלומים שונים.

מיסים, הוצאות ותשלומים שונים:

הקונה מתחייב לשלם את כל המיסים, התשלומים, הארנונות וההיטלים החלים או שיחולו על המגרש החל ממועד המסירה ואילך, כמפורט להלן:

- היטל השבחה והיטלי פיתוח, לרבות הצמדות וריביות בגינם, מכל סוג שיחולו על המגרש, בין שעילתם קודמת למועד חתימת ההסכם ובין שעילתם לאחר מכן, ישולמו על ידי הקונה. מע"מ בגין כל תשלום.

- הוצאות ואגרות שתהיינה כרוכות ברישום הערות אזהרה ו/או שיעבוד לטובת הקונה.

- מס רכישה שיחול בגין הסכם זה וכל ההיטלים, האגרות, המיסים ותשלומי החובה שיחולו על פי דין על רוכשי זכויות במקרקעין, אף אם יוטלו לאחר חתימת הסכם זה.

- הוצאות ותשלומים שיהיו כרוכים ברישום הזכויות ע"ש הקונה.

- כל ההוצאות, האגרות, ההיטלים והתשלומים שיהיו כרוכים בפיתוח המגרש, בתכנון, הוצאת היתרי בנייה ו/או ביצוע העבודות להקמת הפרויקט עד להשלמתו, לרבות תשלומים, היטלים, ואגרות פיתוח ובנייה, דמי פינוי והוצאות הכרוכות בהוצאת היתרי בנייה ורישיונות. תשלום כל המיסים ותשלומי חובה לכל רשות מוסמכת שהיא בגין ביצוע העבודות, תשלום בגין פינויים במגרש ובשטחים מחוץ לו שידרשו לצורך הוצאת היתר בנייה במגרש, אספקת מים וחשמל לביצוע העבודות, כל האגרות, ההיטלים והתשלומים שיהיו כרוכים בחיבור הפרויקט לרשתות חשמל, מים, ביוב, טלפון וגז, לרבות פקדונות ותשלומים בגין התקנת מוני מים חשמל וגז, וכל הוצאות ותשלומים בגין עבודות הפיתוח שיבוצעו בתוך גבולות המגרש, לרבות היטלים ו/או אגרות בגין פריסת צנרת וחיבורה – ישולמו על ידי הקונה.

- כל תשלומי הבנייה במקרקעין בהתאם להוראות הסכם השיתוף.

- תשלומים שיוטלו על ידי רשויות מוסמכות בגין עבודות פיתוח שיבוצעו על ידי כל רשות מוסמכת החל ממועד המסירה.

- כל ההוצאות שיהיו כרוכות בקבלת הלוואה מבנק על ידי הקונה לצורך מימון רכישת הממכר והבנייה עליו בהתאם לאמור בהסכם השיתוף.

- מוסכם כי דרישת פיצויים בשל ירידת ערך לפי סעיף 197 בשל התכנית המתארית ו/או התכנית המפורטת יחולו על החברה בלבד.

¹ מהווה יחידה מסוימת על פי הסכם השיתוף ונספת החלוקה.

ה. בהתאם להסכם שיתוף שנחתם בין הפרטיים לבין עצמם, עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:
הצדדים רכשו יחד זכויות המהוות את מלוא הזכויות במגרש בכפוף לעמידתם בתנאי הסכמי רכישה המקרקעין.

הצדדים חפצים להסדיר ביניהם את בנייתו המשותפת של הבניין בשיטה של בנייה עצמית, החל משלב גיוס יועצי התכנון וניהול לתכנון הבניין, בקשות להיתר בנייה, ממשך בהוצאת מכרזים לגיוס קבלן מבצע, וגומר בהשלמת הבניין והדירות ומסירתן לצדדים ואת חלוקת השימוש הייחודי בו.

הצדדים חפצים להסדיר את יחסי השיתוף ביניהם במקרקעין, להסדיר את חובותיהם וזכויותיהם ההדדיות בנוגע להקמת הבניין ובכל הנוגע למקרקעין.

"החברה המייעצת": חברת חגי' סומייל יעוץ בע"מ. החברה תייעץ מקצועית לועד המפקח ולקבוצה ותעניק שירותי ניהול וארגון לפרויקט בכל הקשור לתכנון ולבניית הבניין, לצד חברת הניהול והפיקוח ההנדסי, ואשר תלווה את גיוס היועצים, טיפול בהגשת ההיתרים, הוצאת מכרזי ביצוע והפיתוח.

מובהר כי חישוב אחוזי ההשתתפות המפורטים לעיל מתייחסים לבניין בן כ- 43 קומות הכולל 221 יחיד כד שבמידה ויאושרו קומות ויחידות נוספות לפרויקט, יישאו היחידות הנוספות אלו במלוא העלויות ביחס להקמתן לרבות תכנון, אגרות, השבחה, בנייה וכיו"ב. שיעור ההשתתפות של היחידות הנוספות יקבע על ידי שמאי.

איזון שווי הקרקע:

היות והצדדים התחייבו לרכוש חלקים במקרקעין, לפי חלוקה רעיונית של היחידות הניתנות להקמה על המגרש, הכפופה להליכים תכנוניים ואישורים שונים מהרשויות, ידוע לצדדים כי יתכן ויהיו שינויים בתכנון וביחידות שיאושרו בסופו של דבר.

סטייה בשטחה של יחידה עד לשיעור של 2% לא תהווה סטייה לצורך הסכם השיתוף ולא יבוצע כל שינוי במחויבות הצדדים בעקבותיה. במקרים של סטייה בשטחה של מעבר ל- 2% יבוצע איזון שווי הקרקע בכל היחידות שהשתנו (גם אם השינוי בהן היה פחות מ- 2%), על דרך התחשבנות למן המ"ר הראשון של הסטייה בהתאם לחוות דעת שמאית, אשר תבצע איזון בהתבסס על עלות רכישה המקרקעין למ"ר על ידי כל משתתף.

איזון בנייה:

ככל שתהיה סטייה כאמור בשטח היחידה שאז יישא המשתתף אשר יחידתו גדלה (יקבל אם קטנה), בעלויות הבנייה והנלוות בגין המטרים שהתווספו ליחידתו בסך שיקבע על ידי השמאי, על בסיס חישוב מחדש של אחוז ההשתתפות. סך האיזון יופקד לחשבון הפרויקט. הצד ששטח יחידתו פחת, יזוכה בהתאם מחשבון הפרויקט על פי האיזון שערך השמאי.

ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

סיכום מצב תכנוני/רישוי/משפטי לכל אחת מהשנים במועד הקובע לשומה:

שנה	מצב תכנוני למועד הקובע	מצב רישוי למועד הקובע	מצב משפטי למועד הקובע
31 בדצמבר 2013	תא/מק/2988/בי - "סמל צפון" - מופקדת למועד זה		2013 : במהלך שנת 2013 נרכשו הזכויות במקרקעין על ידי "קבוצת חגיג' סומייל"
30 ביוני 2014			
31 בדצמבר 2014			
30 ביוני 2015			
31 בדצמבר 2015	23.6.2015 : אישור תכנית מספר		
30 ביוני 2016			
31 בדצמבר 2016	תא/מק/2988/בי - "סמל צפון"	31.8.2016 : היתר בניה לחפירה ודיפון	
30 ביוני 2017			

ירון ספקטור
YARON SPECTOR
שמאות מקרקעין בע"מ
Appraisal of Real Estate L.T.D.
שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

היטל השבחה

א. תכנית תא/2988

בתאריך 13.1.2013 התקבלה דרישת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א - יפו בסך של כ- 71 מיליון ₪ עבור תכניות מספר תא/1680 ו- תא/2988 (כולל ריבית פיגורים בשיעור 9%).
בתאריך 31.12.2014 התקבלה הכרעת השמאי המכריע, ולהלן תמצית חוות דעתו:
היטל השבחה לתכנית מספר תא/1680 (נכון למועד קובע 25.12.1981) הינה 1,041 ₪.
היטל השבחה לתכנית מספר תא/2988 (נכון למועד קובע 30.1.2005) הינה 35,299,000 ₪.

באומדן שווי המקרקעין שבנדון, הובא בחשבון כי לסכומים אלו יש לבצע הצמדה למדד הנמוך מבין תשומות הבניה ומחירים, ובנוסף תחול ריבית פיגורים בשיעור של 0.5% חודשי (6% שנתי) החל מיום המימוש, קרי, 13.1.2013.

בימים אלו הוגש ערר להחלטתו של השמאי המכריע לעניין חבות היטל השבחה.
טרם התקבלה פסיקת ועדת הערר.
בפני הח"מ הוצגו שוברי תשלום ע"ס של 58,735,314 ₪ אשר שולמו תחת מחאה.

ב. תכנית תא/מק/2988/ב'

בתאריך 5.5.2016 הוגשה לבעלי הקרקע דרישה להיטל השבחה בגין תכנית 2988/ב' בסכום של 24,826,133 ₪ (נכון ליום 5.5.2016) בגין 87.039% מהזכויות.
משקף היטל השבחה בסכום של 28,523,000 ₪ בגין 100% מהזכויות.

בפני הח"מ הוצגו שוברי תשלום בסך של 3,755,641 ₪.

הערות הח"מ – סכום זה הינו מהווה את דרישת הוועדה לתשלום היטל השבחה, ברם בעלי הזכויות רשאים לערר על החלטת הוועדה ולבקש בקשה למינוי שמאי מכריע.
לפסיקתו של השמאי המכריע צפויה להיות השפעה על גובה ההיטל שיקבע בסופו של דבר, ברם עד לקבלת פסיקה של השמאי המכריע (ככל שתתקבל פסיקה שכזו), הובא בחשבון סכום דרישת הוועדה המקומית בתחשיב השומה.

ירון ספקטור YARON SPECTOR

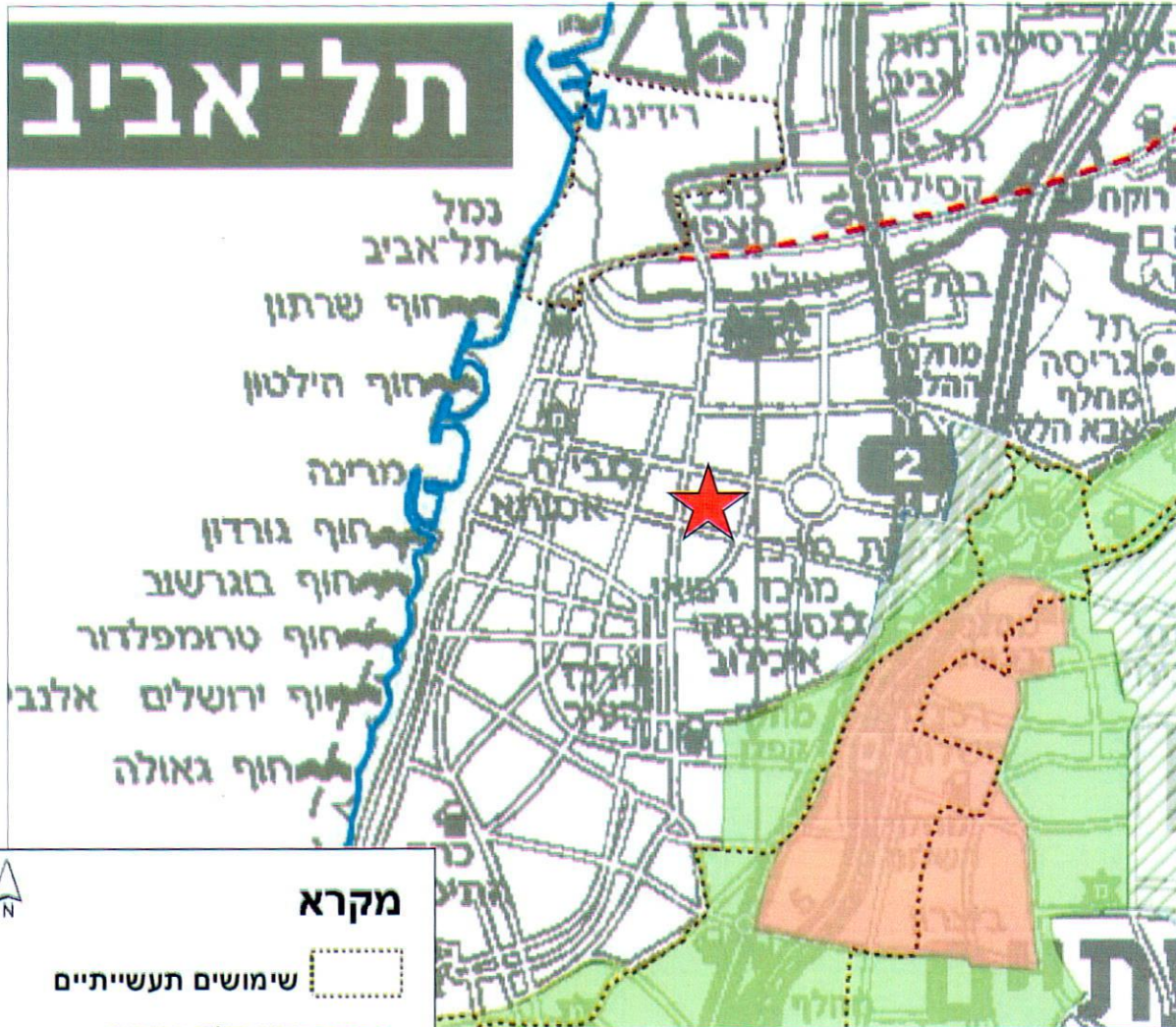
שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

זיהום קרקע

המקרקעין כיום כולל בתי מגורים, שבילים, דרכי גישה וחלקים מחניון. ככל הידוע לח"מ לא הייתה במקרקעין פעילות תעשייתית במהלך השנים. לפיכך, לא נראה כי קיים חשש לזיהום הקרקע כתוצאה מפעילות תעשייתית בתחומה.

להלן תשריט מתווה סביבתי של גוש דן לטיפול בזיהום קרקע וגזי קרקע:



מקרא	
שימושים תעשייתיים	□
קווי דלק ארציים	- - -
גזי קרקע מיגון מבנים	■
גזי קרקע צורך בבדיקה	■
גזי קרקע - התייעצות	■
גבול מחוז תל אביב	□

מיקום מקורב של הפרויקט נשוא חוות הדעת מסומן בכוכב אדום. הפרויקט אינו ממוקם באזורים אשר עלולים לכלול גזי קרקע וזיהום קרקע.

רשות עתיקות

נכון ליום עריכת חוות הדעת קיימים במקרקעין בתים צמודי קרקע ותיקים, שבילים ומגרש חניה.

אחד מתנאי תכנית בניין עיר החלה על המקרקעין שבנדון הינה אישור רשות העתיקות המאשרת את הבניה על פי ההיתר.

בשיחה שנערכה בתאריך 6.6.2017, עם מר דיגו ברקן (מפקח נפה במחוז תל אביב ברשות העתיקות), עולה כי החלו בבדיקת הקרקע בחלק משטח המתחם שבנדון. על פי דיווח המפקח, נכון למועד הבדיקה בעלי הקרקע יהיו רשאים לבצע רק עבודות דיפון במגרש.

במידה ויתגלו עתיקות ו/או ידרשו חפירות כלשהן, תהיה לכך השפעה של שווי המקרקעין שבנדון.

תנאים לאכלוס בתב"ע

להלן התנאים לאכלוס בתכנית מס' תא/מק/2988/ב:

- הקמה והפעלה בפועל של חברת אחזקה.
 - ביצוע בפועל של הפיתוח של כל השטחים הציבוריים הפתוחים והמבונים ובהתאם לתכנית העיצוב האדריכלי.
 - ביצוע הפינויים כנדרש.
 - רישום כל השטחים הציבוריים.
 - רישום בפועל של זיקות ההנאה בלשכת רישום המקרקעין.
- נכון ליום עריכת חוות הדעת, טרם הושלמו התנאים הנ"ל.

שיטת ההערכה:

א. קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

1.א. גישת שווי שוק (גישת ההשוואה) - הסכום שניתן לקבל ממכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת) - גישה זו מבוססת על אומדן שווי שוק בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים דומים ככל האפשר במאפייניהם ביחס לנכס נשוא השומה (מאפיינים כגון: מיקום, שטח, שימוש, נתוני תכנון, שנת בנייה, הזכויות בנכס, מועד העסקה, נתון ההשוואה וכדומה). בגישה זו נעשה ניתוח של נתוני ההשוואה בסביבה הקרובה ובאיזורים דומים במאפיינים שלהם, תוך כדי שימוש במקדמי התאמה לנכס נשוא חוות הדעת.

גישה זו ישימה בעיקר כאשר נכון למועד הקובע לחוות הדעת קיימים מספר נתונים של עסקאות שהתבצעו בפועל או שקיימים מספר נכסים דומים המוצעים למכירה.

2.א. גישת היוון ההכנסות -

בגישה זו נעשה היוון ישיר של ההכנסות השנתיות הצפויות לפי שיעור ההיוון הראוי (כלומר השווי הינו הערך הנוכחי של כל ההנאות העתידיות הצפויות מהנכס). בקביעת שיעור ההיוון משפיעים גורמים כגון יציבות השוכרים, משך תקופת השכירות, מהות הנכס המושכר, השימושים וכו' (גישה זו מתאימה לנכסים מניבים - מסחר, משרדים, תעשייה, תחנות דלק, בתי מלון, מקבצי דיור וכו' ואינה מתאימה לדירות מגורים).

3.א. גישת העלות (גישת השווי הפיזי)-

בגישה זה נערך אומדן לשווי הקרקע בשוק החופשי, לאומדן עלויות הבניה וההקמה ולאומדן הרווח היזמי, בכפוף לפחתים (פחת פיזי ופונקציונלי).

ב. המקרקעין שבנדון מהווים חטיבת קרקע לא מבונה (מגרש מספר 124).

שווי הזכויות בנכס הוערך בגישת שווי השוק (גישת ההשוואה) נכון למועדים הקובעים לשומה.

גישת השווי השיורי (גישת החילוץ) וגישת הוון ההכנסות אינן רלוונטיות במקרה שבנדון.

עקרונות גורמים ושיקולים באומדן השווי

- באומדן השווי, הובאו בחשבון, בין היתר, העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:
- התבקשתי לאמוד את שווי השוק של המקרקעין שבנדון ממוכר לקונה מרצון. גישת השומה המתאימה להערכה זו הינה גישת ההשוואה.
 - נשוא חוות הדעת הינה חטיבת קרקע המהווה חלק ממתחם הידוע כ- "מתחם סומייל", הממוקם בין הרחובות אבן גבירול - ז'בוטינסקי - בן סרוק, במרכז העיר תל אביב.
 - נשוא חוות הדעת מהווה את מגרש מספר 124 בשלמותו¹ על פי תכנית מספר תא/מק/2988ב², ביעוד מגורים, מסחר ומבני ציבור.
 - המקרקעין שבנדון ידועים גם כחלקות וחלקי חלקות שונים בגושים 6214 ו-6213.
 - בתחום מתחם סומייל קיימים בין השאר, בתי מגורים חד קומתיים ישנים (בחלקם תפוסים על ידי פולשים ובחלקם תפוסים על ידי דיירים מוגנים³), חניונים, בית כנסת ומבנים הבנויים בניה ותיקה המשמשים ברובם כבתי עסק.
 - המתחם הצפוני בשלמות כולל מספר מבנים המשמשים בין היתר למסחר (ברובם לאורך רחוב אבן גבירול) ולמגורים, מאגר מים - המשמש את המרכז המסחרי הצמוד לצרכי כיבוי אש מגרשי חניה ברובם סלולים אספלט ושטחים לא מבונים.
 - נכון למועד הביקור בנכס - 6 ביוני 2017 (לאחר המועדים הקובעים לשומה), החלו במגרש 124 שבנדון בעבודות פינוי והריסה של מרבית המבנים.
 - בתחום המגרש רחבת אספלט המשמשת כחניון כלי רכב (בחלקו המזרחי של המגרש), וכביש גישה לחניון הכולל עמדת שומר (הגישה לחניון הינה דרך רחוב אבן גבירול). בנוסף בתחום המגרש מספר מתחמים לאחר עבודות פינוי וחישוב הקרקע, המגודרים בלוחות איסכורית.
 - הובא בחשבון כי על פי תכנית בניין עיר מאושרת נשוא חוות הדעת מהווה חלק ממגרש מספר 124 בשטח כולל של 3,191 מ"ר וביעוד "מגורים מסחר ומוסדות ציבור".

¹ המקרקעין שבנדון נרכשו בשנת 2013 על ידי "קבוצת חגי' סומייל בע"מ", כאשר במהלך השנים נחתמו מספר הסכמי מכר בין "קבוצת חגי' סומייל בע"מ" לבין קבוצת רוכשים שונים (וכן נחתם הסכם שיתוף והסכם יעוץ). לבקשת מזמין חוות הדעת "קבוצת חגי' סומייל בע"מ", אומדן השווי הינו למגרש מספר 124 בשלמות.

² מגרש מספר 124 על פי תב"ע מספר תא/מק/2988ב² נוצר מחלק ממגרש מספר 12 מתכנית מתאר מספר תא/2988. יובהר כי לחלקות אלו הוקצו גם חלקים ממגרש מספר 122 אשר אינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת.

³ לעניין הסכמי הפינוי עם המחזיקים בקרקע - ראה פרק "הזכויות בנכס"

- הובא בחשבון כי על פי התכנית הראשית (תכנית תא/2988) עולה כי מתוך סך השטחים העיקרים במגרש 12 יהיו 1,500 מ"ר לשימוש ציבורי.
- בהתאם להוראות תכנית 2998ב' נקבע כי 1,500 מ"ר עיקרי ציבורי יהיו כלולים בזכויות הבניה של מגרש מספר 122, אשר אינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת.
- בהתאם לנספח הבינוי של תכנית 2988ב' מיועד שטח "בניין ציבור" במגרש מספר 122, כאשר במגרש מספר 124 שבנדון סימון למבנה מגורים ומסחר בלבד (ללא "בניין ציבורי").
- על פי טבלת הזכויות של תכנית 2988ב' זכויות הבניה במגרש מספר 124 בשלמות כוללים, בין השאר, 22,750 מ"ר עיקרי מגורים, ב- 200 יח"ד במבנה, כאשר מתוך זכויות הבניה במגרש 124 מיועדים למסחר 322 מ"ר
- הובא בחשבון כי מספר קומות המגורים במגדלים יהיה עד 45 קומות בנוסף לקומת הכניסה, שירות וגג לא יעלה על גובה של +200 מטר מעל פני הים, מספר קומות המגורים בבניה המרקמית יהיו עד 8 קומות ולא יפתח משש קומות ובגובה שלא יעלה על +52 מטר מעל פני הים.
- הובא בחשבון כי כל הוצאות התכנית וביצועה, לרבות הכנת מפות לצרכי רישום יחולו על הבעלים באופן יחסי לחלקם בזכויות על פי טבלאות האיזון.
- הובא בחשבון כי נקבעו בהוראות התכנית מספר תנאים להיתר בניה, בין השאר: הבטחת ביצוע פתרונות להסדרי תנועה שיאפשרו גישה למבנים הנבנים, פינוי בפועל של המגרשים לפי תכניות מאושרת¹, הבטחת הקמתן של חברת/חברות ניהול, אחזקה ותפעול חניונים, קבלת אישור מנהל התעופה האזרחית ומשרד הבטחון לגובהי המבנים בתחום התכנית², אישור רשות העתיקות, אישור הועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי, אישור הרשות לאיכות הסביבה של עיריית ת"א יפו, הבטחת זיקות הנאה ורישומן, הבטחת רישום השטחים הציבוריים, הבטחת וביצוע פינויים והריסת מבנים, הבטחת ביצוע המנהרה התת קרקעית לאורך רחוב בן סרוק ומתן כתב שיפוי לועדה המקומית טרם מתן תוקף לתכנית בנוסח כפי שנחתם על ידי בעלי הזכויות שהמציאו כתב שיפוי, או לחילופין תשלום מלוא הסכומים שהועדה המקומית נדרשה לשלם בגין תביעות לפי סעיף 197.
- הובא בחשבון כי חלק מהתנאים טרם מולאו ועל כן הובא בחשבון הפחתה בגינם בתחשיב אומדן השווי.

¹ נחתם הסכם פינוי בשנת 2012 – ראה סעיף ב' בפרק "הזכויות בנכס" (טרם פונו כל המטרדים).

² התקבל אישור משרד הביטחון ביום 1.4.2014. טרם התקבל אישור מנהל התעופה האזרחית.

ירון ספקטור
YARON SPECTOR
שמאות מקרקעין בע"מ
Appraisal of Real Estate L.T.D.
שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

- הובא בחשבון כי בהתאם להסכם משנת 2012 בין נציגות קבוצת רוכשי הזכויות במגרש 124 לבין "תג'ר"¹, עולה כי בתמורה לביצועם בפועל של כל הפינייים הדרושים, מתחייבת הקבוצה לשלם למפונים על פי הוראותיו של תג'ר שיתאמו את כתבי ההסכמה באמצעות הנאמן, לא יאוחר ממועד הפינני, פינני סופי, מלא ומוחלט, בסך כולל של 45,200,000 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן, כאשר מדד הבסיס יהא מדד בגין חודש אוגוסט 2012 (אשר פורסם ביום 14.9.2012)².
- הובא בחשבון כי נכון למועד הקובע 31.12.2013 נותר תשלום בסך של כ - 45,300,000 ₪ (צמוד למדד).
במהלך שנת 2014 שולם סכום של כ - 2,300,000 ₪, ונותר תשלום בסכום של כ - 43,200,000 ₪³.
- הובא בחשבון כי הסכם הפינייים החתום מומש, כל הדיירים פונו מהמקרקעין למעט 2 מחזיקים שכנגד אחד מהם מתנהל הליך בוררות ועם האחר מתנהל מו"מ שאם יכשל תוגש תביעה לפינני. לפיכך בתחשיב השומה יובא בחשבון מקדם התאמה לעלות המשוערת לפינני.
- בהתאם לדוות בעלי הזכויות, המבנים המדוברים של שני המחזיקים אינם נמצאים בתחום מגרש מספר 124 שבנדון, ברם נדרש לבצע פינני שטח זה.
- הובא בחשבון כי נדרש תשלום היטל השבחה בגין תכניות מספר תא/1680 ו- תא/2988, ובגין תכנית תא/מק/2988'. במהלך השנים שולם היטל השבחה.
- הנתון כי בהתאם למידע מפנקס הזכויות המקרקעין שבנדון רושמים מספר הערות, בין השאר נרשמו הערות אזהרה סעיף 126 לטובת "קבוצת חגי' סומייל בע"מ".
- הובא בחשבון כי הזכויות המוערכות הינן זכות חוזית לבעלות פרטית ב"מושע".
- לבעלי הזכויות במקרקעין שבנדון עומדת הזכות לבקש מהוועדה המקומית היתר בניה להקלות. הובא בחשבון כי קונה מרצון יביא בחשבון את הפוטנציאל הגלום בזכות זו (מגולם בשווי למ"ר זכויות בניה).

¹ תג'ר הינו אחד המחזיקים בתחום התכנית ובנוסף משמש כיו"ר ועד תושבי שכונת סומייל, המצויה בתחום התכנית, וכי ביכולתו לגרום לפינני בפועל ובהסכמה של כל המחזיקים הקיימים כיום ו/או יהיו קיימים בעתיד, לרבות במועד אישור ו/או פרסום התכנית המפורטת ו/או במועד מתן היתר הבנייה ו/או בכל מועד רלבנטי אחר בתחום התכנית (להלן יחד: "המחזיקים").

² 45,200,000 ₪ x בתוספת הצמדה למדד המחירים לצרכן למועד הקובע לשומה = 45,270,000 ₪.
³ על פי דיווח חברת "חגי", מרבית התשלום למפונים בסך של כ - 43,200,000 ₪ שולמה במהלך שנת 2017, והיתרה לתשלום נמצאת בנאמנות.

– באומדן השווי הובאה בחשבון הפחתה בגין דחיה וסיכון כגון, דחיה למילוי התנאים, עלויות הוצאות התכנית ופינוי כל הדירים והריסת המבנים להריסה בתחום התכנית, המגלמת בין השאר, את הסיכונים בנושאים כדלקמן:

- ל"קבוצת חגי' סומייל בע"מ" זכות חוזית במקרקעין שבנדון נרשמו הערות אזהרה סעיף 126, ברם הבעלות טרם נרשמה על שם בפנקסי הרישום. וכי זכויות הבעלות רשומות בחלקן בבעלות משותפת "מושע". יחד עם זאת נתבקשתי להעריך את שווי המגרש בשלמות. לפיכך בתחשיב השומה לא תובא בחשבון הפחתה למושע.
- הפחתה בגין דחיה וסיכון עד לאישור תכנית בנין עיר תא/מק/2988ב' (רלוונטי למועדים 2013,2014).
- דחיה למילוי התנאים בתכנית בנין עיר ופינוי כל הדירים והריסת המבנים להריסה בתחום התכנית – הובא בחשבון עלות בגין פינויים (כולל בלתי צפוי מראש)
- הפחתה המגלמת את הנתון כי על פי תכנית בנין עיר נקבעו מספר תנאים לקבלת היתר בניה, טופס 4, אשר טרם מולאו/בוצעו (בין התנאים לקבלת היתר הינו אישור הוועדה המקומית לעיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי בין התנאים לאכלוס יהיה ביצוע בפועל של פיתוח השטחים הציבוריים בהתאם לאותה תכנית אדריכלית).

– מחירי נכסים דומים ורלוונטיים ומצב שוק המקרקעין נכון למועד חוות הדעת.

ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

תחשיבים

להלן השינויים במגרש 124 במהלך השנים על פי המועדים הקובעים לשומה:

שנה	מצב תכנוני למועד הקובע	מצב רישוי למועד הקובע	מצב משפטי למועד הקובע
31 בדצמבר 2013	תא/מק/2988/ב' - "סמל צפון" - מופקדת למועד זה		2013: במהלך שנת 2013 נרכשו הזכויות במקרקעין על ידי "קבוצת חגיג' סומייל"
30 ביוני 2014			
31 בדצמבר 2014			
30 ביוני 2015			
31 בדצמבר 2015	23.6.2015: אישור תכנית מספר	31.8.2016: היתר בניה לחפירה ודיפון	
30 ביוני 2016	תא/מק/2988/ב' - "סמל צפון"		
31 בדצמבר 2016			
30 ביוני 2017			

מגרש מספר 124 (על פי תכנית תא/מק/2998/ב') בשלמות כולל זכויות בניה כדלקמן:

מסחר = 322 מ"ר מבונה מסחר.

יח"ד מגורים = 200 יח"ד (בניה במגדל ובבניה מרקמית) בשטח כולל של 22,750 מ"ר עיקרי.

¹ משקף שטח ממוצע של כ - 114 מ"ר עיקרי ליחידה ומשקף שטח של כ - 126 מ"ר פלדלת (שטח עיקרי + 12.5 מ"ר ממ"ד לכל יחידה).

ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

1. קרקע ביעוד מגורים-

מועד קובע	שטח מ"ר עיקרי מגורים	שטח פלדלת (*)	שווי מ"ר פלדלת מגורים	סה"כ שווי
31.12.2013	22,428	24,928	19,000	473,632,000 ₪
30.6.2014	22,428	24,928	19,000	473,632,000 ₪
31.12.2014	22,428	24,928	20,000	498,560,000 ₪
30.6.2015	22,428	24,928	20,000	498,560,000 ₪
31.12.2015	22,428	24,928	21,000	523,488,000 ₪
30.6.2016	22,428	24,928	21,000	523,488,000 ₪
31.12.2016	22,428	24,928	22,000	548,416,000 ₪
30.6.2017	22,428	24,928	22,000	548,416,000 ₪

(*) שטח פלדלת מהווה שטח עיקרי בתוספת שטח ממ"ד (12.5 מ"ר ממ"ד לכל אחת מ- 200 היחידות)

הערות לתחשיב -

- הובא בחשבון כי היחידות הינן גם בבניה המרקמית וכן גם במגדל והיחידות ממוקמות לאורך כל המבנה המיועד (קומות נמוכות, אמצעיות וגבוהות).

2. קרקע ביעוד מסחר-

מועד קובע	שטח מ"ר עיקרי מסחר	שווי מ"ר עיקרי מסחר	סה"כ שווי
31.12.2013	322	18,000	5,796,000 ₪
30.6.2014	322	18,000	5,796,000 ₪
31.12.2014	322	19,000	6,118,000 ₪
30.6.2015	322	19,000	6,118,000 ₪
31.12.2015	322	20,000	6,440,000 ₪
30.6.2016	322	20,000	6,440,000 ₪
31.12.2016	322	20,000	6,440,000 ₪
30.6.2017	322	20,000	6,440,000 ₪

הערות לתחשיב -

- שווי למ"ר "מסחר" מגלם את הנתון כי המסחר הינו במבנה הכולל חזית לרחוב אבן גבירול, המהווה ציר תנועה ראשי המאופיין בשימושי מגורים ומסחר.

3. סה"כ שווי המקרקעין (1+2) כזמין לבניה (לפני הפחתות שונות)-

מועד קובע	שווי מגורים - מגרש 124	שווי מסחר - מגרש 124	סה"כ שווי המקרקעין
31.12.2013	473,632,000 ₪	5,796,000 ₪	479,428,000 ₪
30.6.2014	473,632,000 ₪	5,796,000 ₪	479,428,000 ₪
31.12.2014	498,560,000 ₪	6,118,000 ₪	504,678,000 ₪
30.6.2015	498,560,000 ₪	6,118,000 ₪	504,678,000 ₪
31.12.2015	523,488,000 ₪	6,440,000 ₪	529,928,000 ₪
30.6.2016	523,488,000 ₪	6,440,000 ₪	529,928,000 ₪
31.12.2016	548,416,000 ₪	6,440,000 ₪	554,856,000 ₪
30.6.2017	548,416,000 ₪	6,440,000 ₪	554,856,000 ₪

ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליוי פרויקטים

4. סה"כ שווי שוק (לא כולל מע"מ) –

תכנית 2988ב' (איחוד וחלוקה) בתוקף, אושרה ב- 6/2015	תכנית 2988ב' (איחוד וחלוקה) מופקדת	תכנית 2988ב' (איחוד וחלוקה) מופקדת	תכנית 2988ב' (איחוד וחלוקה) מופקדת	מהות/מועד קובע
30.6.2015	31.12.2014	30.6.2014	31.12.2013	
₪ 504,678,000	₪ 504,678,000	₪ 479,428,000	₪ 479,428,000	סה"כ שווי לפני הפחתות
11%	14%	16%	18%	הפחתה בגין דחיה למימוש (1)
₪ 449,163,420	₪ 434,023,080	₪ 402,719,520	₪ 393,130,960	שווי שוק במצבו התכנוני והפיזי (2)
₪ 449,160,000	₪ 434,020,000	₪ 402,720,000	₪ 393,130,000	במעוגל

תכנית 2988ב' (איחוד וחלוקה) בתוקף	תכנית 2988ב' (איחוד וחלוקה) בתוקף	תכנית 2988ב' (איחוד וחלוקה) בתוקף	תכנית 2988ב' (איחוד וחלוקה) בתוקף	מהות/מועד קובע
30.6.2017	31.12.2016	30.6.2016	31.12.2015	
₪ 554,856,000	₪ 554,856,000	₪ 529,928,000	₪ 529,928,000	סה"כ שווי לפני הפחתות
4%	6%	8%	9.5%	הפחתה בגין דחיה למימוש (1)
₪ 532,661,760	₪ 521,564,640	₪ 487,533,760	₪ 479,584,840	שווי שוק במצבו התכנוני והפיזי (2)
₪ 532,660,000	₪ 521,560,000	₪ 487,530,000	₪ 479,580,000	במעוגל

הערות –

- מגלם הפחתה בגין דחיה וסיכון עד לאישור תכנית בנין עיר תא/מק/2988ב' (רלוונטי למועדים 2013, 2014), דחיה למילוי התנאים בתכנית בנין עיר (בין התנאים להיתר בניה יהיה אישור הוועדה לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי) ופינוי כל הדירים והריסת המבנים להריסה בתחום התכנית. מרכיב הדחיה למימוש מגלם את פרק הזמן הצפוי נכון לכל אחד מהמועדים הקובעים לאפשרות מימוש הקרקע (אישור תכנית לאיחוד וחלוקה והוצאת היתר בניה במקביל לפינוי הדירים המוגנים).
 - חובות ותשלומים נדרשים מבעלי הזכויות (שטרם שולמו נכון למועדים הקובעים):
 - עלות הכנת תכנית – כ-4.5 מיליון ₪.
 - תשלום היטל השבחה (סכום משוער) בגין תכניות בנין עיר תא/2988, תא/מק/2988ב' – כ-17.5-80 מיליון ₪.¹
 - עלות בגין פינויים (כולל בלתי צפוי מראש) – כ-55 מיליון ₪.²
- סה"כ חובות ותשלומים נדרשים מבעלי הזכויות (שטרם שולמו נכון למועדים הקובעים) – סך של כ-140-31 מיליון ₪ (במעוגל).

¹ צפי לתשלום היטל השבחה הינו כ- 80,000,000 ₪. הוצגו בפני הח"מ שוברים (משנת 2016) על תשלום בסך של כ- 62,500,000 ₪ בגין היטלי השבחה, דהינו הצפי הנוטר לתשלום היטל השבחה (נכון למועד הקובע 31.12.2016) הינו כ- 17,500,000 ₪ (17,500,000=80,000,000-62,500,000 ₪).

² על פי דיווח חברת "חגיג", שולם במהלך שנת 2017 סך של כ-24.2 מיליון ₪ בגין פינויים והיתרה בסך של כ-19 מיליון נמצאת בנאמנות..

ירון ספקטור YARON SPECTOR
שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.
שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

הערכות שמאיות קודמות

ביצעתי בנכס נשוא חוות דעת זו הערכות שמאיות קודמות, בין השאר :
בחודש ינואר 2017 – בדיקת כדאיות כלכלית (דו"ח "ס")
בחודש נובמבר 2015 – בדיקת כדאיות כלכלית (דו"ח "ס")
בחודש אוגוסט 2014 – שומה אחרת להיטל השבחה.

שווי הנכס כפי שרשום בספרי החברה

בהתאם לדיווח "קבוצת חגיג", שווי הנכס כפי שרשום בספרי החברה נכון למועדים הקובעים לחוות הדעת הינו סך של:

מועד קובע	שווי רשום בספרי החברה
31 בדצמבר 2013	₪ 64,763,856
30 ביוני 2014	₪ 168,101,243
31 בדצמבר 2014	₪ 179,125,838
30 ביוני 2015	₪ 199,850,515
31 בדצמבר 2015	₪ 204,194,905
30 ביוני 2016	₪ 184,294,711
31 בדצמבר 2016	₪ 208,148,390
30 ביוני 2017	₪ 204,344,430

ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

שומה

בשים לב למיקומו של הנכס (מגרש מספר 124 בשלמותו על פי תכנית מספר תא/מק/2988ב', חלקות וחלקי חלקות שונים בגושים 6214 ו-6213, מתחם סומייל מרכז תל אביב), לגודלו ולכל שאר נתוניו, כאמור וכמפורט לעיל,

בהביאי בחשבון שוויים של נכסים דומים ורלוונטיים,

נראה כסביר לאמוד שווי זכויות הבעלות במקרקעין שבנדון במצבו הנוכחי (לא כולל פיתוח) בסך:

מועד קובע לשומה	שווי בש"ח לא כולל מע"מ	ח
31.12.2013	393,130,000	ח
30.6.2014	402,720,000	ח
31.12.2014	434,020,000	ח
30.6.2015	449,160,000	ח
31.12.2015	479,580,000	ח
30.6.2016	487,530,000	ח
31.12.2016	521,560,000	ח
30.6.2017	532,660,000	ח

השווי לעיל, אינו כולל חובות ותשלומים נדרשים מבעלי הזכויות (שטרם שולמו נכון למועדים הקובעים) בסך של כ-140-34 מיליון ₪ (במעוגל).

היטל השבחה: הופחת בגוף השומה
תשלום למנהל מקרקעי ישראל: לא רלוונטי

אפשרות לחבות פיצויים בגין פגיעה במקרקעי צד שלישי: לא ידוע לח"מ ביחס לחבות קיימת.

היטל והשבחה הינו אומדן משוער של הח"מ ואינו מחייב את הח"מ ו/או את הוועדה המקומית לתכנון ובנייה סכומים סופיים ייקבעו לאחר קבלת שומות מהוועדה המקומית ו/או פסיקת שמאי מכריע ו/או פסיקת בתי משפט וכו'.

אומדן השווי של הנכס הינו במצבו הנוכחי למחזיקים קיימים (מחזיקים אשר נחתם עימם הסכם פינוי), וחופשי מכל חוב ושיעבוד, נכון למועדים הקובעים לחוות הדעת.

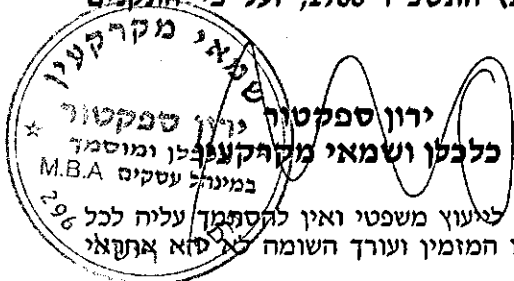
הנני מצהיר על העדר תלות ביני ובין מזמין השומה.

הנני בעל ידע וניסיון רלוונטי לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה.

הנני מצהיר כי אין לי עניין אישי בנכס או בעל זכויות בנכס או עם מזמין השומה.

הדו"ח הוכן על פי תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו 1966, ועל פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.

ובאתי על החתום,



"שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף ליעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יאחר אחרת להסתמכות כלשהי כאמור".
המסמכים המתוארים בחוות הדעת הינם רק העתק/צילום של המסמכים, אלא אם צויין כי הוצג המסמך המקורי.

¹ המקרקעין שבנדון נרכשו בשנת 2013 על ידי "קבוצת חגי' סומייל בע"מ", כאשר במהלך השנים נחתמו מספר הסכמי מכר בין "קבוצת חגי' סומייל בע"מ" לבין קבוצת רוכשים שונים (וכן נחתם הסכם שיתוף והסכם יעוץ). לבקשת מזמין חוות הדעת "קבוצת חגי' סומייל בע"מ", אומדן השווי הינו למגרש מספר 124 בשלמות.

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

הנהלת קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ ("החברה"), בפיקוח הדירקטוריון של התאגיד, אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.
 לעניין זה, חברי ההנהלה הינם:
 צבי גרינוולד, יו"ר דירקטוריון החברה;
 עידו חגי', מנכ"ל החברה;
 נתי פריד, משנה למנכ"ל ונושא המשרה הבכיר בתחום הכספים.

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

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

דוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנתיימה ביום 31.12.2016 (להלן - "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 30.06.2017 היא אפקטיבית.

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

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

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

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של קבוצת חגי'ג' ייזום נדל"ן בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השני לשנת 2017 (להלן: "הדוחות");
 2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
 3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
 4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון, לוועדת הביקורת ולוועדה לבחינת הדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי; 5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברה הכלולה, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון הרבעוני לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

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

הח"מ, נתי פריד, המכהן משנה למנכ"ל ונושא המשרה הבכיר בתחום הכספים, מצהיר בזה כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של קבוצת חגיג ייזום נדל"ן בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השני לשנת 2017 (להלן: "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");

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

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

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

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

5. 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;

6. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

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

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

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

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

להלן הצהרת סמנכ"ל כספים לפי תקנה 38ג(ד)(2) לתקנות

הח"מ, ארתור לשינסקי, המכהן כסמנכ"ל כספים, מצהיר בזה כי:

7. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של קבוצת חגיגי ייזום נדל"ן בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השני לשנת 2017 (להלן: "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");

8. 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;

9. 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;

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

ב. 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 -

11. 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;

12. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

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

ה. 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;

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

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