

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

דו"ח תקופתי

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016

תוכן עניינים

1. פרק א'- דו"ח תיאור עסקי התאגיד
2. פרק ב'- דו"ח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד
3. פרק ג'- דו"חות כספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2016
הצגת נתונים כספיים מתוך הדו"חות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה
ליום 31 בדצמבר 2016 ;
4. דו"חות כספיים של קבוצת חג'ג' אחזקות הארבעה בע"מ ליום 31 בדצמבר 2016
5. פרק ד'- דו"ח פרטים נוספים על התאגיד
6. פרק ה'- דו"ח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

פרק א' - דו"ח תיאור עסקי התאגיד

תוכן העניינים

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד

2	פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה	6.1
4	תחומי הפעילות של החברה	6.2
	השקעות בהון החברה, הקצאת אופציות, עסקאות מחוץ לבורסה שבוצעו על ידי בעלי ענין	6.3
6		
8	חלוקת דיבידנדים	6.4

חלק שני – מידע אחר

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

חלק שלישי - תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות

17	תחום פעילות ארגון קבוצות רכישה	6.7
57	תחום הנדלי"ן היזמי בישראל	6.8
82	תחום השקעה בהד מאסטר	6.9
90	תחום השקעה במרינה בהרצליה	6.10
96	תחום השקעה בשטחי המסחר במתחם איינשטיין בצפון תל אביב	6.11
108	תחום אחר – החזקה בנכסים מניבים בפרויקט הארבעה בתל אביב	6.12

חלק רביעי – עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה

112	לקוחות	6.13
112	שיווק	6.14
112	רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים	6.15
112	נכסים לא מוחשיים	6.16
112	הון אנושי	6.17
116	ספקים, יועצים ונותני שירותים	6.18
118	הון חוזר	6.19
130	מימון	6.20
130	מיסוי	6.21
130	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם	6.22
130	הסכמים מהותיים; הסכמי שיתוף פעולה	6.23
131	הליכים משפטיים	6.24
131	יעדים ואסטרטגיה עסקית	6.25
131	צפי להתפתחות בשנה הקרובה	6.26
131	גורמי סיכון	6.27

חלק ראשון - תיאור התפתחות הכללית של עסקי התאגיד

1. שם החברה: קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ.
2. מס' חברה: 52-003330-9
3. כתובת החברה: רח' מנחם בגין 132, מגדלי עזריאלי 1, קומה 31.
4. שנת הדו"ח: 2016.
5. תאריך פרסום הדו"ח: 29 במרץ 2017.
6. תיאור עסקי החברה:

6.1 פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

6.1.1 שנת התאגדות החברה וצורת ההתאגדות

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

6.1.2 רכישת השליטה בחברה על ידי האחים חג'ג'

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

6.1.3 פעילותה הנוכחית של החברה

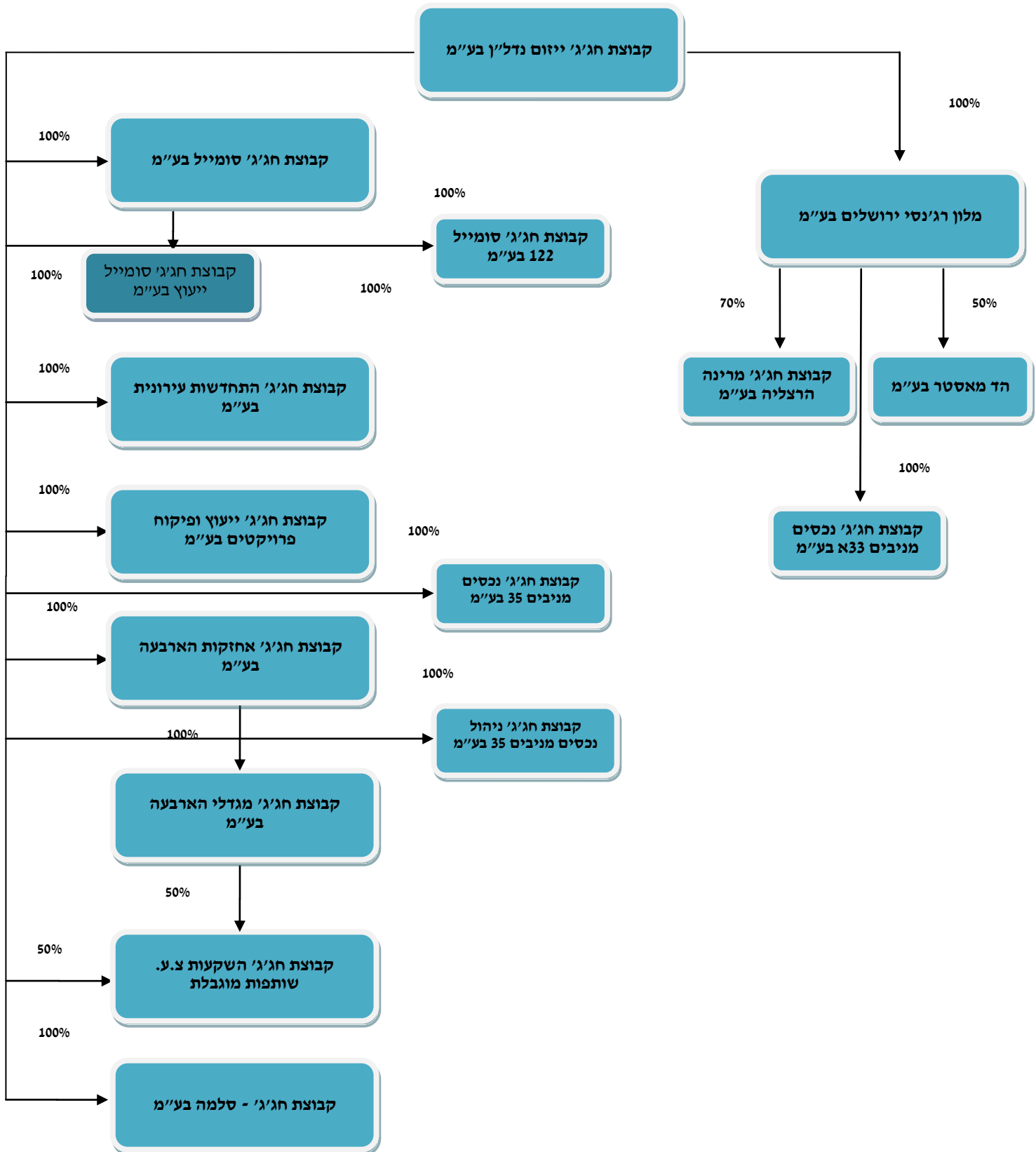
החל מיום 15 בדצמבר 2010, החלה החברה לפעול בתחום הנדל"ן בישראל, לרבות באמצעות חברות בנות ובכללן מלון רגינסי ירושלים בע"מ, חברה פרטית בבעלות מלאה של החברה, שאגרות החוב (סדרה א') שלה, נסחרות בבורסה (להלן: "רגינסי").¹ יצוין כי במועד כניסת עסקת רכישת השליטה בחברה על ידי האחים חג'ג' לתוקף (יום 19 בדצמבר 2010), נכנסה לתוקף התחייבות האחים חג'ג' (לרבות באמצעות תאגידים בשליטתם) לפיה, כל עוד הם יהיו בעלי השליטה בחברה, הם לא ירכשו ו/או ייזמו ו/או יפתחו ו/או ישווקו ו/או יארגנו בישראל, בין במישרין ובין בעקיפין, נכסי נדל"ן/פרויקטים/קבוצות רכישה חדשים, שלא נמנים על נכסי הנדל"ן/פרויקטים/קבוצות רכישה בהם הם היו מעורבים נכון ליום 19 בדצמבר 2010 (להלן: "הפרויקטים החדשים"), אלא בכפוף למתן זכות סירוב ראשונה לחברה לרכישת/ביצוע/ארגון הפרויקטים החדשים, שהחלטה לממשה על ידי החברה תתקבל על ידי דירקטוריון החברה וההחלטה שלא לממשה תתקבל על ידי ועדת הביקורת של החברה וזאת בתוך 7 ימי עסקים מהיום שנמסרה על כך הודעה בכתב לחברה. יצוין כי האמור לעיל לא יחול: (א) ביחס לעסקאות בתחום הנדל"ן שיבוצעו על ידי האחים חג'ג' למטרות פרטיות (לצרכים אישיים ו/או השקעה פרטית, כגון רכישת דירות בודדות וכיו"ב²); (ב) ביחס לעסקאות בהן יהיה מעורב עו"ד יצחק חג'ג' שהינו מבעלי השליטה בקבוצת חג'ג' מתוקף תפקידו כעורך דין במשרד חג'ג', בוכניק וינשטיין ושות'.¹

¹ יצוין כי ביום 17 בפברואר 2014 השלימה החברה הצעת רכש מלאה למניות רגינסי, במסגרתה רכשה החברה בתמורה לסך כולל של כ-7.6 מיליון ש"ח, את כלל מניות רגינסי שהוחזקו על ידי הציבור (אשר היוו באותה עת 10% מהון החברה). עם ביצוע הרכישה כאמור, נמחקו מניות רגינסי (שעד אז נסחרו ברשימת השימור של הבורסה) ממסחר בבורסה ולאור הנפקת אגרות חוב (סדרה א') שבוצעה על ידה (ואשר החברה ערבה לפירעונן), רגינסי נכון למועד פרסום הדוח הינה חברה פרטית שהיא חברת אגרות חוב (כהגדרת המונח בחוק החברות), בבעלות מלאה של החברה.

² למען הסר ספק, השקעה פרטית אינה כוללת השקעה מהותית בפרויקטים רחבי היקף אלא השקעות פרטיות שתבוצענה על ידי האחים חג'ג' מעת לעת בנכסים בודדים שהיקפם, באופן יחסי, אינו מהותי, כגון דירות מגורים, אשר ישמשו את האחים חג'ג' לצורכי השקעה פרטית ו/או אשר יהיו מיועדים לשימוש האישי.

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

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



נכון ליום 31 בדצמבר 2016 ולמועד פרסום הדוח, עוסקת החברה, במישרין ובאמצעות חברות בנות, לרבות רגינסי (להלן ביחד: "הקבוצה"), ב-6 תחומי פעילות:

א. ארגון קבוצות רכישה

במסגרת תחום זה החברה ורגינסי ארגנו עד כה או נמצאות בשלבי ארגון קבוצות רכישה ב-11 פרויקטים, בהיקף של כ-750 יחידות דיור וכ-80,000 מ"ר שטחי משרדים, בעיקר באזור תל אביב. כמו כן, במסגרת תחום פעילות זה:

(1) **פרויקט ביפו** - רגינסי התקשרה בחודש ינואר 2015 בהסכם סיחור עם צד שלישי, לרכישת זכויותיו בשני הסכמי אופציה לרכישת מקרקעין ביפו, עליהם ניתן להקים, בכפוף להסרת המגבלות והמכשולים הקיימים, פרויקט מגורים, כאשר נכון למועד פרסום הדוח מימשה החברה את שני הסכמי האופציה. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.7.6.2 להלן.

(2) **פרויקט בבת ים** - רגינסי התקשרה בחודש ינואר 2015 בהסכם לרכישת 45% מזכויות צדדים שלישיים במקרקעין המצויים בבת ים, שעליו, בכפוף לשינוי התב"ע הקיימת (ככל שתשונה, כשאין כל וודאות לכך) ובכפוף להשלמת רכישת המקרקעין האמורים על ידי אותם צדדים שלישיים מבעליו הנוכחים, ניתן יהיה לבנות פרויקט בן 29 קומות, מתוכו 21 קומות למגורים (כ-170 יחידות דיור). לפרטים נוספים ראה סעיף 6.7.6.3 להלן.

(3) **פרויקטים ברחוב איינשטיין בצפון תל אביב** - החברה (לרבות באמצעות רגינסי) הינה בשלבים שונים של ארגון קבוצות רכישה נוספות (בנוסף לפרויקט 33ב', פרויקט 33א' ופרויקט 35 שגיבושם כבר הושלם, למעט מספר דירות שנתרו לשיווק בפרויקט איינשטיין 33א', אשר נכללים ב-11 הפרויקטים שצוינו לעיל) ב-2 פרויקטים נוספים "במתחם איינשטיין" ברחוב איינשטיין בצפון תל אביב. בפרויקטים במתחם זה החברה מצטרפת כחברת קבוצה כבעלת שטחי המסחר בפרויקט וזכויות אלו נכללות בתחום השקעה בשטחי המסחר במתחם איינשטיין בצפון תל אביב. מאידך, הזכויות ליחידות דיור אותן החברה מסחרת לצדדים שלישיים (או רוכשת ולאחר מכן משווקת לצדדים שלישיים) נכללות בתחום קבוצות הרכישה.

(4) **פרויקט סלמה** - בחודש ינואר 2017, השלימה קבוצת חגי' סלמה בע"מ, הנמצאת בבעלות ובשליטה מלאות של החברה (להלן: "חגי' סלמה"), רכישת מקרקעין הממוקמים ברחוב סלמה בתל אביב, כאשר בהתאם לתב"עות החלות על המקרקעין נכון למועד זה, השימושים המותרים הינם למלאכה ולתעשייה קלה. עם זאת, החברה פועלת לקדם תב"ע מקומית (כשאין וודאות כי התב"ע אכן תאושר ו/או ביחס למועד אישורה), כך שתתאפשר הקמת פרויקט שיכלול 20,000 מ"ר שטחי מגורים ברוטו (כולל שטחי שירות), כ-1,500 מ"ר ברוטו שטחי מסחר וכ-4,700 מ"ר ברוטו שטחי משרדים.

ב. תחום הייזום

במסגרת תחום זה נכללים נכסי הקבוצה כדלקמן:

(1) קבוצת חגי' מגדלי הארבעה בע"מ, שהינה חברה נכדה הנמצאת בבעלות ובשליטה מלאות של החברה, בשרשור סופי (להלן: "חגי' מגדלי הארבעה"), יוזמת את בנייתו של המגדל הצפוני בפרויקט הארבעה שבתל אביב, הכולל 35 קומות (מתוכן 33 קומות משרדים וטרקלין עסקים בגובה 2 קומות); שטחי מסחר בקומות הקרקע שכבר נמכרו על ידי חגי' מגדלי הארבעה (בעסקה שתמורתה תחושב לפי היוון דמי השכירות הצפויים משטחי מסחר אלו); זכות חגי' מגדלי הארבעה והחברה להירשם כחוכרות של 31 חניות במגדל הצפוני והדרומי (הנבנה על ידי חברי קבוצת רכישה אותם אירגנה החברה, הנמנית בעצמה על חברי הקבוצה) בפרויקט הארבעה (ונכון למועד פרסום הדוח - לחברה אין חניות בחלק התחום היזמי וחגי' מגדלי הארבעה חוכרות של 6 חניות בלבד); וכן זכויות חגי' מגדלי הארבעה והחברה לכ-2,300 מ"ר שטחי מחסנים במרתפי פרויקט הארבעה. לעניין עסקאות (חלקם מותנות) למכירת חניות שבוצעו לאחר תאריך המאזן ראה באור 30 א' ו-ב' לדוח הכספי המצורף.

- (2) פעילות התחדשות עירונית (כהגדרתה לעיל) בתחום התמ"א 38 ובתחום הפינוי בינוי, בין מכוח התקשרותה בהסכם שיתוף פעולה עם חברת קריגר נדל"ן טי אל וי בע"מ (להלן: "קריגר") ובין כפעילות עצמאית.
- (3) החזקת רג'נסי בזכויות בקרקע בטבריה, עליה ניתן לבנות פרויקט למגורים.
- (4) החזקה, באמצעות חברת קבוצת חגי' סומייל 122 בע"מ (חברה פרטית בבעלות מלאה של החברה) (להלן: "חגי' סומייל 122") ובאמצעות קבוצת חגי' סומייל בע"מ, חברה פרטית בבעלות מלאה של החברה (להלן: "חגי' סומייל") של זכויות 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 כ-2 יחידות תב"ע (לרבות זכויות בניה עתידיות) במגרש 121 לפי תכנית 2988ב' הממוקם במתחם וכ-181 מ"ר מסחר.

ג. תחום השקעה בהד מאסטר

במסגרת תחום זה, רג'נסי מחזיקה במניות המהוות 50% מהונה של הד מאסטר בע"מ (להלן: "הד מאסטר")³, 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 רג'נסי בעצמה), כאשר בהתאם לתב"ע הקיימת עתיד לכלול המגדל האמור (להלן: "מגדל שד"ל") בעיקר שטחי מגורים ואכסון מלונאי או משרדים ושטח נוסף (קטן יחסית) למסחר. יצויין כי נכון למועד זה זכויות הד מאסטר והחברה המיועדות למגורים רשומות בספרי הד מאסטר והחברה כמלאי ואילו יתרת הזכויות במתחם בהן מחזיקה הד מאסטר רשומות כנדל"ן להשקעה⁴.

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 להלן.

ד. תחום השקעה בפרויקט המרינה בהרצליה

במסגרת תחום זה, מחזיקה קבוצת חגי' מרינה הרצליה בע"מ (להלן בסעיף זה: "מרינה הרצליה"), אשר רג'נסי החברה נכון למועד זה הינה בעלת 70% מהונה, בזכויות החכירה במקרקעין המצויים במרינה בהרצליה, 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 ושטחים ציבוריים שישמשו את יחידות הנופש, כאשר ניתן לבנות על המקרקעין כ-100 יחידות נופש בשטח ממוצע של כ-50 מ"ר לכל יחידה.

לפרטים אודות תחום הפעילות והפעולות שמבצעת החברה (במאחד) להגדלת מהותית של הזכויות בפרויקט, כך שבין היתר יתאפשר להקים בית מלון במסגרת הפרויקט, ראה סעיף 6.10 להלן.

ה. תחום השקעה בשטחי המסחר במתחם איינשטיין בצפון תל אביב

במסגרת תחום פעילות זה, החברה ורג'נסי פועלות בשנים האחרונות על מנת לרכוש את שטחי המסחר במתחם איינשטיין, הנמצא בצד המערבי של רחוב איינשטיין בצפון תל אביב, וזאת באמצעות קבוצת רכישה שאורגנו על ידן בפרויקטים שונים במתחם ושבמסגרתן רכשו החברה ורג'נסי את הזכויות לשטחי המסחר בפרויקטים. נכון למועד זה, השלימו החברה ורג'נסי רכישת זכויות בפרויקט איינשטיין 35 ואיינשטיין 33 ב' בנוסף עתידה רג'נסי להשלים בתקופה הקרובה את רכישת הזכויות לשטחי מסחר במסגרת פרויקט איינשטיין 33א', לאחר שביהמ"ש

³ יתרת הונה של הד מאסטר מוחזקת על ידי צמרת צהלה בע"מ (להלן: "צמרת צהלה"), שלמיטב ידיעת החברה, נמצאת בשליטת בני הזוג סברינה ורפי קלינה.

⁴ יצויין כי בספרי הד מאסטר, הזכויות שהיו בבעלות הד מאסטר קודם לרכישתה ע"י החברה רשומה כנדל"ן להשקעה והזכויות שנרכשו לאחר רכישת הד מאסטר רשומות כמלאי תוך התאמות שנדרשו בהתאם להערכות השמאי. עם זאת, לאור העובדה שנכון למועד זה הכוונה היא שפרויקט שד"ל לא יכלול שטחי משרדים וכן לאור העובדה שנכון למועד זה טרם ברור מה יהיה היקף הזכויות למגורים ומלונאות שיכללו בתב"ע החדשה שעל פיה ייבנה הפרויקט, מציגה החברה את כלל זכויותיה, הישירות והעקיפות במתחם, כתחום השקעה בהד מאסטר.

אישר בימים האחרונים את זכיית קבוצת הרכישה שארגנה רגינסי במכרז. בנוסף מחזיקה החברה, באמצעות קבוצת חגי' ייעוץ וניהול פרויקטים בע"מ (שהינה בבעלות ובשליטה מלאות של החברה), כ-42% מזכויות במגרש בפרויקט איינשטיין 36א'. בנוסף, קבוצת חגי' ייעוץ וניהול פרויקטים בע"מ זכתה במכרז לרכישת 39% ממקרקעי הפרויקט, ובנוסף התקשרה עם צדדים שלישיים, המחזיקים ביתרת הזכויות – קרי, כ-19% מהזכויות במגרש, בהסכם שיתוף שלפיו תפעל חברת הבת עם אותם צדדים שלישיים לבניית הפרויקט בהתאם לזכויות הקיימות והעתידיות, וזאת בכפוף לקבלת אישור בית המשפט השלום בתל-אביב לזכיית חברת הבת במכרז האמור.

לפרטים אודות תחום הפעילות ראה סעיף 6.11 להלן.

1. אחר- החזקה בנכסים מניבים בפרויקט הארבעה בתל אביב

במסגרת תחום זה, נכללות החזקות החברה וחגי' מגדלי הארבעה בזכויות לשטחי המסחר בטרקליני העסקים במגדל הדרומי והצפוני, בהתאמה, של פרויקט הארבעה והחזקה של החברה וחגי' מגדלי הארבעה בכ-269 חניות (מתוכן 236 חניות בחניון הציבורי בפרויקט) בפרויקט הארבעה (אשר החל לפעול בחודש אוגוסט 2015). יצוין כי נכון למועד פרסום הדו"ח, בעקבות העסקה המתוארת בביאור 30א' לדוחות הכספיים השנתיים המבוקרים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2016, המצורפים לדו"ח זה, מחזיקות השתיים ב-כ-144 חניות בפרויקט המסווגות כנדל"ן להשקעה (ואשר נכללות כולן בחניות הציבורי). כן יצוין, כי כמפורט בסעיף 6.7.2.4.1.1 להלן, התקשרו השתיים לאחר מועד הדו"ח בהסכם מותנה למכירת 144 החניות האמורות (וכן חניות נוספות המסווגות כמלאי) לבעלי השליטה בחברה.

6.3 השקעות בהון החברה; הקצאת אופציות; עסקאות מחוץ לבורסה שבוצעו על ידי בעלי עניין

6.3.1 השקעות בהון החברה

ביום 29 בספטמבר 2016, הנפיקה החברה לציבור 2,711,300 מניות של החברה, המהוות כ-5.4% מהון החברה ומזכויות ההצבעה בה, בתמורה לסך של 10 ש"ח למניה, וזאת על פי דו"ח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 28 בספטמבר 2016 [מכוח תשקיף המדף של החברה שפורסם ביום 29 במאי 2014 (נושא תאריך 30 במאי 2014) שתוקפו הוארך עד ליום 29 במאי 2017]. יצוין כי עוד במסגרת דו"ח הצעת המדף האמור, הונפקו על ידי החברה 87,514,000 אגרות חוב (סדרה ה') של החברה וזאת על דרך הרחבת סדרת אגרות החוב הקיימת.

6.3.2 הקצאת אופציות לא סחירות לנושאי משרה

ביום 6 בדצמבר 2016, הקצתה החברה למר נתן פריד (שמונה ביום 30 באוגוסט 2016 כסמנכ"ל בכיר ומנהל עסקים ראשי וכן כמשנה למנכ"ל החברה) ולגב' גלית אזולאי (שמונתה ביום 30 באוגוסט 2016 כסמנכ"ל בכיר ופיתוח עסקי וכן כמשנה למנכ"ל החברה), 1,553,042 כתבי אופציה (776,521 כתבי אופציה לכל אחד מהם), לא סחירים, לא רשומים למסחר, הניתנים למימוש למניות החברה וזאת על פי תוכנית אופציות שאושרה על ידי דירקטוריון החברה ביום 30 באוגוסט 2016. ההקצאה לה"ה פריד ואזולאי בוצעה בהתאם להוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961 (במסלול רווח הון) וזאת כחלק מתנאי כהונתם של השניים בחברה (לפרטים אודות יתר תנאי הגמול המשולמים לשניים על ידי החברה וכן תנאי הגמול המשולמים להם על ידי רגינסי, בה הם מכהנים בתפקידים דומים, ראה תקנה 21 לדו"ח פרטים נוספים אודות התאגיד המצורף לדו"ח זה). להלן תנאיה העיקריים של ההקצאה שבוצעה לה"ה פריד ואזולאי (להלן ביחד: "הניצעים"):

כמות האופציות שתוקצה לכל אחד מהניצעים	776,521 כתבי אופציה
השיעור מהון החברה ומזכויות ההצבעה בה שתהווה מניות המימוש, אם וככל וימומשו כלל כתבי האופציה	1.5% (3% לשני הניצעים)
מחיר מימוש לכתב אופציה	10.525 ש"ח, צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן הידוע ביום 1 ביולי 2016
תקופת ההבשלה	כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש בארבע מנות, באופן שכל אחד מהניצעים יהיה רשאי לממש 25% מכמות כתבי האופציה שתוקצנה לו החל מיום 1 בינואר 2018; 25% נוספים מכמות כתבי האופציה החל מיום 1 בינואר 2019; 25% נוספים מכמות כתבי האופציה החל מיום 1 בינואר 2020; ויתרת 25% מכמות כתבי האופציה החל מיום 1 בינואר 2021. כל אחד מהניצעים יהיה רשאי לממש את כל אחת ממנות כתבי האופציה שתוקצנה לו במשך תקופה שאורכה 48 חודשים מהמועד בו הוקצתה לו אותה מנה.
שונות	<p>א. בנוסף לחסימה החלה על ההקצאה מכוח הוראות הפקודה, על כתבי האופציה ומניות המימוש תחול חסימה על פי סעיף 15ג' לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך") ותקנות ניירות ערך (פרטים לעניין סעיפים 15א' ו-15ג' לחוק), התש"ס-2000.</p> <p>ב. לניצעים תינתן האפשרות לבחור בחלופת מימוש "נטו" – קרי- לקבל מניות בגובה ההטבה שתנבע להם במועד המימוש וזאת בהתאם למחיר הממוצע של מניות החברה בבורסה ב-30 ימי המסחר שקדמו למועד מסירת הודעת המימוש, מבלי שידרשו לשלם לחברה את מחיר המימוש של כתבי האופציה, אלא את ערך הנקוב של מניות החברה שתוקצנה להם בלבד.</p> <p>ג. זכות הניצעים לקבלת כתבי האופציה במועדי הזכאות מותנית בכך כי במועד הזכאות הרלבנטיים יהיו הסכמי ההעסקה שנחתמו עימם בתוקף, אך זאת בכפוף וכתלות במועד בו יבואו הסכמי ההעסקה לידי סיום וזוהות הצד שביקש לסיים את הסכם ההעסקה ובכפוף לנסיבות והסתייגויות נוספות שנקבעו לענין זה בהסכמי ההעסקה. לפרטים נוספים אודות ההקצאה, לרבות ההתאמות הקיימות לכתבי האופציה, ראה דו"חות מיידיים מהימים 21 בספטמבר 2016 (מס' אסמכתא 127129-01-2016) ו-9 באוקטובר 2016 (מס' אסמכתא 060858-01-2016), המובאים בדו"ח זה בדרך של הפניה.</p>

6.3.3 עסקאות מחוץ לבורסה

6.3.3.1 להלן פירוט העסקאות המהותיות שביצעו בעלי ענין במניות החברה מחוץ לבורסה בשנים 2015-2016:

שם בעל הענין	מועד העסקה	כמות המניות שנמכרה	סכום העסקה	המחיר למניה
עידו חגי'ג	07.12.2016	2,250,000	21,082,500 ש"ח	9.37 ש"ח

6.3.3.2 לפרטים אודות העסקאות במסגרתן רכשו האחים חגי'ג את השליטה בחברה ולפרטים אודות זכות ההצטרפות שניתנה על ידם לה"ה יגאל ויינשטיין וחן בוכניק, שהינם שותפיו של מר יצחק חגי'ג במשרד עוה"ד שבראשותו, ראה תקנה 21א' לדו"ח בדבר פרטים נוספים על התאגיד המצורף לדו"ח זה.

6.4 חלוקת דיבידנדים

- 6.4.1 החברה לא ביצעה חלוקה של דיבידנד במהלך השנתיים האחרונות ונכון למועד זה אין לחברה כוונה לחלק דיבידנד. בנוסף, נכון למועד זה, לחברה אין מדיניות חלוקת דיבידנד.
- 6.4.2 נכון ליום 31 בדצמבר 2016, לחברה רווחים ראויים לחלוקה בסך של כ-65 מיליון ש"ח.
- 6.4.3 נכון למועד זה, המגבלות המוטלות על חלוקת דיבידנד על ידי החברה הינן כדלקמן:

מהות המגבלה	הגורם שבמסגרת ההתקשרות עמו הוטלה המגבלה
<p>החברה תהא רשאית לבצע חלוקה, רק אם: (א) כתוצאה מחלוקה כאמור, ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין של החברה, שפורסמו עובר למועד קבלת ההחלטה בדבר ביצוע חלוקה, לא יפחת אל מתחת ל-150 מיליון ש"ח; (ב) הן לפני החלוקה והן בעקבותיה, יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה למאזן לא יפחת מ-15%,⁵ וזאת עפ"י נתוני דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין של החברה, שפורסמו עובר למועד קבלת ההחלטה בדבר ביצוע חלוקה.</p> <p>בנוסף התחייבה החברה כי: (א) החברה תהיה רשאית לבצע חלוקה מתוך רווחיה (כהגדרת המונח בחוק החברות) רק אם סכום החלוקה לא יעלה על 40% מרווחיה בכל שנה קלנדרית על פי דין; ו-(ב) הרווחים החשבונאים שמתוכם תבוצע חלוקה על ידי החברה, ככל שתבוצע, לא יכללו רווחי שערך נטו (היינו בניכוי מיסים שנעשתה בגינם הפרשה בדוחות הכספיים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין), ככל שהופרשו). רווח לחלוקה שלא חולק בשנה מסוימת ניתן יהיה לחלקו בשנים הבאות וזאת אף אם באותן שנים לא ינבע לחברה רווח מפעילותה. יובהר כי במקרה של מכירת נכס ששוערך, יתווספו רווחי שערך (והשפעת המס בגינם) שנוטרלו כאמור לעיל, לרווחים לחלוקה כאמור לעיל; למען הסר ספק, אין באמור בכדי למנוע מהחברה לחלק כדיבידנד רווחי שערך נכסים לאחר פידיון כלל אגרות החוב (סדרה ה') וזאת בכפוף להוראות הדין.</p>	<p>מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה')</p>
<p>החברה תהא רשאית לבצע חלוקה, רק אם: (א) ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין של החברה, שפורסמו לפני למועד קבלת ההחלטה בדבר ביצוע חלוקה, בניכוי סכום החלוקה, לא יפחת אל מתחת ל-200 מיליון ש"ח; (ב) הן לפני החלוקה והן בעקבותיה, יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה למאזן⁷ לא יפחת מ-15%, וזאת עפ"י נתוני דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין של החברה, שפורסמו עובר למועד קבלת ההחלטה בדבר ביצוע חלוקה; (ג) החברה לא תבצע חלוקה אם סכום החלוקה המצטבר, במועד בו תבקש לבצע חלוקה, יעלה על 40% מהרווחים שנבעו לחברה (בנטרול חלק המיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, בגין התקופה שתחילתה ביום 1 בינואר 2015 (אותם היא תהיה רשאית לחלק על פי דין). יובהר כי רווחי והפסדי שערך אשר נרשמו עד ליום 31 בדצמבר 2014 ואשר מומשו לאחר יום 1 בינואר 2015, יילקחו בחשבון לענין סעיף זה. (ד) הרווחים החשבונאים שמתוכם תבוצע חלוקה על ידי החברה, ככל שתבוצע, לא יכללו רווחי שערך נטו [היינו בניכוי מיסים שנעשתה בגינם הפרשה בדוחות הכספיים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין), ככל שהופרשו] שטרם מומשו. יובהר כי במקרה של מכירת נכס ששוערך, יתווספו רווחי שערך (והשפעת המס בגינם) שנוטרלו כאמור לעיל, לרווחים לחלוקה כאמור בסעיף זה. למען הסר ספק, אין באמור בכדי למנוע מהחברה לחלק כדיבידנד רווחי שערך נכסים לאחר פידיון כלל אגרות החוב וזאת בכפוף להוראות הדין (להלן: "מגבלת רווחי השערך"); (ה) לא מתקיימים בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים, המבוקרים או הסקורים, לפי העניין של החברה, שפורסמו לפני מועד קבלת ההחלטה בדבר ביצוע חלוקה, סימני אזהרה [כמשמעות המונח בתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970], בנוסחם במועד חתימת שטר הנאמנות, כאשר לענין זה יודגש, למען הסר ספק, כי היה ולחברה יתקיים גרעון בהון החוזר או בהון החוזר לתקופה של 12 חודשים או תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת, לא ייחשב הדבר</p>	<p>מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו')</p>

⁵ "מאזן" לענין זה בלבד - סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים, המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, שפורסמו עובר למועד קבלת ההחלטה בדבר ביצוע חלוקה; "יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה" - כהגדרתו בסעיף 5.5.1 לדו"ח הדיסקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2016, המצורף לדו"ח זה, כאשר הוא כולל את זכויות המיעוט.

⁶ יצוין כי בנוסף למגבלות שתפרטנה להלן, והיות וכבטחון לפירעון התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') שעבדה החברה לטובתם את מלוא החזקותיה בריג'סי, התחייבה החברה לפעול לכך שכל חלוקה בריג'סי תהיה כפופה אף היא למגבלות שהוסכמו.

⁷ "ההון העצמי המתוקנן של החברה" - כהגדרתו בסעיף 5.5.2 לדו"ח הדיסקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2016, המצורף לדו"ח זה, כאשר הוא כולל את זכויות המיעוט. "מאזן" לענין זה בלבד - סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים, המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, שפורסמו עובר למועד קבלת ההחלטה בדבר ביצוע חלוקה.

<p>כהתקיימות סימן אזהרה מקום בו דירקטוריון החברה יקבע כי אין בכך כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה (להלן: "מגבלת סימני האזהרה").</p>	
<p>החברה תהא רשאית לבצע חלוקה, רק אם: (א) ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין של החברה, שפורסמו לפני מועד קבלת ההחלטה בדבר ביצוע חלוקה, בניכוי סכום החלוקה, לא יפחת אל מתחת ל-220 מיליון ש"ח; (ב) הן לפני החלוקה והן בעקבותיה, יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה⁸ למאזן לא יפחת מ-17%. הבדיקה האם מתקיים היחס האמור, הן לפני החלוקה והן בעקבותיה, תיעשה על פי נתוני דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, שפורסמו לפני מועד קבלת ההחלטה בדבר ביצוע חלוקה; (ג) החברה לא תבצע חלוקה אם סכום החלוקה המצטבר, קרי סך כל החלוקות שבוצעו ממועד ההנפקה הראשונה של אגרות החוב (סדרה ז') בצירוף סכום החלוקה הצפויה, במועד בו תבקש לבצע חלוקה, יעלה על 40% מהרווחים שנבעו לחברה (בנטרול חלק המיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, בגין התקופה שתחילתה ביום 1 בינואר 2016. יובהר כי רווחי והפסדי שערך אשר נרשמו עד ליום 31 בדצמבר 2015 ואשר מומשו לאחר יום 1 בינואר 2016, יילקחו בחשבון לענין סעיף זה; (ד) מגבלת רווחי השערך, כהגדרתה לעיל; (ה) מגבלת סימני האזהרה, כהגדרת לעיל.</p>	<p>מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז')</p>

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

6.4.5 יצוין כי בהינתן המגבלות שצוינו בסעיף 6.4 זה לעיל, נכון ליום 31 בדצמבר 2016 החברה אינה רשאית לחלק דיבידנד לבעלת מניותיה.

⁸ "ההון העצמי המתוקנן של החברה" - כהגדרתו בסעיף 5.5.3 לדו"ח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2016, המצורף לדו"ח זה, כאשר הוא כולל את זכויות המיעוט. "מאזן" לענין זה בלבד - סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים, המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, שפורסמו עובר למועד קבלת ההחלטה בדבר ביצוע החלוקה.

חלק שני - מידע אחר

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

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

ליום 31 בדצמבר 2016 (באלפי ש"ח)									
מאוחד	התאמות למאוחד	לא מיוחס	פעילות אחרת	תחום השקעה מרינה הרצליה	תחום הד מאסטר	תחום השקעה בשטחי המסחר באיינשטיין	תחום הנדל"ן היזמי	תחום קבוצות הרכישה	
סך הכנסות									
196,088	(264)	-	3,369	-	264	-	170,207	22,512	מחיצוניים
-	-	-	-	-	-	-	-	-	
196,088	(264)	-	3,369	-	264	-	170,207	22,512	סך הכל
סך עלויות									
-	-	-	-	-	-	-	-	-	עלויות קבועות המיוחסות לתחום הפעילות
148,105	(409)	-	(5,749)	-	409	211	140,444	13,199	עלויות משתנות המיוחסות לתחום הפעילות
-	-	-	-	-	-	-	-	-	סך עלויות אשר מהוות הכנסות בתחום פעילות אחר
148,105	(409)	-	(5,749)	-	409	211	140,444	13,199	סך הכל עלויות
47,983	145	-	9,118	-	(145)	(211)	29,763	9,313	רווח (הפסד) מפעולות רגילות המיוחס לבעלים של החברה
-	-	-	-	-	-	-	-	-	רווח (הפסד) מפעולות רגילות המיוחס למיעוט
47,983	141	-	9,118	-	(141)	(211)	29,763	9,313	סך רווח (הפסד) תפעולי
958,884	(46,586)	65,256	67,165	86,692	46,586	60,339	310,175	369,257	סך נכסים במאזן
728,899	(34,609)	45,020	56,806	61,494	34,609	11,781	147,522	406,276	סך התחייבויות במאזן

ליום 31 בדצמבר 2015 (באלפי ש"ח)									
מאוחד	התאמות למאוחד	לא מיוחס	פעילות אחרת	תחום השקעה מרינה הרצליה	תחום הד מאסטר	תחום השקעה בשטחי המסחר באיינשטיין	תחום הנדל"ן היזמי	תחום ארגון קבוצת הרכישה	
סך הכנסות									
262,869	(423)	-	756	-	423	-	164,719	97,394	מחיצוניים
-	-	-	-	-	-	-	-	-	
262,869	(423)	-	756	-	423	-	164,719	97,394	סך הכל
סך עלויות									
-	-	-	-	-	-	-	-	-	עלויות קבועות המיוחסות לתחום הפעילות
189,331	(1,711)	-	(10,296)	-	1,711	-	135,467	64,160	עלויות משתנות המיוחסות לתחום הפעילות
-	-	-	-	-	-	-	-	-	סך עלויות אשר מהוות הכנסות בתחום פעילות אחר
189,331	(1,711)	-	(10,296)	-	1,711	-	135,467	64,160	סך הכל עלויות
73,538	1,288	-	11,052	-	(1,288)	-	29,252	33,234	רווח (הפסד) מפעולות רגילות המיוחס לבעלים של החברה
-	-	-	-	-	-	-	-	-	רווח (הפסד) מפעולות רגילות המיוחס למיעוט
73,538	1,288	-	11,052	-	(1,288)	-	29,252	33,234	סך רווח (הפסד) תפעולי
899,527	(46,752)	54,517	50,368	19,520	46,752	39,585	331,506	404,031	סך נכסים במאזן
750,794	(32,796)	66,967	73,009	29,500	32,796	7,521	226,181	347,616	סך התחייבויות במאזן

ליום 31 בדצמבר 2014 (באלפי ש"ח)								
מאוחד	התאמות למאוחד	לא מיוחס	פעילות אחרת	תחום הד מאסטר	תחום השקעה בשטח המסחר באיינשטיין	תחום הנדל"ן היזמי	תחום ארגון קבוצות הרכישה	
								סך הכנסות
32,281	(536)	-	-	536	-	-	32,281	מחיצוניים
-	-	-	-	-	-	-	-	
32,281	(536)	-	-	536	-	-	32,281	סך הכל
								סך עלויות
-	-	-	-	-	-	-	-	עלויות קבועות המיוחסות לתחום הפעילות
7,034	(1,703)	-	(1,594)*	1,703	-	1,594	7,533	עלויות משתנות המיוחסות לתחום הפעילות
-	-	-	-	-	-	-	-	סך עלויות אשר מהוות הכנסות בתחום פעילות אחר
7,034	(1,703)	-	(1,594)*	1,703	-	1,594	7,533	סך הכל עלויות
25,247	1,168	-	(1,594)*	(1,168)	-	(1,594)	24,748	רווח (הפסד) מפעולות רגילות המיוחס לבעלים של החברה
-	-	-	-	-	-	-	-	רווח (הפסד) מפעולות רגילות המיוחס למיעוט
25,247		-	(1,594)*	(1,168)	-	(1,594)	24,748	סך רווח (הפסד) תפעולי
983,243	(12,983)	45,675	56,473	43,634	35,761	513,924	300,758	סך נכסים במאזן
871,344	(29,476)	50,834	104,410	29,476	5,634	443,264	267,202	סך התחייבויות במאזן

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

6.6 סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

- 6.6.1 חלק משמעותי מפעילותה של החברה הינו ארגון ו/או יזום נדל"ן למגורים. בענין זה יצוין כי בשנים האחרונות בוצעו פעולות רבות על ידי משרדי ההמשלה השונים בכדי לייצב ו/או למתן את עליות המחירים החדות שחלו במחירי הדירות בישראל במהלך העשור האחרון, בייחוד באזור מרכז הארץ (לפעולות נוספות שבוצעו הנוגעות באופן ספציפי לקבוצות הרכישה ראה סעיף 6.7.2 להלן), וביניהן:
- העלאת שיעורי מס הרכישה לרוכשי דירות להשקעה, מ-5% לשיעור הנע בין 8%-10%;
 - הטלת מס שבח על מכירות דירות שבעבר היו פטורות ממס, בתנאים מסוימים;
 - פעולות שבוצעו על ידי המפקח על הבנקים ובנק ישראל אשר הביאו להחמרת תנאי ההלוואות הניטלות לצורך רכישת דירות, כגון הגדלת שיעור רזרבות ההון שמקצים הבנקים בגין הלוואות משכנתא מסוימות; הגבלת חלק ההלוואה לדירור הניתן בריבית משתנה; הגבלת שיעור ההחזר החודשי מתוך ההכנסה הפנויה; התייקרות ריבית המשכנתאות בעשרות אחוזים למול ריבית המשכנתאות שנהגה לפני כשנתיים וזאת על אף שלא חל גידול מקביל בריבית בנק ישראל; והקטנת שיעור המימון המרבי שהבנקים יוכלו להעמיד לרוכשי דירות להשקעה ל-50% משווי הנכס - כאשר לענין זה יצוין כי נכון למועד זה קיימת הצעת חוק, שעניינה אף הקטנה נוספת של שיעור המימון המרבי שהבנקים יוכלו להעמיד לרוכשי דירות להשקעה⁹, ל-25% משווי הדירה להשקעה;
 - "פרויקט הדירור הלאומי", אשר מאפשר לאשר הליכי תכנון ובנייה ב"נתיב מהיר", ביחס לתכניות המוגשות בידי מספר רשויות לגבי מתחמים שיש בהם פוטנציאל לבניית 500 יחידות דיור לפחות;
 - הטלת מס על דירה שלישית (ששוויה הנמוך מבין 3 הדירות שמחזיק הנישום) ומעלה, כאשר סכום המס המקסימלי לדירה השלישית ומעלה עומד על 18 אלף שקל בשנה.

⁹ הצעת חוק הבנקאות (הגבלת שיעור המימון בהלוואה לרכישת דירה להשקעה) (הוראת שעה), התשע"ז-2017, פ/3639.

צעד זה נועד לדחוק במשקיעים המחזיקים ב-3 דירות ומעלה למכור חלק מדירותיהם וכדי לעודדם לעשות כן, אזי בכפוף לתנאים שנקבעו (שעיקרם מכירת הדירה השלישית לגורם שהינו משפר דיור או שאינו מחזיק בדירת מגורים) משרד האוצר יעניק למוכר דירה שימכור דירתו עד לתום חודש אוקטובר 2017, מענק בגובה של 85,000 ש"ח כפיצוי על תשלום מס השבח שאותו ייאלץ המוכר לשלם.

1. אימוץ התוכנית "מחיר למשתכן", במסגרתה קרקעות מדינה משווקות לקבלנים באמצעות מתן מחיר קבוע לקרקע, המשקף הנחה בשיעור של עשרות אחוזים ממחיר הריאלי, אשר, בהתאם לתנאי התוכנית, עתידה להתגלגל לרוכשי היחידות העונים לתנאי התוכנית (דוגמת זוגות צעירים, רווקים מעל גיל 35 שאין בבעלותם דירה וכיו"ב) ולשקף הנחה בת עשרות אחוזים ממחירן הריאלי של הדירות הנמכרות במסגרת התוכנית. יצוין כי למיטב ידיעת החברה, בשנת 2016 שווקו במסגרת התוכנית כ-20,000 יחידות דיור.

לאור שלל הפעולות שננקטו ואשר תוארו לעיל (ובעיקר התייקרות הריביות על המשכנתאות והחשש של משקיעי הנדל"ן מהמס על הדירה השלישית) ולאחר שנים של עליה מתמדת במחירי הנדל"ן למגורים בישראל, נראה כי שנת 2016 מהווה בהקשר זה, באופן יחסי, שנת מפנה. כך, בחודשים אוקטובר-נובמבר 2016 הסתמנה האטה משמעותית בפעילות בשוק הנדל"ן, ולדוג', בחודש אוקטובר 2016 נרכשו 4.7 אלף דירות בלבד, הרמה הנמוכה ביותר מאז אוקטובר 2011 (אשר עמד בצל המחאה החברתית). יצוין כי מאז 2002 נרשמו רק חמישה חודשים בהם נרשמה כמות נמוכה יותר של עסקאות מזו שנרשמה באוקטובר האחרון. הרמה הנמוכה של העסקאות בחודשים האחרונים צפויה להביא לירידה בהיקף נטילת המשכנתאות בחודשים הקרובים (שתתווסף לירידה שכבר ארעה באספקט זה בחודשים האחרונים). הגורם המרכזי לרמה הנמוכה של העסקאות בחודשים אוקטובר-נובמבר 2016 הינו הירידה החדה ברכישות דירות על ידי המשקיעים.

במהלך שנת 2016 אף חלה ירידה בהיקף הביקוש לדירות חדשות (רכישות מקבלנים ובנייה עצמית). נכון לחודש נובמבר 2016, עמד הביקוש לדירות חדשות על כ-3,763 יחידות, לעומת 3,971 יחידות בתקופה המקבילה אשתקד. על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, ישנה ירידה של כ-5.8% בביקוש לדירות חדשות בתקופה שבין החודשים ינואר לאוקטובר 2016, לעומת התקופה המקבילה אשתקד, אך גבוהה ב-24% מהכמות שנרשמה בתקופה המקבילה בשנת 2014.¹⁰ כמו כן, בסוף שנת 2016, מדד הדירות שהתחיל בנייתן עמד על כ-161.2, אל מול 154.4 בתחילת שנת 2015, נתון המשקף עליה של 6.8 במדד, אשר מעידה על מגמה חיובית של הגדלת ההיצע לדירות למגורים. בנוסף, בסוף שנת 2016, מדד הדירות שנסתיימה בנייתן עמד על כ-146.6, אל מול 108.5 בתחילת שנת 2015, נתון המשקף עליה של כ-38.1 נקודות במדד זה.¹¹

הירידה בביקוש לדירות חדשות, לצד עליה מתונה בצד ההיצע של דירות אלו, הביאה את מספר חודשי ההיצע (כמות הדירות העומדות למכירה ביחס לכמות הדירות הנמכרות מדי חודש) לעלות לרמה של 13 חודשים, רמה שלא נרשמה מאז הציפייה לתוכנית מע"מ 0% של שר האוצר הקודם. מכיוון שמספר חודשי ההיצע הוא אינדיקטור מקדים למחירי הדירות, ניתן להניח שקצב העלייה השנתי של מחירי הדירות בדרך להאטה משמעותית, כשמנתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה אף עולה כי בתקופה שבין 15 בנובמבר 2016 ל-15 בדצמבר 2016, מדד מחירי הדירות רשם ירידה של 1.2% (שיעור הירידה הגדול ביותר מאז ספטמבר-אוקטובר 2007). עם זאת יודגש כי טרם ברור אם מדובר בהיפוך המגמה שאירעה בשנים האחרונות או שמא מדובר בהאטה זמנית בלבד.

בכל הנוגע לפעילות החברה, כלל הפעולות שתוארו לעיל השפיעו לרעה במידה מסויימת על פעילות החברה בחודשים האחרונים. עם זאת, החברה מניחה כי ככל ומגמת צמצום היקף העסקאות המתרחשת בכל השוק תימשך, הדבר יחלחל גם לפעילות החברה.

בנוסף יצוין, כי שנת 2016 עשויה להתברר גם כשנת מפנה בכל הקשור לסקטור קבוצות הרכישה¹². לאחר הדיונים והגילויים בפרשת ענבל אור וקבוצת החברות של אור סיטי

¹⁰ נלקח מאתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ישראל, להרחבה ראה: <https://goo.gl/UE15cJ>

¹¹ נלקח מאתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ישראל, להרחבה ראה: <https://goo.gl/oC9brn>

¹² בהקשר זה יצוין כי להערכת החברה השפעת פרשת ענבל אור גרמה לצמצום במספר מארגני קבוצות הרכישה, תופעה המחזקת את מארגני קבוצות הרכישה הדומיננטים בשוק, כדוגמת החברה.

נדל"ן, שרת המשפטים הקימה צוות בין-משרדי בראשות המשנה ליועץ המשפטי לממשלה (אזרחי), בו יהיו חברים גם נציגי רשות המסים, האוצר, בנק ישראל ועוד, אשר ידון בסוגיות שונות הנוגעות להסדרת קבוצות הרכישה ובהצעות החוק אשר הוגשו בנושא, לרבות: הגדרת קבוצת רכישה שאליה תתייחס ההסדרה הנבחנת, תוך התייחסות למספר משתתפיה; מאפייני העסקה הנוגעת אליה ולהיבטים אחרים; אופן הפרסום והשיווק של קבוצות רכישה והאפשרות להטיל חובות גילוי על מארגנים של קבוצות אלו; הבטחת כספי המשתתפים בקבוצות רכישה; הבטחת זכויותיהם של המתקשרים בכל הנוגע למועד מסירת הדירות וטיב הבניה; טיב הזכויות בקרקע של המתקשרים בהסכם עד להשלמת הרישום; התשלום למארגן ושלביו בהתאם להתקדמות הפרויקט, ועוד. ההצעות אשר הוגשו עד כה במטרה להסדיר את תחום קבוצות הרכישה (ביניהן הצעות חוק והצעת לשכת עורכי הדין), כוללות כללים אחידים אשר מטרתם לחול על כלל קבוצות הרכישה, וביניהם:

1. חובת הצגת אומדן עלויות על ידי מארגן קבוצת הרכישה - מארגן הקבוצה יידרש להציג למשתתפים הפוטנציאליים בקבוצת הרכישה, דו"ח שמאי המתאר את עלויות הפרויקט;
2. יצירת מנגנון להגבלת תשלומי התמורה למארגן הקבוצה, כך שהתמורה שיקבל תתפרס על פני תקופת הפרויקט באופן מדורג;
3. יצירת חשבון נאמנות - קבוצות הרכישה ימנו נאמן חיצוני אשר יהיה אמון על בדיקת הפעולות הכספיות של הקבוצה, ובין היתר, יוודא שקיימת שקיפות מלאה בפעילותה. הנאמן יהיה עורך דין במקצועו, בעל עשר שנות ניסיון, ולמען הסר ספק, בינו לבין מארגן קבוצת הרכישה לא יהיה קשר, בין אם חלקי או מלא;
4. חובת שקיפות מוגברת - כל אחד מאורגני קבוצת הרכישה יהיה מחויב בשקיפות מוגברת כלפי רוכשיה. מארגן הקבוצה, עורכי הדין ורואי החשבון, יהיו מחויבים לדווח על כל אינטרס אישי בפרויקט, לרבות קרבה משפחתית בינם לבין המארגנים ו/או היותם חברים בקבוצה בעצמם;
5. בנוסף, מוצע כי תהיה חובת נאמנות מוגברת על מתווך הפרויקט כך ששיווק היחידות ייעשה אך ורק על ידי מתווך מורשה על פי חוק;
6. מארגן הקבוצה - מארגן הקבוצה יהיה רשאי לפעול בתחום כמארגן אך ורק לאחר קבלת רישיון מיוחד ממשרד השיכון, אשר יהיה אחראי לקביעת קריטריונים. בין היתר, על בסיס ניסיון בהקמת פרויקטים במסגרת קבוצות רכישה וכן העסקת מפקח/מנהנדס שילווה את הקבוצה, כאשר המפקח ידאג בין היתר לדאוג שכל תשלום על חשבון הבניה תואם את לוח התשלומים שסוכם במסגרת הסכם הביצוע, וכי דמי המארגן ישמשו כבטוחה לתשלום האמור. בנוסף, המארגן יהיה מחויב לדאוג להוצאת היתר הבניה לפרויקט.
7. מגבלה על אפשרות למכור דירות מעבר לתב"ע המאושרת אלא אם כספי הרוכשים של הדירות הנוספות (שטרם אושרו בתב"ע) יופקדו בידי הנאמן בחשבון נאמנות מיוחד, עד לאישור תוספת הדירות הנוספות על ידי הרשות המקומית או הוועדה המחוזית, לפי העניין; במטרה למנוע מקרים של מכירות "כפולות".
8. חובה לרשום הערות אזהרה מפורטות כך שיתווסף לצד כל הערת אזהרה גם החלקיות שבגינה נרשמה ההערה.

יצוין כי להערכת החברה, חלק מההמלצות כגון זו שמבקשת להטיל על המארגן אחריות למסירת הדירה לחבר הקבוצה; כגון החובה להוצאת היתר בניה; וכגון התחייבות למועד מסירה וכו', יכולות לגרום לשינוי משמעותי בתחום, להשפיע באופן מהותי על תחום ארגון קבוצות הרכישה של החברה ולהביא לצמצום הפרויקטים בהם תפעל החברה בתחום זה, כאשר במקרה זה, מעריכה החברה כי תבחן אופן פעולה חלופי כזמית פרויקטים למגורים.

לעומת זאת, בהתייחס למגבלות האחרות שהצעות החוק רוצים להטיל על תחום קבוצות רכישה, להערכת החברה היא עומדת כבר כיום במרבית הדרישות המפורטות לעיל ובמקרים הרלבנטיים החברה תבצע את ההתאמות הנדרשות על מנת לעמוד בהוראות החוק בנושא, אם וככל ויחוקק. כך לדוג', נכון למועד זה מר יצחק חגיג', הנמנה על בעלי השליטה בחברה ומכהן גם כדירקטור בחברה, משמש גם כנאמן במרבית קבוצות הרכישה אותן מארגנת החברה ולפיכך ככל שהצעת החוק בנושא תיכנס לתוקף, החברה תדאג למינוי נאמן לו לא תהא כל נגיעה לחברה, חלף מר יצחק חגיג'.

לפירוט נוסף ניתן לפנות להצעת החוק ודבריי ההסבר לה, וכן למזכר שפרסמה לשכת עורכי הדין בנושא¹³.

תחום המלונאות

היות והחברה (באמצעות חברה בשליטת רג'ניסי) מתעתדת לבנות על הקרקע במרינה הרצליה (בכפוף לקבלת ההיתרים הנדרשים) מלון דירות והיות ומגדל שד"ל שעתיד להיבנות על ידי הד מאסטר צפוי לכלול אף הוא שטחי מלונאות, יובאו להלן נתונים עיקריים אודות תחום המלונאות בישראל: על פי נתוני הלמ"ס,¹⁴ בשנת 2016 תחום המלונאות רשם פדיון כל כ-7.6 מיליארד ש"ח, מתוכו כ-37% נבע מפדיון מתיירים. נתון זה מהווה עלייה של כ-1% לעומת שנת 2015, כאשר הפדיון מתיירים ירד באחוז אחד, בעוד הפדיון מישראלים עלה ב-3%. בנוסף, מספר הלינות במלונות הסתכם בכ-20.4 מיליון לינות, מתוכן כ-7.9 מיליון לינות מיוחסות לתיירים ואילו כ-12.5 מיליון לינות מיוחסות לישראלים- נתון המשקף עליה של כ-1.4% ביחס לתקופה אשתקד. כמו כן, בשנת 2016 תפוסת החדרים במלונות עמדה על שיעור של 62%, נתון המהווה עלייה של אחוז אחד בשיעור התפוסה של מלונות משנת 2015 אשר עמד על 61%¹⁵.

¹³ לפרטים נוספים ניתן לפנות להצעת החוק עצמה באתר הכנסת שכתובתו: goo.gl/Wsba33 וכן לדבריי ההסבר בו; וכן מאתר לשכת עורכי הדין שכתובתו: <https://goo.gl/dfzE9q>

¹⁴ נלקח מאתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, להרחבה ראה:

http://www.cbs.gov.il/reader/newhodaot/hodaa_template.html?hodaa=201628382

¹⁵ נלקח מאתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, להרחבה ראה: <http://www.cbs.gov.il/reader>.

31/12/2014	31/12/2015	31/12/2016	פרמטרים מאקרו כלכליים:
284,629.4 אלפי דולר	299,632.8 אלפי דולר	313,355.4	תוצר מקומי גולמי (PPP) ¹⁶
34,394 אלפי דולר	35,491 אלפי דולר	36,332 אלפי דולר	תוצר לנפש (PPP) ¹⁷
3.2%	2.5%	4%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי (PPP) (נכון לרבעון השלישי של 2016) ¹⁸
3.1%	2.3%	2%	שיעור צמיחה בתוצר לנפש (PPP) (נכון לרבעון השלישי של 2016) ¹⁹
-0.2%	-1%	-0.2%	שיעור אינפלציה ²⁰
S&P – A+ Moody's – A1 Fitch – A	S&P – A+ Moody's – A1 Fitch – A	S&P – A+ Moody's – A1 Fitch – A+	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך ליום האחרון של השנה ²¹
1 דולר = 3.899 ש"ח 1 אירו = 4.724 ש"ח	1 דולר = 3.902 ש"ח 1 אירו = 4.246 ש"ח	1 דולר = 3.8450 ש"ח 1 אירו = 4.0438 ש"ח	שע"ח מטבע מקומי ביחס לדולר ולירו ליום האחרון של התקופה ²²
106.0	106.8	108.3	מדד מחירי תשומה בבניה למגורים ²³
0.9%	0.8%	1.4%	אחוזי השינוי במדד מחירי תשומה בבניה למגורים ²⁴
102.4	102.4	102.1	מדד מחירי תשומה בבניה למסחר ומשרדים ²⁵
26,471	27,046	29,751	מלאי דירות חדשות המוצעות למכירה ²⁶
40,667	50,538	48,795	כמות מבוקשת של דירות חדשות ²⁷
143	146	146	מספר משכורות הנדרשות לקניית דירה ממוצעת ²⁸
1,092	1,084	595 (נכון לרבעון השני 2016)	היתרי בניה למגורים (בניינים למגורים) ²⁹

יצוין כי החברה לא פנתה לקבלת הסכמת האתרים שצוינו בהערות השוליים לעיל להכללת המידע האמור שהינו מידע פומבי שפורסם לציבור.

¹⁶ נתוני התוצר הגולמי נלקחו מאתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בכתובת: <http://www.cbs.gov.il/reader> יצוין כי החברה לא פנתה לקבלת הסכמת האתרים שצוינו בהערות השוליים לעיל להכללת המידע האמור שהינו מידע פומבי שפורסם לציבור.

¹⁷ נתוני התוצר לנפש נלקחו מאתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בכתובת: <http://www.cbs.gov.il/reader> יצוין כי החברה לא פנתה לקבלת הסכמת האתרים שצוינו בהערות השוליים לעיל להכללת המידע האמור שהינו מידע פומבי שפורסם לציבור.

¹⁸ לעיל ה"ש 16.

¹⁹ שם, לעיל ה"ש 16.

²⁰ הנתונים בדבר שיעור האינפלציה נלקחו מאתר בנק ישראל בכתובת:

<http://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/PressReleases/Pages/Mpolicyinflation.aspx>
²¹ נתוני דירוג חוב ממשלתי נלקחו מאתר החשב הכללי – היחידה לניהול החוב הממשלתי <https://goo.gl/D2gbhK> יצוין כי החברה לא פנתה לקבלת הסכמת האתרים שצוינו בהערות השוליים לעיל להכללת המידע האמור שהינו מידע פומבי שפורסם לציבור.

²² נתוני שע"ח נלקחו מאתר בנק ישראל בכתובת: <http://www.bankisrael.gov.il>

²³ נתוני מדד מחירי תשומה בבניה למגורים, למסחר ולמשרדים נלקחו מאתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בכתובת: <http://www.cbs.gov.il>.

²⁴ נתוני מדד מחירי תשומה בבניה למגורים, למסחר ולמשרדים נלקחו מאתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בכתובת: <http://www.cbs.gov.il>.

²⁵ נתוני מדד מחירי תשומה בבניה למגורים, למסחר ולמשרדים נלקחו מאתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בכתובת: <http://www.cbs.gov.il>.

²⁶ נתוני מלאי דירות המוצע למכירה, הביקוש לדירות חדשות במשק, מספר המשכורות הנדרשות לרכישת דירה, התחלות בניה וגמר בניה נלקחו מאתר משרד הבינוי בכתובת: www.moch.gov.il.

²⁷ הנתון בדבר הכמות המבוקשת של דירות חדשות נלקח מאתר שכתובתו:

http://www.cbs.gov.il/reader/newhodaot/tables_template.html?hoda=201704007 יצוין כי החברה לא פנתה לקבלת הסכמת האתרים שצוינו בהערות השוליים לעיל להכללת המידע האמור שהינו מידע פומבי שפורסם לציבור.

²⁸ נתון מספר המשכורות הנדרשות לקניית דירה מוצעת נלקח מאתר משרד הבינוי והשיכון שכתובתו: <https://goo.gl/W01Mq6>.

²⁹ היתרי המידע האמור שהינו מידע פומבי שפורסם לציבור.

נתוני היתרי בניה נלקחו מאתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בכתובת:

<http://www.cbs.gov.il/ts/IDaf48299a5b1026> יצוין כי החברה לא פנתה לקבלת הסכמת האתרים שצוינו בהערות השוליים לעיל להכללת המידע האמור שהינו מידע פומבי שפורסם לציבור.

חלק שלישי - תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות

תחום פעילות ארגון קבוצות רכישה 6.7

מידע כללי על תחום ארגון קבוצות הרכישה 6.7.1

מבנה תחום הפעילות 6.7.1.1

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

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

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

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

בגין שירותיה לסיחור האופציה ו/או ארגון הקבוצה, זכאית החברה לתמורה בגין סיחור אופציה או דמי ארגון (לפי המקרה), המשולמים לה ע"י חברי הקבוצה. היקף דמי הסיחור/הארגון נקבע בדרך כלל על בסיס המחיר הכולל שמשולם בפועל על ידי חברי קבוצת הרכישה בגין רכישת הזכויות בקרקע למול עלות הקרקע המשולמת לבעלי הקרקע. במקרים בהם הקבוצה מורכבת גם מבעלים קיימים של זכויות בקרקע, משלמים אלה לעיתים, חלף דמי סיחור/ארגון, דמי ניהול הנגזרים ממחירי מכירה משוערים של דירות גמורות שתימסרנה לאותם בעלים קיימים בפרויקט.

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

מודל זה של ארגון וניהול קבוצות רכישה מקנה לחברה יתרון תפעולי ופיננסי בשל הצורך בהון עצמי נמוך יחסית מאד בשלבי הפרויקט ההתחלתיים; ומאפשר החזר השקעה ומשיכת רווחים באופן מהיר יחסית למול פעילות יזמית וזאת לצד רווחיות גבוהה יחסית בטווח זמן קצר. מנגד, הסיכונים העיקריים שבמודל ההתקשרות הינם אובדן תמורת האופציה, ככל ששולמה כזו על ידי החברה וכן נשיאה בעלויות הנדרשות לצורך תכנון (ככל שאלו הוצאו על ידי החברה) ושיווק הפרויקט הרלבנטי, אם לא עלה בידי החברה לגבש קבוצה בסופו של דבר.

החשיפות המהותיות הנובעות מפעילות החברה בתחום זה נוצרות במקרים הבאים: א. כאמור לעיל, בחלק מהעסקאות בתחום (בעיקר במקרים בהם הקרקע, במועד רכישתה, אינה "בשלה" לשיווק לקבוצת רכישה, כגון במקרים בהם אין תב"ע מאושרת לזכויות אותן צופה החברה לקבל בשלב הסופי, מקרים בהם קיימים פולשים/מחזיקים במקרקעין ועוד), החברה ראשית רוכשת את הקרקע (או חלקים בה או מצטרפת לקבוצת רוכשים שכבר רכשה את הזכויות בקרקע) בתמורה לסכומים מהותיים ורק לאחר מכן פועלת לשווק את זכויותיה במקרקעי הפרויקט האמור לצדדים שלישיים (שיצטרפו לקבוצת הרכישה שתבנה בעצמה את הפרויקט), דבר שבאופן טבעי מהווה חשיפה לחברה שאינה קיימת באופן גיבוש קבוצת רכישה "רגילה" (הלוקחת על עצמה את סיכוני ועלויות רכישת הקרקע).

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

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

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

לסיכונים נוספים בהם נושאת החברה בתחום זה, וזאת במקרים בהם היא מצטרפת לחברה לקבוצת הרכישה - ראה סעיף 6.7.5 להלן, בשינויים המחויבים.

6.7.1.2

שינויים בהיקף הפעילות בתחום

עם השנים, כחלק מהמגמה לצינון מחירי הנדל"ן הגואים, נעשו מספר שינויים רגולטורים שמטרתם ביטול היתרונות המיסויים שהיו טמונים ברכישת נכס באמצעות קבוצה לעומת רכישה באמצעות קבלן. בנוסף, חלה הכבדה מסוימת לגבי מימון משקיעים הרוכשים דירות להשקעה ובכלל זה חברי קבוצה בקבוצות רכישה. כל אלה, יחד עם יתר הפעולות שבוצעו על ידי משרדי הממשלה השונים על מנת למתן את עליית מחירי הדירות הגואים בתחום הנדל"ן למגורים, הביאו לקיטון במספר המשקיעים בדירות בכלל ובקרוב חברי קבוצות הרכישה בפרט (מגמה אשר החרפה לאחרונה – לפרטים ראה סעיף 6.6.1 לעיל).

בנוסף, בעקבות מספר כשלים שאירעו בפרויקטים של ארגון קבוצות רכישה (כדוג' בפרשת ענבל אור), חל לאחרונה צמצום בכמות המארגנים הפוטנציאליים והתמקדות במארגנים גדולים ומנוסים (ובכללם החברה).

החברה מעריכה כי השינוי העיקרי שבוצע בשנים האחרונות אשר משפיע על פעילותה בתחום ארגון קבוצות הרכישה הינו בנושא המימון: לאורך השנים האחרונות הוחמרו הדרישות השונות המוטלות על הבנקים בישראל לגבי מימון תחום הנדל"ן ובעיקר לגבי רוכשי דירות המוגדרים כמשקיעים. הדבר בא לידי ביטוי בין היתר הן בהגדלת דרישת ההון העצמי אותו נדרשים להעמיד חברי קבוצה המצטרפים לקבוצה שהינם מוגדרים כמשקיעים בתחום יחידות דיור (דהיינו מי שמחזיק דירה נוספת בבעלותו) (שיכול להגיע עד 50% מעלות הנכס, כאשר יצוין לענין זה, כי כמפורט בסעיף 6.6.1 לעיל, בחודש ינואר 2017 הוגשה הצעת חוק לפיה משקיעים יוגבלו בקבלת משכנתא שתהווה עד 25% בלבד מעלות הנכס); הן לגבי עלויות האשראי אותו נוטלים חברי קבוצת הרכישה לצורך בניית הפרויקט; והן לגבי תמהיל האשראי אותו יכולים ליטול חברי הקבוצה מהבנקים, אשר עלול לייקר את עלות המימון (עקב הצורך בתשלום עמלת "פרעון מוקדם" בהן יידרש לשאת חבר הקבוצה אשר יבקש לפרוע את האשראי שהועמד לו קודם למועד ההחזר המקורי).

שינויים אלו, יחד עם יתר שינויי הרגולציה שתוארו בסעיף 6.6.1 לעיל ובכללם הטלת מס על מחזיקי דירה שלישית, צפויים להשפיע על היקף הלקוחות הפוטנציאלי של החברה ועל היקף העסקאות המבוצעות על ידה ולהביא להתארכות משך הזמן שלוקח לחברה להשלים ארגון קבוצות רכישה. לאור האמור לעיל, יכול והשינויים שתוארו לעיל יביאו בעתיד הקרוב לכך שהחברה (במאוחד, לרבות רגינסי) תתמקד בפרויקטים בהם עיקר הלקוחות יהיו רוכשי דירה ראשונה ו/או משפרי דיור (עליהם לא חלות מרבית המגבלות המהותיות שתוארו).

בנוסף יצוין כי לאור הרגולציה של בנק ישראל ביחס למתן הלוואות לדיור, הן בהתייחס

להיקף ההון העצמי הנדרש מכל רוכש והן בהתייחס לאופן בחינת יכולת החזר של הרוכשים, משך הזמן במסגרתו מאושרים חברי קבוצות הינו ארוך מבעבר, דבר המביא להתארכות מועדי סגירת המימון לפרויקטים השונים אותם מארגנת החברה, כאשר בחלק מהמקרים מביא הדבר לכך שהחברה מעמידה הלוואה לחברי הקבוצה ממקורותיה לטובת תחילת בניית הפרויקט ופיתוחו, וזאת עד להשלמת ההתקשרות של חברי הקבוצה עם בנק מלווה כאמור.

סוגיה נוספת אשר עשויה להשפיע לרעה על היקף הלקוחות הפוטנציאלי של החברה, הינו הגידול שחל בשנת 2015 במדרגות מס הרכישה, באופן שהביא לכך, שבין היתר, רוכש דירה להשקעה מחויב בתשלום מס רכישה בשיעור 8% משווי הדירה הנרכשת – שיעור מס מהותי המפחית מבחינתו את כדאיות רכישת דירה להשקעה בהתייחס לחלופות השקעה אחרות.

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

כמארגנת קבוצות רכישה, לא מוטלות נכון למועד זה על החברה מגבלות מהותיות כלשהן (לעניין ההצעות לשינויים האפשריים בתחום זה ראה סעיף 6.6.1 לעיל). עם זאת, כל זמן שהחברה נמנית על חברי הקבוצה בחלק מהפרויקטים אותם מארגנת החברה, יחולו עליה (כמו גם על יתר חברי הקבוצה) מרבית המגבלות המפורטות בסעיף 6.8.1.3 להלן.

6.7.1.4 גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות

החברה מעריכה כי גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום ארגון קבוצות רכישה הינם:

- א. היכולת לאתר פרויקטים אטרקטיביים המתאימים לקהל היעד שביכולת מארגן הקבוצה לשווק לו את הפרויקט.
- ב. האמון של מעניק האופציה לרכישת הקרקע ביכולתה של החברה והקבוצה לסיים את תהליך הרכישה.
- ג. הון עצמי זמין לצורך ביצוע התקשרויות מהירות בהסכמי אופציה/הצטרפות המארגן כחבר קבוצה לגבי חלק מהזכויות במקרקעין.
- ד. היכולת לשווק פרויקט בפרק זמן קצר.
- ה. ניסיון ומוניטין בארגון קבוצות רכישה (לרבות ביחס לעמידת פרויקטים אותו יזם המארגן בעבר בעלויות ובלוחות הזמנים שנחזו), המסייע הן בגיוס חברי הקבוצה, והן בסיוע לקבוצה ככל הנדרש להתחלת הפרויקט וסיומו.

6.7.1.5 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

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

באשר לחסמי יציאה עיקריים בתחום הפעילות, הרי שבהינתן הדין הקיים, אלו קיימים במידה והבנק המממן מתנה את שחרור דמי הסיחור לחברה בתנאים ואבני דרך שונים. כמו כן, בפרויקטים בהם החברה הינה חברת קבוצה ורוכשת זכויות ליחידות שונות, מימוש זכויות אלו מחייב את החברה למכור זכויות אלו ולצרף חברי קבוצה לקבוצת הרכישה. מימוש הזכויות מותנה בתנאי השוק ובאיתורם של רוכשים לזכויות אלו.

6.7.1.6 תחליפים לפעילות ושינויים החלים בהם

מוצר תחליפי לפעילות בתחום קבוצות הרכישה הינו רכישה מיזמים וקבלנים במישרין ולא בדרך של קבוצות רכישה. היתרון המהותי הטמון במתכונת ההתארגנות של קבוצה הינו עלויות פחותות לרוכש הזכויות.

מאידך, בניגוד למתכונת של רכישה מיזם, החסרונות העיקריים הגלומים במתכונת התקשרות זו הינם שמחיר המכירה אינו סופי במועד ההצטרפות לקבוצה (אם כי ישנן הערכות קרובות לעלויות אלו במועד ההצטרפות), כמו גם מועד המסירה שאינו סופי (בניגוד למקרה של רכישה מקבלן, אז מובטח לרוכש פיצוי בגין עיכוב במסירת הפרויקט, במתכונת של רכישה כחבר קבוצה לא ניתן כל פיצוי בגין עיכוב כאמור) וכן לא ניתנות

לחברי הקבוצה ערבויות חוק מכר (שכן חברי הקבוצה הם יזמי הפרויקט ובהתאם לכך מחזיקים בזכויות במקרקעין), אולם כל חבר קבוצה רוכש זכויות במקרקעין ומקבל הערת אזהרה כמו כל יזם אחר המחזיק בזכויות במקרקעין. בנוסף, בדרך כלל במועד בו נרכשת הקרקע טרם מבוצעת ההתקשרות עם תאגיד בנקאי לליווי מלא של הפרויקט, כך שקיימת אי וודאות בקרב חברי הקבוצה בהקשר לכך (אם כי יצוין שנכון למועד זה קיימות קרנות חוץ בנקאיות אשר מעמידות אשראי חוץ בנקאי לקבוצות רכישה כך שבמידה מסוימת מספר חלופות המימון גדל). לבסוף, בתקופת הבניה הריבית אותה נושאת ההלוואה שנוטלים חברי הקבוצה מהבנק המלווה גבוהה בדרך כלל מהריבית אותה נושאת ההלוואה אותה נוטלים רוכשי דירות בקנותם דירה מיזם.

6.7.1.7

מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

החברה מתמודדת בתחום מול מספר מארגני קבוצות. הגדולים שבהם הינן חברות כגון ישראל קנדה (ט.ר.) בע"מ, קבוצת ב.ס.ר. ואקרו נדל"ן. כמו כן, קיימים מארגנים הפועלים בהיקף קטן יחסית ואינם מתמודדים בדרך כלל בהיקפי הפרויקטים בהם פועלת החברה או באזור הפעילות של החברה. היתרון היחסי של החברה הינו המוניטין והניסיון הרב אותו צברו החברה, קבוצת חגי' והאחים חגי' בתחום זה. כמו כן, החברה חשופה לתחרות מצד יזמים וקבלנים המשווקים שטחי מגורים, משרדים ומסחר בסמיכות למיקום הפרויקטים בהם פועלת החברה. בידי החברה אין נתונים אודות חלקה בתחום זה. עם זאת, החברה מעריכה כי היא נמנית על הגורמים המשמעותיים הפועלים בתחום ארגון קבוצות הרכישה באזור תל אביב רבתי.

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

6.7.2.1 נכון למועד פרסום הדוח, היקפי פעילות החברה (במאוחד) בתחום זה הינם כדלקמן:

מספר פרויקטים	יחידות/מ"ר	סוג הנכס	סטטוס
9	814	דירות ³⁰	גיבשה/שלבי גיבוש מתקדמים
2	80,000	משרדים	גיבשה/שלבי גיבוש מתקדמים
1	220	דירות	בשלבי תכנון
2	8,420	דירות	בהשלמת רכישה/השלמת רכישה המותנת באישורים שונים

6.7.2.2

הרווח הגולמי (שבהתייחס לזכויות אותם סיחרה החברה עד למועד רכישת ע"י קבוצת הרכישה הינו למעשה דמי הסיחור להם זכאית החברה בניכוי עלות סיחור זכויות אלו, ובהתייחס לזכויות אותם רכשה החברה בעצמה בעת גיבוש הקבוצה ומוכרת לאחר מכן- הכנסות הנובעות ממכירות אלו בניכוי העלויות המשויכות למכירות אלו) לו זכאית החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2016 להם זכאית החברה (במאוחד) מכלל הפרויקטים שאותם גיבשה החברה או שנמצאים בשלבי גיבוש מתקדמים (למעט בגין פרויקט סומייל שלגביו ניתן פירוט בסעיף 6.7.2.4.1.2 להלן) נכון למועד פרסום הדוח, בגין הסכמים חתומים ע"י חברי קבוצות רכישה בכלל הפרויקטים האמורים שבניהולה, הינם בסך של כ-179 מיליון ש"ח³¹, כאשר נכון למועד פרסום דו"ח זה התקבלו הכנסות נטו בסך של כ-127 מיליון ש"ח מתוכם. היתרה צפויה להיות משולמת בהתאם להסכמה שמושגת עם הבנקים שמעמידים מימון לפרויקטים השונים לגבי מועד שחרור דמי הסיחור ובהתאם לאבני הדרך השונים שנקבעו בהסכמים (ככל שנקבעות). בדוחות הכספיים ליום 31

³⁰ הנתון האמור כולל 80 יחידות דיור בפרויקט סומייל שתתווספה לפרויקט רק אם וככל והועדה המקומית תאשר את מלוא הקלות השבס שהתבקשו על ידי החברה לפרויקט, תוספת דירות בגין פיצוי על הפינויים ואת הקלת כחלון.

³¹ בחלק שאינו מהותי מההתקשרויות, קיים מנגנון ולפיו תיתכן הקטנה (שלהערכת החברה צפויה להיות לא מהותית) של דמי הסיחור כתלות בעלות הסופית בה יישא רוכש היחידה. בנוסף יצוין כי הנתון האמור לא כולל דמי ניהול בפרויקט איינשטיין 35 בסך של כ-47 מיליון ש"ח, כשסך של כ-20 מיליון ש"ח הינו בהתאם להיקף הזכויות הקיימות (והוא ישולם לחברה בהתאם לאבני דרך שנקבעו ואשר מרביתם טרם התקיימו ואין כל וודאות כי יתקיימו) וסך של כ-27 מיליון ש"ח הינו בגין היקף הזכויות העתידיות אשר יכול ותתווספה לפרויקט (כשאין כל וודאות לכך והדבר מותנה באמור בסעיף 6.7.2.4.1.7 להלן), כאשר הסך האמור, ככל וישולם לחברה, ישולם אף הוא על פני אבני דרך שנקבעו.

בדצמבר 2016 המצורפים לדו"ח זה, הוכרו מתוך הסכום המצויין לעיל סך של כ-133 מיליון ש"ח.

6.7.2.3 יובהר כי הסכומים שפורטו לעיל אינם כוללים רווח גולמי אותן צפויה החברה (במאוחד) לרשום בדוחותיה הכספיים ממכירתן של הזכויות אותן מחזיקות החברה ורג'ניסי בפרויקטים בתחום קבוצות רכישה אותם משווקת השתיים כיום. להערכת החברה, אם וככל שהחברה ורג'ניסי תמכורנה את הזכויות האמורות (למעט חלק החברה בפרויקט סומייל), ינבע לחברה (במאוחד) רווח גולמי נוסף ממכירות זכויות אלו, המוערך נכון למועד זה בכ-77 מיליון ש"ח (שמרביתה הינה בגין מכירתן הצפויה של 10 הקומות הנוספות בפרויקט רסיטל, אשר התב"ע בגינן אושרה והתקבלה החלטת ועדה להיתר בניה בגינן וקבוצת הרכישה פועלת להשלמת תנאי ההחלטה ולקבלת היתר הבנייה בגינן) וזאת בהתבסס על מחירי המכירה הקיימים כיום, אם כי יודגש כי אין וודאות כי יחידות אלו תימכרנה בסופו של דבר במחירים לפיהם משווקים הנכסים האמורים כיום. כן יודגש כי הנתונים שהובאו בפסקה זו לעיל אינם כוללים את התמורה שעתידה להתקבל בחברה מ- (א) פרויקט סומייל, וכך- (ב) מפרויקטים הנמצאים בשלב תכנון או בשלבי השלמת רכישה/השלמת רכישה המותנית באישורים שונים, בהם טרם החל הליך השיווק.

יודגש, כי הערכות החברה דלעיל בדבר הרווח הגולמי הצפוי של החברה לגבי הזכויות שטרם נמכרו על ידה עד למועד הדוח, הינן 'מידע צופה פני עתיד' (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), המתבסס על ניסיונה של החברה וכן על נתונים שונים הנמצאים כיום בידי החברה, לרבות תנאי ההתקשרויות בהן התקשרו עד כה חברי קבוצת הרכישה לרכישת זכויות אחרות בפרויקטים אלו. התממשות הערכות החברה תלויה בעיקר 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 בעיקר בתחום המשרדים) והיקף היטל השבחה ותשלום למנהל מקרקעי ישראל בגין 10 הקומות הנוספות שצפויות להתווסף לפרויקט רסיטל (שעלותם חלה על החברה). לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

6.7.2.4 להלן יובאו פרטיהם העיקריים של 11 הפרוייקטים בתחום בהם מעורבות החברה ורג'ניסי נכון למועד פרסום הדוח ושבהם הושלם הליך השיווק או שהוא נמצא בעיצומו, בחלוקה בין פרויקטים בהם החברה ורג'ניסי עצמן נמנות על חברי הקבוצה לפרוייקטים בהם החברה ורג'ניסי אינן נמנות על חברי הקבוצה, אלא משמשות כמארגנות הקבוצה בלבד:

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

6.7.2.4.1.1 פרויקט הארבעה – מגדל דרומי (החברה)

שם הפרויקט ומאפייניו:	תיאור הפרויקט	תקופת הדיווח:	נתונים הקשורים לעלויות הפרויקט, ליום האחרון של תקופת הדיווח ³² (נתונים כספיים באלפי ש"ח) (הנתונים הינם בהתייחס לחלק החברה בפרויקט)										סטטוס קבלת היתרים נדרשים					
			תחית עדכנית של עלויות כוללות לפני מע"מ של הפרויקט (מתחילתו ועד סיומו הצפוי) לסוף התקופה לא כולל מימון:				עלויות שהושקעו במועד וטרם הושקעו במועד לסוף התקופה:				עלויות שטרם הושקעו במועד לא כולל מימון	עלויות שהושקעו במצטבר		סה"כ השקעה כוללת בפרויקט (צפויה) לא כולל מימון ³⁴	עלויות שטרם הושקעו במועד	עלויות שהושקעו במועד	עלויות שטרם הושקעו במועד	עלויות שהושקעו במועד
			עלות קרקע והיטלים ³³	עלות בניה	עלויות אחרות	עלויות שטרם הושקעו במועד	עלויות שהושקעו במועד	עלויות שטרם הושקעו במועד	עלויות שהושקעו במועד	עלויות שטרם הושקעו במועד								
שם הפרויקט: מיקום הפרויקט: מועד תחילת פרויקט: מועד סיום משוער: שימושים:	מגדל הארבעה רחוב הארבעה, תל-אביב 01.08.2011 תחילת רבעון שני של שנת 2017 ³⁶ משרדים, מסחר ותחנות	שנת 2016	11,000	3,967	560	15,527	14,799	727	90%	92.01%	גלרית מסחר וכ-945 מטר מחסנים	כ-200 מ"ר זכויות למסחר בקומת הגלריה של קומת הכניסה במגדל הדרומי ו-970 מ"ר מחסנים	כ-200 מ"ר זכויות למסחר בקומת הגלריה של קומת הכניסה במגדל הדרומי ו-970 מ"ר מחסנים	נכון למועד זה, בניית המגדל נמצאת בשלבי סיום.				
			11,924	3,643	538	16,106	14,825	1,281	70%	85.04%	כרבע גלרית, קומת מסחר, כ-6 תניות וכ-970 מטר מחסנים							
חלק החברה במגדל הדרומי בתחום קבוצת הרכישה (בשיעור ובמ"ר), נכון למועד זה, לפי שימושים:	התמורה שנקבעה לרכישת זכויותיה של החברה בקרקע:																	
			כ-23,425 מיליון ש"ח															

פרויקט הארבעה - מגדל דרומי, תל אביב

³² יצוין כי הנתונים המובאים בטבלה זו מתייחסים רק לזכויות במגדל הדרומי המסווגות כמלאי בדוחותיה הכספיים של החברה (זכויות בשטחי המסחר בקומת הגלריה וזכויות למחסנים) ולא ליתר הזכויות במגדל בהן מחזיקה החברה, אשר משויכות לתחום המפורט בסעיף 6.12 להלן.

³³ עלות המלאי כוללת עלות רכישת הזכויות לניוד שנוידו למגדל הדרומי.

³⁴ יודגש, כי סכום העלות הכוללת מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך ובנתונים האמורים יכול ויחולו שינויים, אם תיווצרנה בפרויקט עלויות חריגות.

³⁵ מגרש מסי' 9 ע"י תביעה תא/3000, בשטח כולל של כ-6,000 מ"ר, הידוע כגוש 7101 חלקה 19 הממוקם ברחוב הארבעה בתי"א (פינת רחוב ארניה), עליו נבנים 2 מגדלי משרדים. הזכויות שנרכשו הינן זכויות חכירה המהוונות במלואן לתקופה המסתיימת בחודש יוני 2058, עם הארכה אוטומטית של 49 שנים.

³⁶ למעט ביחס למבואת הכניסה למגדלים אשר מועד הסיום שלה צפוי להיות ברבעון שלישי 2017.

החלק ששולם מהתמורה נכון ליום 31 בדצמבר 2016:	מלוא התמורה	עד למועד זה, שיווקה החברה לחברי קבוצת הרכישה במגדל הדרומי סך כולל של כ- 36 קומות משרדים, שטחי המסחר (ללא שטח הגליה) – בקומת הכניסה במגדל הדרומי ו- 282 חניות.
יתרת תמורת זכויות החברה שטרם שולמה והמועד הצפוי לתשלומה:	--	שנת 2014

22,335	5 קומות משרדים	6.95%	41%	37,605	17,876	55,481	4,197	32,139	19,195	שנת 2014	לא נחתמו בשנת 2014
--------	----------------	-------	-----	--------	--------	--------	-------	--------	--------	----------	--------------------

פרטים נוספים אודות הפרויקט

- א. **רכישת המקרקעין** - לפרטים אודות מערך ההתקשרויות במסגרתו מומשה אופציה למקרקעי הפרויקט על ידי קבוצת רכישה שאורגנה על ידי החברה (אשר בונה את המגדל הדרומי בפרויקט) ושבה נכללת החברה עצמה וכן על ידי חגי' מגדלי הארבעה (חברה נכדה של החברה אשר יוזמת ובונה את המגדל הצפוני בפרויקט) ראה סעיף 6.7.2.4.1.1 לפרק תיאור עסקי התאגיד שצורף לדו"ח התקופתי של החברה לשנת 2015, אשר פורסם ביום 31 במרץ 2016, מסי' אסמכתא: 2016-01-023169, המובא בדו"ח זה בדרך של הפניה (להלן: "**פרק תיאור עסקי התאגיד לשנת 2015**"). יצוין כי בסוף שנת 2016 נרשמו זכויות חברי קבוצת הרכישה וחגי' מגדלי הארבעה בלשכת רישום המקרקעין. לפרטים נוספים אודות הפרויקט ורכישת הזכויות בו ראה סעיף 6.8.2.1 להלן.
- ב. **הסכמים עיקריים** – בין חברי קבוצת הרכישה (החתומים בינם לבין עצמם על הסכם שיתוף) וחגי' מגדלי הארבעה (היוזמת כאמור את בניית המגדל הצפוני בפרויקט הארבעה), נחתם הסכם המעגן את שיתוף הפעולה ביניהם בכל הנוגע להקמת מגדלי פרויקט הארבעה. בנוסף, חברי קבוצת הרכישה התקשרו בהסכם בניה עם קבלן ראשי הבונה את הפרויקט וכן התקשרו עם בנק בישראל, לצורך מימון בניית המגדל הדרומי בפרויקט הארבעה.
- ג. **תפקיד החברה** – החברה ארגנה את קבוצת הרכישה, והיא אינה אחראית לבניה על המקרקעין/או ניהולה של קבוצת הרכישה/או לכל עניין אחר. כן יצוין, שהאמור הינו ביחס לתפקידה של החברה כמארגנת הקבוצה, אולם החברה גם נמנית בעצמה על חברי הקבוצה וככזו היא חבה באופן יחסי לחלקה בפרויקט בכלל הזכויות והחובות בהם חבים יתר חברי הקבוצה.
- ד. **דמי סיחור** - נכון לתאריך הדוח, החברה קיבלה והכירה במלוא דמי הסיחור/הרווח הגולמי שנבע לחברה כתוצאה משיווק הזכויות במגדל הדרומי לחברי הקבוצה (ששווקו עד כה כמפורט בטבלה לעיל).

ה. **מימון** – כמפורט לעיל, חברי הקבוצה התקשרו עם בנק בישראל אשר מעמיד מימון לבניית הפרויקט.

ו. **חניוני הפרויקט** – במועד השלמת רכישת מקרקעי הפרויקט, החברה וחגי' מגדלי הארבעה רכשו את מלוא זכויות החכירה במרתפי החנייה של מגדלי המשרדים הצפויים לכלול כ-870 מקומות חניה (וכן שטחי אחסנה בהיקף של כ-2,300 מ"ר) ובין השתיים נחתם הסכם לחלוקת מקומות החניה, כאשר הוסכם כי החניות הציבוריות בפרויקט (סה"כ 236 חניות) לא תחולקנה ביניהן ולכל צד תהיה מחצית מהזכויות מכלל החניות הציבוריות. עד למועד פרסום הדוח, מתוך 629 החניות בפרויקט שאינן נמנות על חניות החניון הציבורי, החכירו החברה וחגי' מגדלי הארבעה בהחכרת משנה, את זכויותיהן ביחס לכ-623 חניות (לרבות מכוח ההסכם עם הרוכש, כהגדרתו להלן). סך התמורה בגין החכרות משנה אלו שבוצעו עד כה על ידי החברה בלבד מסתכמת לסך של כ-47,600 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ. יצוין כי בהתאם להסכמי המכירה עליהם חתמה החברה עם חוכרי המשנה (למעט מכוח ההסכם עם הרוכש, כהגדרתו להלן), החזקה על החניות תימסר לחוכרי המשנה עם קבלת טופס 4 למגדלים וקבלת החזקה על ידם ביחידה שיוחדה להם על פי הסכם השיתוף (להלן: "**מועד מסירת החזקה בחניות**"). עם זאת, החל ממועד השלמת בנית מרתפי הפרויקט ועד למועד מסירת החזקה בחניות האמורות, רשאיות החברה וחגי' מגדלי הארבעה לנהוג בכלל שטחי המרתפים כמנהג בעלים, לרבות על ידי ניהולם כחניון ציבורי בתשלום לחברה/או על ידי השכרת חניות, על פי שיקול דעתן הבלעד.

מכירת חלק מחניות הפרויקט לגורם קשור

ביום 2 בינואר 2017, התקשרה החברה בהסכם למכירת חניות ומחסן בבנין הדרומי בפרויקט מגדלי הארבעה (להלן: "**הממכר**"), לגורם לו קשרים עסקיים עם מר עידו חגי', מבעלי השליטה בחברה (לעיל להלן: "**הרוכש**").

בהתאם להוראות ההסכם, הרוכש רכש מהחברה 48 חניות ציבוריות, 36 חניות רגילות, 11 חניות טוריות ומחסן, בתמורה לסך של כ-25 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ (להלן: "**תמורת הממכר**"). כן נקבע כי עם השלמתו, 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. בנוסף, ביום 4 במרץ 2017, מימש הרוכש אופציה לרכישת כ-43 חניות ציבוריות נוספות מהחברה בתמורה לסך של 250 אלף ש"ח (בתוספת מע"מ) לחניה ובתמורה כוללת של כ-11 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ). **לאחר מימוש אופציה זו, מחזיקה חגי' מגדלי הארבעה ב-6 חניות המסווגות כמלאי ו-118 חניות (מחצית מהחניון הציבורי) המסווגות כנדלן להשקעה ואילו החברה מחזיקה ב-27 חניות הנכללות בחניון הציבורי ומסווגות כנדלן להשקעה.**

החברה, הרוכש וחגי' מגדלי הארבעה התקשרו בחודש פברואר 2017 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 (בין אם ציבוריות ובין אם פרטיות) המוחזקות על ידי כל צד.

לפרטים נוספים אודות ההסכם שנחתם עם הרוכש, לרבות התחייבות החברה לשפות את הרוכש מקום בו יממש הבנק המממן את בניית הפרויקט את השעבוד שנרשם לטובתו על החניון הציבורי בפרויקט (לרבות על החניות שנמכרו לרוכש) ולרבות אופן אישור העסקה עם הגורם הקשור כאמור, ראה דו"ח מיידי שפרסמה החברה ביום 3 בינואר 2017, מסי' אסמכתא: 2017-01-001341.

ביום 29 במרץ 2017, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאם להוראות תקנה 5(1) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000, את התקשרות החברה בהסכם עם האחים יצחק ועידו חגי', בעלי השליטה בחברה, במסגרתו תמכורנה החברה וחגי' מגדלי הארבעה לבעלי השליטה את יתרת החזקותיהן בחניון פרויקט הארבעה – קרי, כ-144 חניות ציבוריות ו-6 חניות פרטיות (להלן ביחד: "**הממכר**"), בתמורה לסך של כ-250 אלף ש"ח לחניה וסך כולל של כ-37 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ (להלן: "**תמורת הממכר**").

היות ונכון למועד זה זכויות החברה וחגי' מגדלי הארבעה בפרויקט הארבעה (לרבות זכויותיהן בממכר) משועבדות לבנק המלווה את בניית פרויקט הארבעה (להלן: "**הבנק המלווה**") ולגוף מוסדי שהעמיד הלוואה לחגי' מגדלי הארבעה (להלן: "**הגוף המוסדי**"), אזי ההסכם ייכנס לתוקפו רק במועד פרעון האשראי שהעמידו הבנק המלווה והגוף המוסדי לחגי' מגדלי הארבעה והסרת השעבודים הרשומים כיום על הממכר (להלן ביחד: "**התנאי המתלה**"), ובלבד שמועד זה יחול לא יאוחר מיום 30 ביוני 2018 (שאחרת יבוטל ההסכם).

על אף העובדה שההסכם ייכנס לתוקף רק במועד התקיימות התנאי המתלה, בין הצדדים הוסכם כי תמורת הממכר תועבר כבר בשלב זה על ידי בעלי השליטה, כאשר לענין זה הוסכם, כי בתקופה הקרובה תועמד על ידי בעלי השליטה לחברה הלוואת בעלים, בגובה תמורת הממכר (להלן: "הלוואת הבעלים"), אשר תיפרע על ידי החברה במועד השלמת מכירת הממכר לבעלי השליטה או לחלופין במועד בו יבוטל ההסכם, לפי הענין. הלוואת הבעלים תישא ריבית (עבור התקופה שתחילתה במועד העמדת הלוואת הבעלים וסיומה במועד פרעונה המלא) המשקפת את שיעור התשואה השנתית שניב הממכר, 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 בפירעון כאמור בכדי להפר את התחייבויות החברה על פי שטרי הנאמנות עליהם חתמה החברה עם נאמני סדרות אגרות החוב של החברה. על מנת להבטיח את תשלום תמורת הממכר על ידי בעלי השליטה לחגיגי מגדלי הארבעה, ימחו בעלי השליטה את זכותם לקבל מהחברה את קרן הלוואת הבעלים לחגיגי מגדלי הארבעה וזאת בהינתן התקיימות התנאי המתלה. היה ובעלי השליטה ימכרו את זכויותיהם בממכר בתקופה בת שנתיים שתימנה החל ממועד ההתקשרות בהסכם, מלוא הרווח שינבע להם ממכירה כאמור יועבר על ידם לחברה. לפרטים נוספים ראה דו"ח מידי שפרסמה החברה ביום 30 במרץ 2017, מס' אסמכתא: 2017-01-033384.

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

שם הפרויקט ומאפייניו:	תיאור הפרויקט	תקופת הדיווח:	נתונים הקשורים לעלויות הפרויקט, ליום האחרון של תקופת הדיווח (נתונים כספיים באלפי ש"ח) (הנתונים הינם בהתייחס לחלק החברה בפרויקט)										סטטוס קבלת היתרים נדרשים
			תחזית עדכנית של עלויות כוללות לפני מע"מ של הפרויקט (מתחילתו ועד סיומו הצפוי) לסוף התקופה לא כולל מימון:		עלויות שהושקעו בפועל ושרם הושקעו בפועל לסוף התקופה:			כמות יחידות שנרכשו על ידי החברה ונמצאות בתקופה					
			עלות קרקע והיטלים	עלות בניה	עלויות אחרות	סה"כ השקעה כוללת בפרויקט (צפויה) לא כולל מימון	עלויות שהושקעו בפועל במצטבר	עלויות שהושקעו מימון	כספי מה הנדסי	כמות יחידות שנרכשו על ידי החברה בתקופה	יתר המלאי הכספיים של החברה בתקופה	כמות היחידות שנחתמו מחייבים עד לתום תקופת הדיווח ובסמוך למועד פרסום הדוח	
פרויקט סומייל	פרויקט מגורים הכולל שטח מסחרי בהיקף לא גדול, אשר בהתאם לתב"ע הקיימת ניתן יהיה לבנות במסגרתו מגדל מגורים בן 50 קומות לצד מבנה מרקמי בן 6 קומות ובהם סך כולל של כ-200 יחידות דיור וכ-320 מ"ר שטח מסחרי. יצוין כי החברה פועלת להגדלת מספר יחידות הדיור לכ-280 יחידות (כשאין כל וודאות כי הדבר יעלה בידה), וזאת באמצעות הקלות בסמכות הועדה המקומית לתוספת יחידות דיור בהתאם לתקנת שבס, תוספת זכויות ויחידות דיור בהתאם לחוק "כחלון" ותוספת זכויות ויחידות דיור כפיצוי לפינויים שבוצעו בפרויקט בהתאם למפורט בתב"ע. החברה התקשרה בהסכמים לרכישת מלוא הזכויות בפרויקט ומקדמי היתר היא פועלת להשיג לשווק	שנת 2016	131,000	125,000	19,000	275,000	208,000	67,000	68	208,000	ליום 31.12.2016 נחתמו מכר 132 ו-11 בקשות הצטרפות). לאחר מועד הדוחות נחתמו 9 הסכמי מכר נוספים ו-4 בקשות הצטרפות	כ-59 יחידות דיור (בהתייחס לכמות היחידות המאושרות כיום-200 יחידות) וכ-320 מ"ר שטח מסחרי (לגבי 4 יחידות דיור נחתמו הסכמי אולם טרם נחתמו הסכמים)	נכון למועד זה, התקבל היתר חפירה ודיפון לפרויקט והחלו העבודות בשטח. הקבוצה פועלת לקבלת היתר בניה לפרויקט. יצוין כי על מנת לקבל היתר בניה לפרויקט, יידרש בין היתר פינוי מחזיקים בקרקע הפרויקט בימים אלו חלקו להתפנות חלק מהמחזיקים במקרקעין.
			שנת 2015	128,000	139,000	21,000	288,000	172,000	116,000	80	204,000	ליום 31.12.2015 נחתמו מכר 120 הסכמי מכר לאחר מועד הדוחות נחתמו 10 הסכמים	

פרויקט סומייל, תל אביב

37 ודגש, כי העלויות מתייחסות לזכויות ליחידות שטרם נחתמו הסכמי מכר לגביהן על ידי חג'ג' סומייל נכון ליום 31 בדצמבר 2016, ולפיכך עם המשך הליך השיוק בפרויקט תופחתנה העלויות האמורות בהתאם (יצוין כי נכון ליום 31 בדצמבר 2016 חתמה החברה על 132 הסכמי מכר ואילו לאחר יום 31 בדצמבר 2016, חתמה החברה על 9 הסכמי מכר נוספים). כן יובהר כי כסום העלות הכוללת מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכותיה הקיימות של החברה ביחס לעלויות הבניה, הפיננסי והוצאות אחרות בהתאם להערכות עלויות אלו נכון למועד זה. עם זאת, בנתונים האמורים יכול ויחולו שינויים, לרבות שינויים מהותיים, בהתאם לתנאי ההתקשרויות שתבוצענה בפועל עם הקבלן המבצע ויועצי הפרויקט השונים (למול העלויות הצפויות בהתאם להערכות החברה). בהתאם לעלות פינוי המחזיקים בקרקע; ובהתאם להערכת החברה את היקף ההתחייבויות של הפרויקט ואם תיווצרנה בפרויקט עלויות חריגות שלא נלקחו בחשבון. כמו כן, העלויות המפורטות לעיל הינן העלויות הצפויות בהתאם לזכויות הנוכחיות (ובתוספת דירות בהתאם להקלת שבס שאינה מוסיפה זכויות אלא רק יחידות דיור ולפיכך לא צפויה להשפיע באופן משמעותי על היקף העלויות) – קרי, לא נלקחו בחשבון עלויות בגין תוספת זכויות בניה בפרויקט, כמפורט בטבלה לעיל.

38 מוגרש בשטח כולל של 3,167 מ"ר הידוע כגוש 6214 חלקות 535, 541 (בחלק), גוש 6213 חלקות 1210 (בחלק), 1221,1222,1223,1224,1211,1212,1218,1220,1231 (בחלק) גוש 6213 חלקות 14 (בחלק), 15, 16 (בחלק), 17 (בחלק), 18 (בחלק), 19 (בחלק), 776 (בחלק), 830 (בחלק). המגרש מורכב מחלקות רשומות ולא רשומות (חלק מהחלקות טרם נרשמו עקב אי תשלום עד כה של היטל ההשבחה ופיתוח בגין התביעות החלות על החלקות האמורות וחלק מהחלקות טרם נרשמו בשל היעדר פרצלציה).

													את זכויותיה אלה לצדדים שלישיים, אשר יצטרפו לקבוצת הרכישה של הפרויקט וייבנו את הפרויקט.	מלא הזכויות בקרקע הסתכמה בסך של סך של כ-187.5 מיליון ש"ח כולל ריביות (ובתוספת מע"מ). חלק החברה בתמורה זו ביחס לזכויות שנתרו בידה נכון למועד זה הינה בסך של כ-94 מיליון ש"ח ³⁹	שקבעה לרכישת זכויות החברה בקרקע:		
														כל התמורה שולמה	החלק מהתמורה נכון ליום 31 בדצמבר 2016:		
														---	יתרת תמורת זכויות החברה שטרם שולמה והמועד הצפוי לתשלומה):		
															שנת 2014		
																	ליום 31.12.2014 נחתמו 31 הסכמי מכר
																	175,000
																	169
																	0%
																	349,000
																	158,000
																	507,000
																	39,000
																	253,000
																	215,000

פרטים נוספים אודות הפרויקט

א. **רכישת המקרקעין** - לפרטים אודות מערך ההתקשרויות במסגרתו סוחרו לחגי' סומייל שתי אופציות נפרדות לרכישת זכויות במקרקעין בשטח כולל של 3,167 מ"ר הממוקמים ב"מתחם סומייל" במרכז תל אביב ונחתמו על ידי שני הסכמי מכר עם שתי קבוצות המוכרים, אשר נכון למועד זה הושלמו ובמסגרתם שולמה על ידי חגי' סומייל תמורה כוללת בסך של 187.5 מיליון ש"ח בגין מקרקעי פרויקט סומייל, ראה סעיף 6.7.2.4.1.2 לפרק תיאור עסקי התאגיד לשנת 2015. נכון למועד זה, נרשמו לטובת חגי' סומייל הערות אזהרה על כלל החלקות שנרכשו על ידה. מתחם סומייל ממוקם במרכז העיר תל אביב. המתחם מחולק למתחם דרומי וצפוני, כאשר פרויקט החברה צפוי להיבנות בחלקו הצפוני. למיטב ידיעת החברה, בכל מתחם מתוכננים 2 מגדלי מגורים בני 45 קומות כ"א ו-3 בניינים מרקמים בני עד 8 קומות כ"א. תכנית מתאר מס' 2988, אשר חלה בין היתר על המגרש, אושרה למתן תוקף ביום 15 בינואר 2005. התוכנית האמורה מכפיפה הוצאת היתרים לתכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית - היא תוכנית תא/מק/2988ב', שנכון למועד זה אושרה. זכויות חגי' סומייל בפרויקט כאמור מצויות במגרש 124 על פי התוכנית המפורטת וכאמור לעיל בשלב זה החברה פועלת להגשת בקשה להיתר בניה לפרויקט.

ג. הסכמים עיקריים

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

הסכם לפינוי המחזיקים במקרקעין - בהתאם להוראות התב"ע, אחד התנאים להוצאת היתרי בניה לפרויקט הינו הסדרת פינוי המגרש באופן שיבטיח את האפשרות לפיתוח ומתן כל שירותי הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים למתחם וזאת בכפוף לאישור עיריית תל אביב. שלבי הפינוי יקבעו לכל מתחם תכנון על בסיס סקר פינויים שיוכן בהנחית ועדה מקומית בהתאם להתקדמות הבניה ועל בסיס הסכם עם העירייה. יצוין כי נכון למועד פרסום הדוח, המקרקעין אינם פנויים וקיימים במקרקעין מחזיקים מסוגים שונים (ברי רשות, פולשים וכו'). בנוסף, בנויים עליהם מספר מבנים המושכרים לשוכרים בשכירות חופשית ומוגנת, בתמורה שאינה מהותית (בהתאם למפורט בהסכמי שכירות אלו, ניתן להביא אותם לידי סיום תוך מתן הודעה מראש בת מספר חודשים). נכון למועד זה, כלל המחזיקים שפנויים נדרש חתמו על ההסכמים המסדירים את פינויים, חלקם הגדול של המחזיקים התפנו מהמקרקעין והחברה פועלת לפנות את יתרתם. תמורת פינוי המחזיקים שפנוי שולם סכום מהותי מאוד כפיצוי עבור הפינויים, אשר מהווה את מרב עלות כלל הפינויים הנדרשים במתחם על ידי החברה. עלות הפינויים (בהתייחס לדירות שבעלות החברה) כלולה בעלויות המפורטות בטבלה שלעיל.

הסכמי מכר, הצטרפות וייעוץ

חגי' סומייל מחתימה את הרוכשים המבקשים להצטרף לקבוצת הרכישה על בקשות הצטרפות לפרויקט ולאחר מכן על הסכמי מכר, כאשר נכון למועד פרסום הדוח, נחתמו 141 הסכמי מכר וכן 4 בקשות הצטרפות ליחידות דיור (נכון ליום 31.12.2016 נחתמו כ-132 הסכמי מכר ו-11 בקשות הצטרפות). באשר להסכמי הצטרפות, החברה פועלת לשכלול כתבי הצטרפות האמורים לכדי חתימת הסכמי מכר מחייבים (כשאינן כל וודאות כי כך אכן יהיה).

³⁹ סכום זה אינו כולל עלויות בגין פינוי המחזיקים הנוכחיים בקרקע והיטלי השבחה ופיתוח (עם זאת, העלויות האמורות נכללות בעלויות הפרויקט המפורטות בטבלה זו).

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

החברה מצויה בהליכי שיווק יתרת היחידות בפרויקט וצירוף חברי קבוצה נוספים. באשר ל-141 מהסכמי המכר שכבר נחתמו, עודף התמורה לה זכאית חגי' סומייל, מעבר לעלות רכישת הזכויות במקרקעי הפרויקט ששווקו על ידה במסגרת אותם הסכמי מכר חלוטים (רווח גולמי), מסתכם לסך של כ- 97 מיליון ש"ח (חלק החברה בלבד, קרי, בנטרול חלקם של מסחרי האופציה כמפורט בס"ק זה לעיל). לעניין ההכרה הצפויה ברווח ממכירות אלו ראה סעיף קטן ה להלן.

באשר ל-34 הסכמי הצטרפות נוספים - ואם וככל וכלל ההסכמים האמורים יתגבשו כדי הסכמי מכר חלוטים, עודף התמורה (רווח גולמי) העולה על עלות רכישת המקרקעין של יחידות אלו עתיד להסתכם לסך של כ- 2.6 מיליון ש"ח (חלק החברה בלבד).

בנוסף, אם וככל שחגי' סומייל תשווק את יתר הזכויות שנרכשו על ידה בפרויקט, תנבע לה תמורה נוספת (רווח גולמי) מעבר לעלות הקרקע ממכירות אלו המוערכות בסך של כ- 95 מיליון ש"ח (חלק החברה בלבד) וזאת בהתייחס למחירי המכירה המוצעים כיום.

בנוסף, אם ויתווספו כלל הזכויות הנוספות כמפורט בסעיף זה לעיל, ינבע לה רווח גולמי נוסף המוערך בסך של כ-70 מיליון ש"ח (חלק החברה בלבד).
יודגש כי הערכת החברה בדבר הרווח הגולמי הצפוי להחברה מהיחידות שטרם שווקו על ידי החברה ומהיחידות שטרם ניתנו אישור הוועדה המקומית לבנייתן, מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, והתממשותה כפופה, לקבלת אישור הוועדה המקומית לתוספת של 80 יחידות דיוור לפרויקט מכוח כלל ההקלות שתוארו לעיל ובהיקף הזכויות הנוספות אותם צופה החברה ולשמירה על מחירי המכירה לפיהם משווקת החברה נכון למועד זה את זכויותיה בפרויקט – אשר אין כל וודאות כי יארעו. היה ואיזה מההנחות שתוארו לא תממשנה, יכול לחול שינוי מהותי בהערכותיה אלו של החברה.

הסכמי יעוץ
חלק ממערכת ההסכמים עליהם חותמים חברי הקבוצה המצטרפים לקבוצה, נכלל הסכם יעוץ וניהול עם קבוצת חגי' סומייל ייעוץ בע"מ, חברת בת בבעלות מלאה של חגי' סומייל (להלן: "חגי' ייעוץ"). דמי היעוץ הצפויים (בהתייחס לאומדנים הראשוניים של עלויות הפרויקט) בגין הסכמי המכר שנחתמו עד כה (חלק החברה בלבד) צפויים לעמוד על סך של כ-42 מיליון ש"ח (כשמתוך סכום זה התקבל בחברה עד כה סך של כ-4 מיליון ש"ח). דמי היעוץ הצפויים בגין הסכמי הצטרפות, אם וככל שהסכמים אלו יהפכו להסכמי מכר חלוטים, צפויים לעמוד (חלק החברה בלבד) על סך של כ-7 מיליון ש"ח (כשנכון למועד זה לא קבלה החברה סכומים כלשהם בגין הסכמים אלו). בנוסף, אם וככל שחגי' סומייל תשווק את יתר הזכויות שנרכשו על ידה בפרויקט, ינבעו לה דמי ייעוץ נוספים (חלק החברה בלבד) ממכירות אלו המוערכים בסך של כ-51 מיליון ש"ח וזאת בהתייחס למחירי המכירה המוצעים כיום.

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

בנוסף, בהתאם להסכם המימון שנחתם עם הגורם המלווה המפורט בס"ק ה' להלן, זכאותה של חגי' סומייל לקבלת תמורת הזכויות במקרקעי פרויקט סומייל שנרכשו הימנה על ידי יתר חברי הקבוצה וכן את דמי הייעוץ (ככל שתגבש זכאותה להם), ושטרם שולמו לה עד כה, תהא נוחתה לזכויות המלווה כלפי אותם חברי קבוצה (אולם אין בכך כדי לגרוע מזכותה של חגי' סומייל לסכומים אלו).

ג. **תפקיד החברה** – חגי' סומייל יעוץ ותמורה על הסכם יעוץ כמפורט בס"ק ב' לעיל.

ד. **מימון** – בתקופת הדוח פרעה החברה את המימון שהועמד לה על ידי קרנות המינוף אוריגו, אשר שימש את החברה בתשלום תמורת מקרקעי הפרויקט. נכון למועד זה התקבל אישור עקרוני ממוסד בנקאי בישראל ללווי בניית הפרויקט. עם זאת, לאור רצון הקבוצה לקדם את לוחות הזמנים להקמת הפרויקט בד בבד עם הליכי אישור כלל חברי הקבוצה על ידי המוסד הבנקאי האמור, וכן לצורך תשלום היטלי השבחה, פינני המחזיקים במקרקעי הפרויקט וביצוע חפירה ודיפון בפרויקט (בתקציב כולל של כ-120 מיליון ש"ח), התקשרה הקבוצה בהסכם הלוואה עם צד ג' (להלן: "המלווה"), לקבלת הלוואת גישור, לתקופה בת שנה, כאשר חלקה של חגי' סומייל בהלוואה האמורה עומד על כ-57 מיליון ש"ח. סכום זה נושא ריבית שנתית בשיעור 8%. להבטחת ההלוואה נרשמו לטובת המלווה שעבודים שונים על כלל זכויות חברי הקבוצה בפרויקט, וכן רשמה חגי' סומייל שעבוד שוטף על כלל נכסיה לטובת המלווה. בנוסף, החברה שעבדה את החזקותיה בחגי' סומייל לטובת המלווה וכן העמידה ערבות להבטחת התחייבויות חגי' סומייל כלפי המלווה. לפרטים נוספים אודות ההלוואה האמורה ראה סעיף 6.20.8 לדו"ח זה.

ה. **הכרה ברווח מפרויקט סומייל** –

יצוין כי במסגרת דוח הדירקטוריון של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2016, ציינה החברה כי לאור כך שהיקף הזכויות שנמכרו על ידה בפרויקט חצה את שיעור ה-50% משטח הרצפות ולאור בחינות שביצעה החברה ביחס למעורבותה הנמשכת בפרויקט, צפויה החברה להכיר במסגרת הדוח השנתי (קרי, דוח זה) בהכנסות ממכירת זכויות במקרקעי הפרויקט בהיקף מהותי. עם זאת, היות וסמוך לפני יום 31 בדצמבר, 2016 הוגשה לוועדה מקומית בקשה להיתר של הפרויקט שכללה תוספת זכויות, בהתאם לזכויות הקיימות בתב"ע, כפיצוי עבור הפינויים ותוספת זכויות בהתאם לחוק כחלון, כך שהפרויקט כולו יימנה כ-280 יח"ד (במקום כ-200 יח"ד ששימשו לחישוב הערכתה זו של החברה), אזי החברה אינה מכירה במסגרת דוח זה בהכנסות שתוארו לעיל, שכן, להערכת החברה הסיכוי לאישור הפרויקט במתכונתו החדשה הינו גבוה ונכון למועד זה החברה טרם חצתה את שיווק 50% משטח הרצפות בפרויקט "המורחב". עם זאת, לאור קצב השיווק בפרויקט, החברה צופה כי כבר בחודשים הקרובים היא תחזיק בפחות מ-50% משטח הרצפות בפרויקט "המורחב" [כך שלמעשה החברה, תחדל מלהחזיק ברוב זכויות ההצבעה בקבוצת הרכישה, הנגזרות מהזכויות בשטח הרצפות], ולאור בחינות שביצעה החברה ביחס למעורבותה הנמשכת בפרויקט, החברה צופה שתוכל להכיר ברווח גולמי ממכירת זכויות במקרקעי הפרויקט בסך של כ-80 מיליון ש"ח בגין פרויקט זה במחצית הראשונה של שנת 2017. 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 להערכות ראשוניות של החברה, כאשר קודם להכרה ברווח האמור בדוחותיה הכספיים, החברה תפעל לקבלת הערכת שווי

למקרקעין משמאי חיצוני. באשר לרווח הצפוי לחברה מדמי הייעוץ, החברה לא הכירה ברווח מרכיב זה עד כה ולהערכתה ההכרה ברכיב זה תהיה במועד מאוחר יותר להכרה ברווח ממכירת הזכויות שכן בהכנסות אלו מכירה החברה בהתאם למדיניותה הרגילה בקשר להכרה ממתן שירותים מפרויקטים של קבוצות רכישה. יודגש כי הערכת החברה בדבר הרווח הגולמי הצפוי לחברה מהיחידות שנחתמו לגביהם הסכמי מכר, מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, והתממשותה בהיקף זה כפופה, לכך שחוות הדעת שתקבל החברה משמאי בלתי תלוי תתאם להערכות החברה. היה ואיזה מההנחות שהינחה החברה לגבי השווי ההוגן לא יתאמו את ההנחות של השמאי הבלתי תלוי, יכול לחול שינוי מהותי בנתוני הרווח הגולמי שהוזכרו לעיל.

ג. שיווק

2014	2015	* 2016	שיווק – פרויקט סומייל
			הסכמי מכר שנחתמו בתקופה השוטפת :
3,578	10,195	2,245	יחידות דיור (מ"ר פלדלת ומחצית משטח מרפסת)
30	83	22	יחידות דיור (מספר הסכמי מכר)
			הכנסות למ"ר קרקע מבונה (דמי סיחור ויעוץ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (כולל מע"מ):
19,240	25,627	26,259	יחידות דיור (ש"ח למ"ר פלדלת ומחצית משטח מרפסת)

* במהלך שנת 2016 בוטלו 16 הסכמי מכר בלתי חלוטים אשר נחתמו בעבר בהסכמת החברה. בפועל מכרה החברה 38 יחידות דיור בשנת 2016.

6.7.2.4.1.3 פרויקט רסיטל (אורגן ע"י רג'נסי, ואשר תקרא בטבלה זו גם החברה)

שם הפרויקט ומאפייניו:	תיאור הפרויקט	תקופת הדיווח:	נתונים הקשורים לעלויות הפרויקט, ליום האחרון של תקופת הדיווח (נתונים כספיים באלפי ש"ח) (הנתונים הינם בהתייחס לחלק החברה בפרויקט)						נתונים הקשורים ליחידות שנרכשו על ידי החברה ולשיעור הפרויקט, ליום האחרון של תקופת הדיווח (נתונים כספיים באלפי ש"ח)												
			תחזית עדכנית של עלויות כוללות לפני מע"מ של הפרויקט (מתחילתו ועד סיומו הצפוי) לסוף התקופה לא כולל מימון:			עלויות שהושקעו במועד ושרם הושקעו במועד לסוף התקופה:			כמות היחידות שנחתמו בינן חוזים עד לתום תקופת הדיווח ובסמוך למועד פרסום הדו"ח	סך היחידות לשיעור נכון למועד פרסום הדו"ח	כמות היחידות שנחתמו בינן חוזים עד לתום תקופת הדיווח ובסמוך למועד פרסום הדו"ח	יתרת המלאי הכספיים של החברה לתום התקופה (כולל היזון מימון)	כמות היחידות שנצמצאות במלאי של החברה לתום התקופה								
			עלות קרקע והיטלים	עלות בניה	עלויות אחרות	עלויות שטרם הושקעו	לא כולל מימון	עלויות שהושקעו במצטבר						שיעור השלמה כספי / הנדסי							
שם הפרויקט: פרויקט רסיטל	פרויקט משרדים ומסחר, שעתיד למנות 31 קומות, בשטח כולל של כ- 37 אלף מ"ר ברוטו ל-16 אלף מ"ר מרתפים, כ-250 מ"ר שטחי מסחר. עתידה לכלול גם קרקעית הקרקעית תעודה לכלול גם 250 מ"ר שטחי מסחר. על חברי הקבוצה (אשר רכשה זכויות לכ-16 קומות משרדים מתוך ה-21 קומות משרדים שתוכננו במקור, כאשר יתרת הזכויות בפרויקט נותרו בבעלות מוכר הזכויות אשר הצטרף עם זכויותיו לקבוצת הרכישה) נמנית גם רג'נסי, אשר רכשה זכויות לכ-2 וחצי קומות (2,500 מ"ר) מתוך הקומות האמורות וכן כ-250 מ"ר מסחר וכ-150 חניות. כמו כן, יזמה רג'נסי תב"ע נוספת אשר הוסיפה 10 קומות משרדים (כ-12,000 מ"ר) למגדל המשרדים (שהיגן בבעלות	שנת 2016	כ-68,255	כ-82,736	כ-3,170	כ-154,161	כ-33,555	כ-121,100	כ-13,900 מ"ר משרדים וכ-250 מ"ר שטח חניות.	כ-33,555	כ-2016 בשנת נמכרו כ-350 מ"ר משרדים ו-6 חניות. לאחר מועד הדו"ח נמכרו 1,182 מ"ר חניות.	כ-12,718 מ"ר, כ-94 חניות וכ-250 מ"ר שטחי מסחר.	כ-26,476	כ-14,250 מ"ר משרדים, כ-250 מ"ר שטח חניות.	כ-22.5% קומות 31 ל-29% שיעור השלמה הנדסי	כ-22.5% קומות 31 ל-29% שיעור השלמה הנדסי	כ-21 קומות שיעור השלמה הנדסי ל-44% קומות וכ-35% שיעור השלמה הנדסי ל-21 קומות.	כ-21 קומות שיעור השלמה הנדסי ל-29% קומות	כ-21 קומות שיעור השלמה הנדסי ל-29% קומות	כ-21 קומות שיעור השלמה הנדסי ל-29% קומות	כ-21 קומות שיעור השלמה הנדסי ל-29% קומות
			שנת 2015	כ-68,255	כ-82,736	כ-3,170	כ-154,161	כ-25,786	כ-128,375	כ-14,250 מ"ר משרדים, כ-250 מ"ר שטח חניות.	כ-26,476	כ-12,718 מ"ר, כ-94 חניות וכ-250 מ"ר שטחי מסחר.	כ-14,250 מ"ר משרדים, כ-250 מ"ר שטח חניות.	כ-22.5% קומות 31 ל-29% שיעור השלמה הנדסי	כ-22.5% קומות 31 ל-29% שיעור השלמה הנדסי	כ-21 קומות שיעור השלמה הנדסי ל-29% קומות	כ-21 קומות שיעור השלמה הנדסי ל-29% קומות	כ-21 קומות שיעור השלמה הנדסי ל-29% קומות	כ-21 קומות שיעור השלמה הנדסי ל-29% קומות	כ-21 קומות שיעור השלמה הנדסי ל-29% קומות	כ-21 קומות שיעור השלמה הנדסי ל-29% קומות

פרויקט רסיטל, תל אביב

מיקום הפרויקט:	תל אביב ⁴¹
מועד תחילת פרויקט:	יוני 2013
מועד סיום משוער בהתאם להסכם קבלן (31 קומות):	מחצית שנייה 2018 ⁴²
שימושים:	משרדים, מסחר וחניות

⁴⁰ יודגש, כי סכום העלות הכוללת מתייחס לזכויות בהן החזיקה רג'נסי נכון ליום 31 בדצמבר 2016 והוא מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך והוא מתבסס על נתוני דוח שמאי שהוכן לצורך התקשרות חברי הקבוצה עם בנק מממן לפרויקט ועל תנאי התקשרות עם הקבלן המבצע, לרבות ביחס לבניית 10 הקומות שצפויות להתווסף לפרויקט. עם זאת, בנתונים האמורים יכול ויחולו שינויים, לרבות שינויים מהותיים, וזאת אם תיווצרנה בפרויקט עלויות חריגות אשר לא קיבלו ביטוי בהסכם הקבלן. כמו כן יצוין כי העלויות המפורטות לעיל מתייחסות למגדל בין 31 קומות וזאת על אף שטרם התקבל היתר בניה להגבהת המגדל ב-10 קומות.

⁴¹ "מגרש רסיטל" לפי תב"ע תא/3040 והידוע כגוש 6110, חלקות 379 ו-382 (חלק) בתל אביב. זכויות המוכר רשומות כזכויות חכירה בחלקה 379 עד לשנת 2028 וכן זכאי המוכר להירשם באותה חלקה כחוכר לדורות לתקופה שעד ליום 5 ביולי 2060 מכוח הסכם חכירה מיום 7 באוגוסט 2011 אשר נחתם בין המוכר לבין מנהל מקרקעי ישראל. בנוסף, בחלק מחלקה 382 למוכר זכות להירשם כבעלים וכבעל זכויות חכירה לתקופה שעד ליום 8 באוגוסט 2058, לרבות תקופת אופציה ל-49 שנים נוספות ביחס לחלק משטחי המרתפים המצויים בחלקה האמורה.

⁴² הדחיה במועד השלמת הפרויקט למול המידע שנמסר בענין זה בעבר על ידי החברה נובעת מעיכובים שחלו בבניית הפרויקט ובין השאר בגלל קשיים שחלו בביצוע הפרויקט בגלל המצאות מי תהום בפרויקט.

שם הפרויקט ומאפייניו:	תיאור הפרויקט	תקופת הדיווח:	נתונים הקשורים לעלויות הפרויקט, ליום האחרון של תקופת הדיווח (נתונים כספיים באלפי ש"ח) (הנתונים הינם בהתייחס לחלק החברה בפרויקט)							נתונים הקשורים ליחידות שנרכשו על ידי החברה ולשיעור הפרויקט, ליום האחרון של תקופת הדיווח (נתונים כספיים באלפי ש"ח)				סטטוס קבלת היתרים נדרשים
			תחזית עדכנית של עלויות כוללות לפני מע"מ של הפרויקט (מתחילתו ועד סיומו הצפוי) לסוף התקופה לא כולל מימון:			עלויות שהושקעו בפועל וטרם הושקעו בפועל לסוף התקופה:				כמות יחידות שנמצאות במלאי של החברה לתום התקופה	יתר המלאי בדוחות הכספיים של החברה לתום התקופה (כולל היוון מימון)	כמות היחידות שנחתמו בגין מחייבים חוזים עד לתום תקופת הדיווח ובסמוך למועד פרסום הדו"ח	סך היחידות שנתרו לשיעור נכון למועד פרסום הדו"ח	
			עלות בניה	עלויות אחרות	סה"כ השקעה כוללת בפרויקט (צפוי) לא כולל מימון ⁴⁰	עלויות שהושקעו בפועל במצטבר	עלויות שטרם הושקעו לא כולל מימון	השלמה כספי / הנדסי						
		שנת 2014	15,949	27,691	3,170	46,810	21,998	24,812	קומות כ- 57% כ-14% (יובהר כי הנתון האמור מתייחס לשיעור השלמה של מגדל בן 21 קומות בלבד שכן שינוי התב"ע באופן המאפשר בניית 10 קומות נוספות במגדל אושר מועד הדוחות, לאחר שהתב"ע לזכויות אלו אושרה).	כ-2,250 מ"ר משרדים, כ-250 מ"ר שטח מסחרי וכ-119 חניות (זכויות ל-10 קומות נוספות בהיקף של כ-12,000 מ"ר התווספו רק לאחר מועד הדוחות, לאחר שהתב"ע לזכויות אלו אושרה).	נכון ליום 31 בדצמבר 2014 נמכרו כ-250 מ"ר משרדים וכ-51 חניות			
	מלאה של רגינסי (להלן: "הקומות הנוספות").													
	התמורה שנקבעה לרכישת זכויות החברה בקרקע:													
	החלק ששולם מהתמורה נכון ליום 31 בדצמבר 2016:													
	יתרת תמורת זכויות החברה נכון למועד הדו"ח והמועד הצפוי לתשלומה:													

פרטים נוספים אודות הפרויקט

- א. **רכישת המקרקעין** - לפרטים אודות מערך ההתקשרויות במסגרתו ניתנה ומומשה אופציה למקרקעי הפרויקט על ידי קבוצת רכישה שאורגנה על ידי רגינסי ושבנה נכללת רגינסי עצמה וכן מוכר המקרקעין (שנותר להחזיק בחלק מהותי מהזכויות בפרויקט) ראה סעיף 6.7.2.4.1.3 לפרק תיאור עסקי התאגיד שצורף לדו"ח התקופתי של החברה לשנת 2014, אשר פורסם ביום 31 במרץ 2015, מסי' אסמכתא: 2015-01-070735, המובא בדו"ח זה בדרך של הפניה (להלן: "**פרק תיאור עסקי התאגיד לשנת 2014**"). נכון למועד הדו"ח, רשומות הערות אזהרה בלשכת רישום המקרקעין על זכויות המוכר בממכר לטובת חברי הקבוצה.
- ב. **הסכמים עיקריים** - חברי קבוצת הרכישה (ובכללם רגינסי) התקשרו בהסכם קבלני להקמת הפרויקט וכן עם ספקים נוספים הנדרשים להקמת הפרויקט (שבנייתו נמצאת בעיצומה), ובנוסף התקשרו חברי הקבוצה ביניהם בהסכם שיתוף, אשר נועד להסדיר את בנייתו המשותפת של הפרויקט. יצוין כי חברי הקבוצה חבים ביחד ולחוד כלפי מוכר המקרקעין בכל ההתחייבויות שנקבעו בהסכמי המכר ושנכון למועד זה טרם הושלמו.
- ג. **תפקיד רגינסי** - רגינסי ארגנה את קבוצת הרכישה, והיא אינה אחראית לבניה על המקרקעין ו/או ניהולה של קבוצת הרכישה ו/או לכל עניין אחר. עם זאת, ככל שתבקש על ידי נציגות הקבוצה, תייעץ רגינסי לקבוצה בקשר עם נושאי מימון, תכנון ובחירת קבלן מבצע, מבלי שתהא זכאית בגין כך לכל תמורה ומבלי שיהיה בכך משום נטילת כל אחריות מצד רגינסי. כן יצוין, שהאמור הינו ביחס לתפקידה של רגינסי כמארגנת הקבוצה, אולם רגינסי גם נמנית בעצמה על חברי הקבוצה וכזו היא תבה באופן יחסי לחלקה בפרויקט בכלל הזכויות והחובות בהם חבים יתר חברי הקבוצה.
- ד. **דמי סיחור** - בגין סיחור האופציה לחברי הקבוצה, זכאית החברה (בגין היחידות ששווקו עד למועד פרסום דו"ח זה על ידי רגינסי, בהתייחס לפרויקט בן 21 קומות בלבד) לדמי סיחור בסך כולל של כ-28 מיליון ש"ח, מתוכם התקבלו עד כה בחברה דמי סיחור בסך כולל של 14 מיליון ש"ח. בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2016 (במצטבר ובשיטף) הוכרו דמי סיחור בסך של כ-10 מיליון ש"ח בגין פרויקט זה (בהתייחס ל-21 קומות בלבד כאמור). בנוסף, אם וככל שהחברה (באמצעות רגינסי) תמכור את הזכויות (הכוללת את השטח המסחרי, כ-94

חניית וכ-2,000 מ"ר משרדים מתוך ה-21 קומות) שנרכשו על ידי בפרויקט, תנבע לחברה תמורה נוספת (מעבר לעלות הקרקע הרשומה ושתיירשם בעתיד בספרי החברה) ממכירה זו המוערכת בסך של כ-8 מיליון ש"ח וזאת בהתייחס למחירי המכירה לפיהם משווקים הנכסים האמורים כיום (אם כי אין וודאות כי יחידות אלו תימכרנה בסופו של דבר במחירים המוצעים כיום על ידי החברה).

בנוסף, אם וככל ורגינסי תשווק את מלוא זכויותיה ב-10 הקומות הנוספות שצפויות להתווסף לפרויקט (בכפוף לקבלת היתרי הבניה הנדרשים לתוספת הקומות כאמור), תנבע לחברה תמורה נוספת (רווח גולמי) ממכירות אלו המוערכת בסך של כ-65 מיליון ש"ח (לאחר תשלום צפוי של היטל השבחה ודמי הסכמה למנהל מקרקעי ישראל) וזאת בהתייחס למחירי המכירה לפיהם משווקים הנכסים האמורים כיום (אם כי אין וודאות כי יחידות אלו תימכרנה בסופו של דבר במחירים המוצעים כיום על ידי החברה). יצוין כי נכון למועד זה, מכרה רגינסי כ-1,183 מ"ר (כ קומה) מתוך 10 הקומות הנוספות והרווח הגולמי הצפוי לנבוע לחברה ממכירה זו הינו בסך של כ-6.1 מיליון ש"ח. בנוסף, התקשרה רגינסי בהסכמים לא חלוטים (המותנים בקבלת היתר בניה לקומות אלו) למכירת כ-450 מ"ר (כשליש קומה), שהרווח הגולמי הצפוי מהם הינו בסך של כ-2 מיליון ש"ח.

ה. **מימון** - ביום 27 בנובמבר 2016 הושלמו חתימות כלל חברי הקבוצה (ובכלל אלה רגינסי) על הסכמי מימון עם תאגיד בנקאי בישראל ומוסד פיננסי בישראל, אשר יעמידו לקבוצה את המימון הנדרש לצורך השלמת רכישת המקרקעין ובניית הפרוייקט (בהתייחס ל-21 קומות בלבד). חלקה של רגינסי בהלוואה האמורה עומד על סך של כ-25 מיליון ש"ח, וההלוואה האמורה תועמד לרגינסי על פני תקופת הפרוייקט ובהתאם לצורכי בנייתו. קרן ההלוואה תפרע בתשלום אחד, בתום 3 שנים ממועד העמדת ההלוואה וההלוואה תישא ריבית שנתית בשיעור של פריים + 2.6%, אשר תשולם על בסיס חודשי. כערובה להלוואה שעבדו ומשכנו חברי הקבוצה (ובכללם רגינסי) את כלל זכויותיהם הנובעות מהפרוייקט ומההסכמים הנלווים לו ואת חשבונות הבנק הקשורים לפרוייקט ואת זכויותיהם בהם. בטוחה נוספת שהועמדה לטובת הבטחת התחייבויות רגינסי כלפי המממנים הינה ערבות, ביחד ולחוד, שהועמדה על ידי ה"ה יצחק חגי' ועידו חגי', שהינם בעלי השליטה בחברה, המכהנים כדירקטור וכדירקטור ומנכ"ל החברה, בהתאמה. בנוסף, ביום 31 בדצמבר 2016, במסגרת תוספת להסכם המימון, הוסכם בין הצדדים כי על רגינסי לפעול לקבלת היתר בניה לקומות הנוספות, וקבלת אישור עקרוני למימון הקומות הנוספות ואישור הלווים או לחילופין התחייבות של רגינסי להעמיד את המימון הדרוש לקומות הנוספות, עד לסוף שנת 2017 וכי במידה ורגינסי לא תעמוד בכך, יהיה עליה לפעול להגשת הבקשות הנדרשות לצורך השלמת הפרוייקט ללא הקומות הנוספות. אי עמידת רגינסי בהתחייבות זו תהווה עילה לפירעון מיידי של האשראי.

ו. **שיווק**

שנת 2016	שיווק – פרויקט רסיטל
	הסכמי מכר שנחתמו בתקופה השוטפת (שנת 2016):
349	משרדים (מ"ר)
4	משרדים (מספר הסכמי מכר)
6	חניות (יחידות)
4	חניות (מספר הסכמי מכר)
	הכנסות נטו למ"ר קרקע מבונה/חניה בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:
5,463	משרדים (ש"ח למ"ר)
59,483	הכנסות נטו לחנייה (ש"ח ליחידה)

פרויקט נתניה (אורגן ע"י רג'נסי, ואשר תקרא בטבלה זו גם החברה)

6.7.2.4.1.4

סטטוס קבלת היתרים נדרשים	נתונים הקשורים ליחידות שנרכשו על ידי החברה ולשיווק הפרויקט, ליום האחרון של תקופת הדיווח (נתונים כספיים באלפי ש"ח)				נתונים הקשורים לעלויות הפרויקט, ליום האחרון של תקופת הדיווח (נתונים כספיים באלפי ש"ח)						תקופת הדיווח:	תיאור הפרויקט	שם הפרויקט ומאפייניו:						
	סך היחידות שנתרו לשיווק נכון למועד פרסום הדו"ח ושהחברה פועלת לשווקן באופן שוטף	כמות היחידות שנחתמו כמות חוזים מחייבים עד לתום תקופת הדיווח ובסמוך למועד הדו"ח של החברה	יתרת המלאי בדוחות הכספיים של החברה	כמות יחידות שנרכשו על ידי החברה ונמצאות במלאי לסוף התקופה	עלויות שהושקעו במועד וטרם הושקעו במועד לסוף התקופה:			תחזית עדכנית של עלויות כוללות של הפרויקט (מתחילתו ועד סיומו הצפוי) לסוף התקופה לא כולל מימון:					עלות קרקע והיטלים	עלות בניה	עלויות אחרות	סה"כ השקעה כוללת בפרויקט (צפויה) ⁴³	עלויות שטרם הושקעו במצטבר	עלויות הושקעו	שיעור השלמה כספי / הנדסי
					עלויות שטרם הושקעו	עלויות שהושקעו במצטבר	עלויות שטרם הושקעו	עלויות שהושקעו במצטבר	עלויות שהושקעו במצטבר										
נכון למועד זה, הפרויקט נמצא לקראת סיום הבניה ומסירת הדירות צפויה להתבצע בשבועות הקרובים.	נכון למועד פרסום הדו"ח נותרו 4 יחיד לשיווק.	25,931	7	שיעור השלמה כספי - 86% השלמה הנדסי כ- 24%	4,310	25,931	30,241	2,821	11,255	16,165	2014	פרויקט מגורים (על עמודים) מעל קומת מסד ומעל קומות מרתפים, ובהם כ-68 יחידות דיר, במתחם "נת 600", המצוי בקו ראשון לים.	שם הפרויקט:	פרויקט נתניה					
													מיקום הפרויקט:	מתחם נת 600 בנתניה ⁴⁴					
													מועד תחילת פרויקט:	פברואר 2014					
נכון למועד זה, הפרויקט נמצא לקראת סיום הבניה ומסירת הדירות צפויה להתבצע בשבועות הקרובים.	נכון למועד פרסום הדו"ח נותרו 4 יחיד לשיווק.	24,639	7	שיעור השלמה כספי - 82% השלמה הנדסי כ- 72%	5,602	24,639	30,241	2,821	11,255	16,165	2015	פרויקט מגורים (על עמודים) מעל קומת מסד ומעל קומות מרתפים, ובהם כ-68 יחידות דיר, במתחם "נת 600", המצוי בקו ראשון לים.	מועד סיום משוער:	רבעון ראשון 2017					
													שימושים:	מגורים					
													חלק החברה בפרויקט (בשיעור ובמ"ר), נכון למועד הדו"ח, לשימושים:	לרגינסי זכות לכ-4 יחידות דיר, המהוות כ-9% משטחי המגורים בפרויקט					
נכון למועד זה, הפרויקט נמצא לקראת סיום הבניה ומסירת הדירות צפויה להתבצע בשבועות הקרובים.	נכון למועד פרסום הדו"ח נותרו 4 יחיד לשיווק.	19,121	4	שיעור השלמה כספי - 94% השלמה הנדסי כ- 95%	647	19,121	19,768	1,624	6,476	11,668	2016	פרויקט מגורים (על עמודים) מעל קומת מסד ומעל קומות מרתפים, ובהם כ-68 יחידות דיר, במתחם "נת 600", המצוי בקו ראשון לים.	התמורה שנקבעה לרכישת זכויות החברה בקרקע:	19 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ					
													החלק ששולם מהתמורה נכון ליום 31 בדצמבר 2016:	כל התמורה בה חבה רגינסי שולמה					
													יתרת תמורת זכויות החברה שטרם שולמה נכון למועד הדו"ח והמועד הצפוי לשלומה:	--					

⁴³ יודגש, כי סכום העלות הכוללת מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך והוא מבוסס בעיקר על עלויות בפועל ועל עלויות הצפויות לגמר הפרויקט בהתאם להסכם קבלן.

⁴⁴ מקרקעי הפרויקט הינם מקרקעין הידועים כגוש 8253 חלקה 226 ברחוב גילה בנתניה, בשטח של 3,100 מ"ר.

- א. **רכישת המקרקעין** - ביום 17 ביוני 2013, חברי קבוצת רכישה, אותם גיבשה רגינסי ושעליהם נמנית רגינסי עצמה, חתמו יחדיו על הסכם מכר עם בעלי המקרקעין. לטובת חברי הקבוצה ובכללם רגינסי נרשמו הערות אזהרה וזכויות הבעלות צפויות להירשם בקרוב בלשכת רישום המקרקעין.
- ב. **הסכמים עיקריים** - חברי קבוצת הרכישה (ובכללם רגינסי) התקשרו בהסכם קבלני להקמת הפרויקט וכן עם ספקים נוספים הנדרשים להקמת הפרויקט (שבנייתו נמצאת לקראת סיום), ובנוסף התקשרו חברי הקבוצה ביניהם בהסכם שיתוף, אשר נועד להסדיר את בנייתו המשותפת של הפרויקט.
- ג. **תפקיד החברה** - רגינסי ארגנה את קבוצת הרכישה, והיא אינה אחראית לבניה על המקרקעין ו/או ניהולה של קבוצת הרכישה ו/או לכל עניין אחר. עם זאת, ככל שתבקש על ידי וועד הקבוצה, תייעץ רגינסי לקבוצה בקשר עם נושאי מימון, תכנון ובחירת קבלן מבצע, מבלי שתהא זכאית בגין כך לכל תמורה ומבלי שיהיה בכך משום נטילת כל אחריות מצד רגינסי. כן יצוין, שהאמור הינו ביחס לתפקידה של רגינסי כמארגנת הקבוצה, אולם רגינסי גם נמנית בעצמה על חברי הקבוצה (אם כי היא פועלת למכור את הזכויות שנרכשו על ידה) וככזו היא חבה באופן יחסי לחלקה בפרויקט בכלל הזכויות והחובות בהם חבים יתר חברי הקבוצה.
- ד. **דמי סיחור** - בגין ארגון הקבוצה, זכאית החברה (בגין חוזים שנחתמו על ידה עד למועד פרסום דו"ח זה) לדמי ארגון בסך כולל של כ-17 מיליון ש"ח, מתוכם התקבלו עד כה בחברה דמי ארגון בסך כולל של כ-16 מיליון ש"ח והוכרו (במצטבר ובשוטף) בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2016 דמי ארגון בסך של כ-14 מיליון ש"ח. בנוסף, אם וככל שרגינסי תמכור את הזכויות שנתרו לה בפרויקט, תנבע לה תמורה נוספת (רווח גולמי) ממכירות אלו המוערכת בסך של כ-5 מיליון ש"ח וזאת בהתייחס למחירי המכירה לפיהם משווקים הנכסים האמורים כיום על ידי החברה (אם כי אין וודאות כי יחידות אלו תימכרנה בסופו של דבר במחירים המוצעים כיום על ידי החברה). יתרת דמי הסיחור שטרם התקבלו, בסך של כ-1.3 מיליון ש"ח, צפויים להיות משולמים לרגינסי במועד קבלת טופס 4 לפרויקט.
- ה. **מימון** - חברי קבוצת הרכישה התקשרו בהסכמי מימון עם תאגיד בנקאי בישראל, אשר העמיד לחברי קבוצת הרכישה מימון לצורך השלמת רכישת הזכויות במקרקעין, פיתוחו ובנייתו של הפרויקט. רגינסי עצמה אינה נמנית על הלווים מכוח ההלוואה האמורה (ומלוא ההון הנדרש לבניית יחידותיה בפרויקט הועמד על ידיה מתוך דמי הסיחור שלא שוחררו לה במועד המשיכה הראשונה וממקורותיה העצמיים), ואולם, רגינסי (כמו גם יתר חברי הקבוצה) התחייבה לשעבד את כלל זכויותיה בפרויקט (לרבות זכויותיה במקרקעי הפרויקט וזכויותיה בחשבון הבנק הרשום על שם וועד הקבוצה ואשר ממנו מופקדים ונמשכים הכספים בקשר לפרויקט, וכיו"ב) לטובת המימון הבנקאי של הקבוצה. יובהר כי השעבודים שנרשמו על זכויות החברה אינם מבטיחים התחייבויות שלקחו יתר חברי הקבוצה, אולם רישומם נדרש לצורך הבטחת יכולת המימוש של הבנק את המקרקעין, ככל ויידרש לכך עקב הפרת ההסכם על ידי חברי הקבוצה. בנוסף, דמי הסיחור שלא נמשכו במועד העמדת המימון הראשוני משועבדים לבנק המלווה.

ו. **שיווק**

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

פרויקט איינשטיין 33ב' בצפון תל אביב (אורגן ע"י רג'נסי, ואשר תקרא בטבלה זו גם החברה)

סטטוס קבלת היתרים נדרשים	נתונים הקשורים לעלויות הפרויקט, ליום האחרון של תקופת הדיווח ⁴⁵ (נתונים כספיים באלפי ש"ח) (הנתונים הינם בהתייחס לחלק החברה בלבד בדירה בפרויקט)		נתונים הקשורים ליחידות שנרכשו על ידי החברה ולשיווק הפרויקט, ליום האחרון של תקופת הדיווח (נתונים כספיים באלפי ש"ח)				תקופת הדיווח:	תיאור הפרויקט	שם הפרויקט ומאפייניו:			
	סך היחידות שנתרו לשיווק נכון למועד הדו"ח	כמות היחידות שנחתמו בגיבן חוזים מחייבים עד לתום תקופת הדיווח ובסמוך למועד הדו"ח	יתרת המלאי בדוחות הכספיים של החברה	כמות יחידות שנרכשו על ידי החברה ונמצאות במלאי לסוף התקופה	עלויות שהושקעו בפועל וטרם הושקעו בפועל לסוף התקופה:				עלויות קרקע והיטלים	עלות בניה	עלויות אחרות	עלות השקעה כוללת בפרויקט (צפוייה)
					עלויות שטרם הושקעו	עלויות שהושקעו בפועל במצטבר						
נכון למועד הדו"ח, התקבל היתר לפרויקט, ובנית הפרויקט נמצאת בעיצומה.	--	910 אלפי ש"ח	כ-30% מזכויות ליחידת דיור	שיעור השלמה כספי -30% שיעור השלמה הנדסי -40%	910	564	2016	בהתאם לחלוקת ⁴⁶ על מקרקעי הפרויקט, ניתן לבנות בפרויקט 2 בנייני מגורים בני 74 דירות בסה"כ ומרכז מסחרי בשטח של כ-1,300 מ"ר ברוטו (כ-950 מ"ר עיקרי) בקומת הקרקע וכ-950 מ"ר שטחים הצמודים למסחר בקומת המרתף, מתחת לקומת המסחר ומעל 3 קומות מרתף.	פרויקט איינשטיין 33ב'	שם הפרויקט:		
				כספי השלמה שיעור הנדסי -10% שיעור השלמה הנדסי -14%	786	679	2015				מיקום הפרויקט: בניין 33ב' ברחוב איינשטיין בנוש הגדול, תל אביב ⁴⁷	
				כספי השלמה שיעור הנדסי -0% שיעור השלמה הנדסי -3%	728	552	2014				מועד תחילת פרויקט: מאי 2015	
כ-30% מזכויות ליחידת דיור אחת (1) בפרויקט.	--	728 אלפי ש"ח	כ-30% מזכויות ליחידת דיור	על חברי הקבוצה נמנית רג'נסי, אשר רכשה זכויות כמפורט בסעיף זה.	728	552	2014	על חברי הקבוצה נמנית רג'נסי, אשר רכשה זכויות כמפורט בסעיף זה.	מועד סיום משוער: רבעון 3 שנת 2018	שימושים: מגורים ומסחר	פרויקט איינשטיין 33ב', תל אביב	
כ-0% שיעור השלמה הנדסי -3%	728	552	כ-30% מזכויות ליחידת דיור	התיאור בטבלה זו ייתן רק ביחס לזכויותיה החלקיות של רג'נסי ביחידת דיור בפרויקט.	728	552	2014	חלק החברה בפרויקט (בשיעור ובמ"ר), נכון למועד הדו"ח, לפי שימושים:	חלק החברה בפרויקט (בשיעור ובמ"ר), נכון למועד הדו"ח, לפי שימושים:			
כ-0.9 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ.	728	552	כ-30% מזכויות ליחידת דיור	התיאור אודות שטחי המסחר, השטחים הצמודים להם והחניות יובא בסעיף 6.11 להלן.	728	552	2014	התמורה שנקבעה לרכישת זכויות החברה בקרקע בגין חלק מזירת המגורים:	התמורה שנקבעה לרכישת זכויות החברה בקרקע בגין חלק מזירת המגורים:			

45 וודגש, כי סכומי העלויות המפורטים בטבלה זו הינה רק בהתייחס לזכויותיה של רג'נסי ביחידת מגורים בודדת בפרויקט (30% מאותה יחידה), וזאת היות ולראשונה מציגה החברה במסגרת סעיף 6.11 לדו"ח זה תחום פעילות חדש "השקעה בשטחי המסחר במתחם איינשטיין בצפון תל אביב" במסגרתו יובאו נתוני העלויות של חלקה של רג'נסי בזכויות לשטחי המסחר, הזכויות הצמודות להם והחניות בפרויקט.

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

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

סטטוס קבלת היתרים נדרשים	נתונים הקשורים ליחידות שנרכשו על ידי החברה ולשיווק הפרויקט, ליום האחרון של תקופת הדיווח (נתונים כספיים באלפי ש"ח)				נתונים הקשורים לעלויות הפרויקט, ליום האחרון של תקופת הדיווח ² (נתונים כספיים באלפי ש"ח) (הנתונים הינם בהתייחס לחלק החברה בלבד בדירה בפרויקט)							תקופת הדיווח:	תיאור הפרויקט	שם הפרויקט ומאפייניו:		
	סך היחידות שנתרו לשיווק נכון למועד הדו"ח	כמות היחידות שנחתמו בגינן חוזים מחייבים עד לתום תקופת הדיווח ובסמוך למועד הדו"ח	יתרת המלאי בדוחות הכספיים של החברה	כמות יחידות שנרכשו על ידי החברה ונמצאות בתקופה	עלויות שהושקעו בפועל ושטרם הושקעו בפועל לסוף התקופה:			תחזית עדכנית של עלויות פוללות של הפרויקט (מתחילתו ועד סיומו הצפוי) לסוף התקופה לא כולל מימון:						תקופת הדיווח:	תיאור הפרויקט	שם הפרויקט ומאפייניו:
					שיעור השלמה / כספי הנדסי	עלויות שטרם הושקעו	עלויות שהושקעו בפועל במצטבר	השקעה כ"כ כוללת בפרויקט (צפוי)	עלויות אחרות	עלות בניה	עלות קרקע והיטלים					
															מהתמורה נכון ליום 31 בדצמבר 2016:	רגיסי שולמה
															יתרת תמורת זכויות החברה שטרם שולמה נכון למועד הדו"ח והמועד הצפוי לתשלומה:	--

פרטים נוספים אודות הפרויקט

- א. **רכישת המקרקעין** - לפרטים אודות האופן בו נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי חברי קבוצת הרכישה ובכללם רגיסי ראה סעיף 6.7.2.4.1.5 לפרק תיאור עסקי התאגיד לשנת 2014, המובא בדו"ח זה בדרך של הפניה. הזכויות במקרקעין נרשמו על שם חברי הקבוצה (ובהם רגיסי).
- ב. **הסכמים עיקריים** - חברי קבוצת הרכישה (ובכללם רגיסי) התקשרו בהסכם קבלני להקמת הפרויקט וכן עם ספקים נוספים הנדרשים להקמת הפרויקט, ובנוסף התקשרו חברי הקבוצה ביניהם בהסכם שיתוף, אשר נועד להסדיר את בנייתו המשותפת של הפרויקט.
- ג. **תפקיד החברה** - רגיסי ארגנה את קבוצת הרכישה, והיא אינה אחראית לבניה על המקרקעין ו/או ניהולה של קבוצת הרכישה ו/או לכל עניין אחר. עם זאת, ככל שתבקש על ידי וועד הקבוצה, תייעץ רגיסי לקבוצה בקשר עם נושאי מימון, תכנון ובחירת קבלן מבצע, מבלי שתהא זכאית בגין כך לכל תמורה ומבלי שיהיה בכך משום נטילת כל אחריות מצד רגיסי. כן יצוין, שהאמור הינו ביחס לתפקידה של רגיסי כמארגנת הקבוצה, אולם רגיסי גם נמנית בעצמה על חברי הקבוצה וככזו היא חבה באופן יחסי לחלקה בפרויקט בכלל הזכויות והחובות בהם חבים יתר חברי הקבוצה.
- ד. **דמי סיחור** - בגין ארגון הקבוצה, זכאית רגיסי (בגין חוזים שנחתמו על ידה עד למועד פרסום דו"ח זה) לדמי ארגון וניהול בסך כולל של כ-10 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ), מתוכם התקבלו עד כה ברגיסי דמי ארגון בסך של כ-9 מיליון ש"ח. בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2016 הוכרו (במצטבר ובשוטף) דמי ארגון וניהול בסך של כ-9 מיליון ש"ח.
- ה. **מימון** - ביום 23 בפברואר 2014, נכנסו לתוקף התקשרויות רגיסי, יחד עם יתר חברי קבוצת הרכישה, בהסכמי מימון עם תאגיד בנקאי בישראל (להלן: "הבנק"), אשר, העמיד ויעמיד לחברי קבוצת הרכישה (ובכלל זה רגיסי) מימון לצורך השלמת רכישת הזכויות במקרקעין, פיתוח ובנייתו של הפרויקט. מסגרת האשראי שהועמדה לרגיסי עומדת על סך של כ-14.4 מיליון ש"ח, כאשר המימון המועמד מכוחה לרגיסי נושא ריבית שנתית בשיעור פריים + 1.7%. הריבית משולמת מדי חודש ואילו הקרן היתה עתידה להיפרע בחודש פברואר 2017. נכון למועד זה נעשתה פניה לבנק על ידי חברי קבוצת הרכישה להארכת מועד הפירעון.

פרויקט איינשטיין 33א' בצפון תל אביב (אורגן ע"י רג'נסי, ואשר תקרא בטבלה זו גם החברה)

סטטוס קבלת היתרים נדרשים	נתונים הקשורים לעלויות הפרויקט, ליום האחרון של תקופת הדיווח ⁴⁸ (נתונים כספיים באלפי ש"ח) (הנתונים הינם בהתייחס לחלק החברה בזכויות הקיימות לשטחי המגורים בפרויקט)										תקופת הדיווח:	תיאור הפרויקט	שם הפרויקט ומאפייניו:		
	כמות יחידות שרכשו על ידי החברה ולשיווק הפרויקט, ליום האחרון של תקופת הדיווח (נתונים כספיים באלפי ש"ח)	כמות יחידות שרכשו על ידי החברה וגמלאות במלאי לסוף התקופה	יתרת המלאי הכספיים של החברה	עלויות שהושקעו בפועל ושרם הושקעו בפועל לסוף התקופה:			תחזית עדכנית של עלויות כוללות של הפרויקט לסוף התקופה לא כולל מימון:								
				עלויות שהושקעו בפועל במצטבר	עלויות שטרם הושקעו	שילומים / הנדסי	סה"כ השקעה כוללת בפרויקט (צפויה) ⁴⁹	עלויות אחרות	עלות בניה	עלות קרקע והיטלים					
נכון למועד הדו"ח, טרם התקבל היתר בנייה לפרויקט. קבוצת הרכישה פועלת להגדלת הזכויות בפרויקט ולהוצאת היתר בניה מתאים.	שנת 2016	17,208	11,902	--	29,295	1,570	27,725	--	6- יחידות דיור	1,570	--	פרויקט איינשטיין 33א'	שם הפרויקט:	פרויקט איינשטיין 33א'	
	שנת 2015	--	--	--	--	--	--	--	6- יחידות דיור	--	--	בניין 33א' ברחוב איינשטיין בגוש הגדול, תל אביב ⁵⁰	מיקום הפרויקט:	איינשטיין בגוש הגדול, תל אביב ⁵⁰	
	שנת 2014	--	--	--	--	--	--	--	6- יחידות דיור	--	--	מגורים ומסחר	מועד תחילת פרויקט:	לא ידוע	
													מועד סיום משוער:	לא ידוע	
													שימושים:	מגורים ומסחר	
													חלק החברה (בשיווק ובמ"ר), נכון למועד הדו"ח, לפי שימושים:	כ-27% מהזכויות במקרקעין, המשמעותי הינן מלוא הזכויות הקיימות במסחר המסחרי שיוחזק בשלמותו ובאופן בלעדי על ידי החברה הנכדה (זכויות אלו נכללות בתחום הפעילות המפורט בסעיף 6.11 להלן) ויתרתן (הנכללות בתחום פעילות זה) הינן זכויות קיימות ל-6 יחידות דיור אשר החברה פועלת באופן שוטף לשווקן וכן זכויות עתידיות למגורים, הן מכוח הזכויות הקיימות למגורים והן מכוח זכויותיהם של הרוכשים החדשים, כהגדרתם להלן.	
													התמורה	כ-16.4 מיליון ש"ח,	

48 יודגש, כי סכומי העלויות המפורטים בטבלה זו הינה רק בהתייחס לזכויותיה הקיימות של החברה ביחידות המגורים בפרויקטים (שהשלמת רכישתן צפויה להתבצע בתקופה הקרובה), וזאת היות ולראשונה מציגה החברה במסגרת סעיף 6.11 לדו"ח זה תחום פעילות חדש "השקעה בשטחי המסחר במתחם איינשטיין בצפון תל אביב" במסגרתו יובאו נתוני העלויות של חלקה של החברה בזכויות לשטחי המסחר והחניית בפרויקט. כן יובהר כי נתוני העלויות אינם כוללים עלויות בהן תידרש החברה לשאת אם וככל ובעקבות שינוי התב"ע (אשר אין כל וודאות כי תשונה) ותקנינה לחברה (באמצעות החברה הנכדה) זכויות נוספות ליחידות דיור בפרויקט.

49 יודגש, כי סכום העלות הכוללת מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, המבוסס על ההנחה שהחברה תוסיף להחזיק במלוא הזכויות שצוינו ועל הערכתה הקיימת של החברה ביחס לעלויות הבניה. עם זאת, בנתונים האמורים יכול ויחולו שינויים, לרבות שינויים מהותיים וזאת, בין היתר, שלאור כך שטרם נבחר קבלן לפרויקט.

50 מקרקעי הפרויקט הינם מקרקעין הידועים כגוש 6885 חלקה 32 המצויים ברחוב איינשטיין (בניין מס' 33א') בגוש הגדול בתל אביב, בשטח כולל של כ-5,099 מ"ר.

סטטוס קבלת היתרים נדרשים	נתונים הקשורים ליחידות שנרכשו על ידי החברה ולשיווק הפרויקט, ליום האחרון של תקופת הדיווח (נתונים כספיים באלפי ש"ח)				נתונים הקשורים לעלויות הפרויקט, ליום האחרון של תקופת הדיווח ⁴⁸ (נתונים כספיים באלפי ש"ח) (הנתונים הינם בהתייחס לחלק החברה בזכויות הקיימות לשטחי המגורים בפרויקט)								תיאור הפרויקט	שם הפרויקט ומאפייניו:	
	סך היחידות שנתרו לשיווק נכון למועד הדו"ח	כמות היחידות שנחתמו בגינן חוזים מחייבים עד לתום תקופת הדיווח ובסמוך למועד הדו"ח	יתרת המלאי בדוחות הכספיים של החברה	כמות יחידות שנרכשו על ידי החברה ונמצאות במלאי לסוף התקופה	עלויות שהושקעו במועד וטרם הושקעו במועד לסוף התקופה:			תחזית עדכנית של עלויות בוללות של הפרויקט לסוף התקופה לא כולל מימון:							
					שיוע השלמה כספי / הנדסי	עלויות טרם הושקעו	עלויות שהושקעו במועד במצטבר	סה"כ השקעה בוללת בפרויקט (צפויה) ⁴⁹	עלויות אחרות	עלות בניה	עלות קרקע והיטלים				
														שקבעה לרכישת זכויות החברה בגין יחידות הדיוור בקרקע: החלק ששולם מהתמורה נכון ליום 31 בדצמבר 2016: סך של כ-1.6 מיליון ש"ח	בתוספת מע"מ.
														יתרת תמורת זכויות החברה בגין יחידות הדיוור בקרקע טרם שולמו נכון למועד הדו"ח והמועד הצפי לתשלומה:	כ-14.8 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. המועד האחרון לתשלומה הינו בחדש אפריל 2017.

פרטים נוספים אודות הפרויקט

א. רכישת המקרקעין

ביום 15 בדצמבר 2016, זכתה קבוצת הרכישה שארגנה רגינסי ושעל חבריה נמנית החברה הנכדה בהתמחרות במסגרת מכרז לרכישת זכויות הבעלות במקרקעי הפרויקט וביום 23 בפברואר 2017 אישר בית המשפט השלום בהרצליה את רכישת המקרקעין על ידי חברי הקבוצה.

בהתאם למערכת ההסכמים שנחתמה, רגינסי אירגנה קבוצת רכישה המורכבת בעיקר (כ-65%) מבעלי זכויות המחזיקים כיום במקרקעין (לעיל ולהלן: "בעלי הקרקע המצטרפים"), אשר הצטרפו לקבוצה כנגד הקצאת דירות בפרויקט בהתאם לזכויותיהם היחסיות במקרקעין וביחס שהוסכם בין רגינסי לבעלי זכויות אלו. בנוסף, שיווקה רגינסי כ-8% מהזכויות הקיימות במקרקעין לרוכשים חדשים (לעיל להלן: "הרוכשים החדשים") שצורפו לקבוצה. כמפורט לעיל, החברה הנכדה תרכוש את יתרת הזכויות בפרויקט, קרי, כ-27% מהזכויות במקרקעין, שחלקן המשמעותי הינן מלוא הזכויות הקיימות והעתידיות בשטח המסחרי שיוחזק בשלמותו ובאופן בלעדי על ידי החברה הנכדה (יצוין כי זכויות אלה תהווה חלק מתחום הפעילות המפורט בסעיף 6.11 להלן), ויתרתן זכויות קיימות למגורים (זכויות קיימות ל-6 יחידות דוור אשר החברה הנכדה פועלת לשווקן לצדדים שלישיים וכן זכויות עתידיות למגורים, הן מכוח הזכויות ל-6 יחידות הדוור והן מכוח זכויותיהם של הרוכשים החדשים).

עלות רכישת הזכויות במקרקעין שתירכשנה על ידי החברה הנכדה, צפויה להסתכם בסך של כ-54 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ (להלן: "עלות רכישת הזכויות"), מתוכו סך של כ-16.4 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, ישולם על ידי החברה הנכדה בגין הזכויות ליחידות הדוור בפרויקט. הסך האמור (בניכוי 25% מהתמורה שכבר שולמו) אמור להיות משולם בתקופה הקרובה. יצוין כי היה והרוכשים יפרו הוראה מהסכם המכר ו/או לא ישלמו איזה מהתשלומים שחייבים הם בתשלום על פי הסכם המכר, ומשום כך לא תושלם מכירת הנכס, ישלמו הרוכשים לכוונס הנכסים סך של כ-6.5 מיליון ש"ח המהווה 10% מתמורת המכר. בנוסף, איחור של מעבר ל-7 ימים בביצוע תשלום כלשהו החל על הרוכשים בהתאם להוראות הסכם המכר, יחייב את הרוכשים בביצוע התשלום בצירוף ריבית הנוהגת על משיכת יתר בבנק הפועלים בע"מ.

לפרטים נוספים אודות הזכויות למסחר אותן צפויה החברה הנכדה לרכוש בפרויקט ראה סעיף 6.11 להלן.

ב. הגדלה אפשרית של הזכויות בפרויקט

כמפורט לעיל, על פי התביעה הקיימת כיום, ניתן להקים על המקרקעין שני בנייני מגורים בני 12 קומות ו-78 יח"ד (בכפוף לקבלת הקלות מקובלות), וכן שטחי מסחר בהיקף של כ-2,300 מ"ר ברוטו (שטח עיקרי בהיקף של 1,650 מ"ר) בתוספת 1,650 מ"ר שטחי מרתף הצמודים למסחר וכ-50 חניות. עם זאת, מכוח תוכנית תא 5000⁵¹, הזכויות בפרויקט עשויות לגדול באופן מהותי (כאשר אין וודאות לכך), כך שניתן יהיה להוסיף לפרויקט עד כ-124 יחידות נוספות (סה"כ כ-200 יח"ד) וכן יגדל השטח המסחרי להיקף של כ-7,000 מ"ר. אם וככל ויארע האמור (כשאין כל וודאות לכך), יהיו זכאים בעלי הקרקע המצטרפים (כהגדרתם לעיל) וכן החברה הנכדה לחלקם היחסי בזכויות הנוספות, אשר ייקבע בהתאם לשווי היחידות שהוקנו לכל אחד מהצדדים

⁵¹ תא 5000 היא תוכנית מתארית לכל העיר תל אביב, אשר קובעת זכויות מקסימאליות לכל מתחם בעיר. לאור אישורה הסופי של התוכנית שניתן לאחרונה, שינוי התביעה ייעשה בסמכות ועדה מקומית ולא באישור הועדה המחוזית, כפי שהיה עד לאישורה.

כיום (על פי התוכנית הנוכחית) כאשר בהקשר זה ייוחסו לחברה הנכדה גם שוויין של היחידות ששווקו לרוכשים החדשים (כהגדרתם לעיל), והכל בהתאם למנגנון שנקבע לענין זה בין הצדדים.

יצוין כי המידע שהובא לעיל בקשר להיקף הזכויות הנוכחיות בפרויקט הינו בהתאם לתב"ע הנוכחית שמימושן מותנה בקבלת היתר בניה מתאים. בנוסף, באשר להגדלת הזכויות שייטכן ותבוצע בפרויקט, הרי שמדובר במידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות החברה בהתאם לתוכנית המתאר תא 5000 שנכנסה לתוקף לאחרונה, תב"ע שהומלצה להפקדה בועדה המחוזית ע"י הועדה המקומית במגרש סמוך וכן דיונים שמקיימת הקבוצה לגבי תב"ע במגרש איינשטיין 35 בו זכתה חברת בת של החברה. יובהר כי היה והתב"ע שהומלצה כאמור להפקדה לא תאושר במצבה כפי שהוא, אזי התב"ע הנקודתית שתאושר (ככל שתאושר) ביחס למקרקעי הפרויקט יכול ותהא שונה באופן מהותי מהתב"ע המוערכת כיום על ידי החברה, שעל בסיסה הובאו הנתונים שלעיל ביחס לזכויות העתידיות בפרויקט, ובמקרה זה, יחולו שינויים בהערכות החברה שהובאו לעיל ביחס לזכויות העתידיות בפרויקט, לרבות שינויים מהותיים.

יודגש כי בהתאם להערכת החברה, גם אם לא תוגדלנה הזכויות בפרויקט, עלות רכישת הזכויות בהם עתידה לשאת החברה הנכדה כאמור לעיל אינה עולה על שווי הזכויות הקיימות אותן צפויה לרכוש החברה הנכדה.

ג. **הסכמים עיקריים** - חברי קבוצת הרכישה (ובכללם החברה הנכדה) התקשרו ביניהם בהסכם שיתוף, אשר נועד להסדיר את בנייתו המשותפת של הפרויקט. כמפורט בס"ק א' לעיל, הסכם השיתוף מסדיר את חלוקת השטחים העתידיים להם יהיו זכאים בעלי הקרקע המצטרפים וכן החברה הנכדה לחלקם היחסי בזכויות הנוספות, אם וככל שאלו תתווספנה לפרויקט (כשאין כל וודאות לכך). יובהר כי בהתאם להסכם השיתוף, החברה הנכדה תחזיק בכל מקרה בכלל שטחי המסחר בפרויקט (הן בזכויות הקיימות והן בזכויות נוספות לשטחי המסחר שתוקנינה, ככל שתוקנינה, לפרויקט) ובנוסף יכול ותוקנינה לחברה הנכדה בעתיד זכויות נוספות ליחידות דיור בפרויקט.

ד. **תפקיד החברה** – רגינסי ארגנה את קבוצת הרכישה, והיא אינה אחראית לבניה על המקרקעין ו/או ניהולה של קבוצת הרכישה ו/או לכל עניין אחר. כן יצוין, שהאמור הינו ביחס לתפקידה של רגינסי כמארגנת הקבוצה, אולם החברה הנכדה נמנית בעצמה על חברי הקבוצה וככזו היא חבה באופן יחסי לחלקה בפרויקט בכלל הזכויות והחובות בהם חבים יתר חברי הקבוצה.

ה. **מימון** – החברה הנכדה בוחנת נטילת מימון לצורך תשלום יתרת תמורת הרכישה שטרם שולמה על ידה עד למועד זה. אם וככל ולא יתקבל מימון כאמור, תשולם יתרת התמורה ממקורות רגינסי (לרבות על דרך נטילת הלוואה מהחברה). קבוצת הרכישה (ובכללם החברה הנכדה) צפויה לפעול להתקשרות עם מוסד פיננסי בהסכם ליווי לקבלת מימון לבניית הפרויקט.

פרויקט איינשטיין 35 בצפון תל אביב (אורגן ע"י חברת בת של החברה) 6.7.2.4.1.7

סטטוס קבלת היתרים נדרשים	נתונים הקשורים ליחידות שנרכשו על ידי החברה ולשיווק הפרויקט, ליום האחרון של תקופת הדיווח (נתונים כספיים באלפי ש"ח)				נתונים הקשורים לעלויות הפרויקט, ליום האחרון של תקופת הדיווח ⁵² (נתונים כספיים באלפי ש"ח) (הנתונים הינם בהתייחס לחלק החברה בזכויות הקיימות לשטחי המגורים בפרויקט)							תקופת הדיווח:	תיאור הפרויקט	שם הפרויקט ומאפייניו:			
	סך היחידות שנתרו לשיווק נכון למועד הדו"ח	כמות היחידות שנחתמו בגינת חוזים מחייבים עד לתום תקופת הדיווח ובסמוך למועד הדו"ח	יתרת המלאי בדוחות הכספיים של החברה	כמות יחידות שנרכשו על ידי החברה ונמצאות במלאי לסוף התקופה	עלויות שהושקעו בפועל וטרם הושקעו בפועל לסוף התקופה:			תחזית עדכנית של עלויות כוללות של הפרויקט (מתחילתו ועד סיומו הצפוי) לסוף התקופה לא כולל מימון:									
					שיעור השלמה כספי / הנדסי	עלויות שטרם הושקעו	עלויות שהושקעו בפועל	סה"כ השקעה כוללת בפרויקט (צפויה) ⁵³	עלויות אחרות	עלות בניה	עלות קרקע והיטלים						
נכון למועד הדו"ח, טרם התקבל היתר בנייה לפרויקט. קבוצת הרכישה פועלת להגדלת הזכויות בפרויקט ולהוצאת היתר בניה מתאים.	-	1,493	יחידה אחת	-	2,000	1,493	כ- 3,500	-	2,000	1,493	שנת 2016	פרויקט איינשטיין 35	שם הפרויקט:				
	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	שנת 2015	בניין 35 ברחוב איינשטיין בצפון תל אביב ⁵⁴	מיקום הפרויקט:				
	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	שנת 2014	על פי התב"ע הקיימת כיום, ניתן להקים על המרקעין שני בניינים בני 12 קומות ו-107 יחיד, ובנוסף שטחי מסחר בהיקף של כ- 2,600 מ"ר (1,875 מ"ר עיקרי) בקומת הקרקע וכ- 1,900 מ"ר שטחי מרתף הצמודים למסחר, מעל 4 קומות מרתף או יותר במידת הצורך וכ- 50 תניות והכל על פי התוכנית החלופית ובכפוף לקבלת ההקלות הדרושות על פי דין (לרבות הקלות שבס"כ).	לא ידוע	מועד תחילת פרויקט:			
יחידה אחת	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	שנת 2014	על חברי הקבוצה שארגנה קבוצת חגי' ניהול נכסים מניבים 35 בע"מ, שהינה חברה בת בבעלות מלאה של החברה (להלן: "חגי' ניהול נכסים מניבים"), נמנית קבוצת חגי' נכסים מניבים בע"מ, שהינה אף היא חברה בבעלות מלאה של החברה (להלן: "חגי' נכסים מניבים"), אשר מחזיקה בכ- 21% מהזכויות בפרויקט (שחלקן המכריע הינן הזכויות לשטחי המסחר בפרויקט).	לא ידוע	מועד סיום משוער:			
												מגורים ומסחר	שימושים:				
												כ-21% מהזכויות במקרקעין, שחלקן המשמעותי הינן מלוא הזכויות הקיימות והעתידיות בשטח המסחרי שיוחזק בשלמותו ובאופן בלעדי על ידי חגי' נכסים מניבים (זכויות אלו נכללות בתחום הפעילות המפורט בסעיף 6.11 להלן), ויתרתן (הנכללות בתחום פעילות זה) הינן זכויות קיימות ליחידת דוור אחת אשר החברה פועלת באופן שוטף לשווקן וכן זכויות עתידיות למגורים, הן מכוח הזכויות הקיימות למגורים והן מכוח זכויותיהם של חברי הקבוצה הרוכשים, כהגדרתם להלן.	קבוצת איינשטיין 35, תל אביב	חלק החברה בפרויקט (בשיעור ובמ"ר) לפי שימושים:			
												התיאור בטבלה זו יינתן רק ביחס לזכויותיה	התמורה שנקבעה לרכישת זכויות				
												כ-83 מיליון ש"ח					

⁵² יודגש, כי סכומי העלויות המפורטים בטבלה זו הינם רק בהתייחס לזכויותיה הקיימות של החברה ביחידת המגורים בפרויקט, וזאת היות ולראשונה מציגה החברה במסגרת סעיף 6.11 לדו"ח זה תחום פעילות חדש "השקעה בשטחי המסחר במתחם איינשטיין בצפון תל אביב" במסגרתו יובאו נתוני העלויות של חלקה של החברה בזכויות לשטחי המסחר והחניות בפרויקט. כן יובהר כי נתוני העלויות אינם כוללים עלויות בהן תידרש החברה לשאת אום וככל ובעקבות שינוי התב"ע (אשר אין כל וודאות כי תשונה) תוקנינה לחברה זכויות נוספות ליחידות דוור בפרויקט.

⁵³ יודגש, כי סכום העלות הכוללת מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, המבוסס על ההנחה שהחברה תוסיף להחזיק במלוא הזכויות שצוינו ועל הערכותיה הקיימות של החברה בעיקר ביחס לעלויות הבניה. עם זאת, בנתונים האמורים יכול ויחולו שינויים, לרבות שינויים מהותיים וזאת, בין היתר, שלאור כך שטרם נבחר קבלן לפרויקט

⁵⁴ מקרקעי הפרויקט הינם מקרקעין הידועים כגוש 6884 חלקה 16, המצויים ברחוב איינשטיין (בניין מסי 35) בגוש הגדול בצפון תל אביב, בשטח כולל של כ-7,300 מ"ר.

סטטוס קבלת היתרים נדרשים	נתונים הקשורים ליחידות שנרכשו על ידי החברה ולשיווק הפרויקט, ליום האחרון של תקופת הדיווח (נתונים כספיים באלפי ש"ח)				נתונים הקשורים לעלויות הפרויקט, ליום האחרון של תקופת הדיווח ⁵² (נתונים כספיים באלפי ש"ח)							תקופת הדיווח:	תיאור הפרויקט	שם הפרויקט ומאפייניו:
	סך היחידות שנתרו לשיווק נכון למועד הדו"ח	כמות היחידות שנחתמו בגינת חוזים מחייבים עד לתום תקופת הדיווח ובסמוך למועד הדו"ח	יתרת המלאי בדוחות הכספיים של החברה	כמות יחידות שנרכשו על ידי החברה ונמצאות במלאי לטוף התקופה	עלויות שהושקעו בפועל וטרם הושקעו בפועל לטוף התקופה:			תחזית עדכנית של עלויות כוללות של הפרויקט (מתחילתו ועד סיומו הצפוי) לטוף התקופה לא כולל מימון:						
					עלויות שהושקעו בפועל במצטבר	עלויות שהושקעו בפועל	עלויות שטרם הושקעו הנדסי	עלויות אחרות	עלות בניה	עלות קרקע והיטלים	סה"כ השקעה כוללת בפרויקט (צפויה) ⁵³			
													החברה בקרקע:	החלק בשולם מהתמורה (ליום 31.12.16):
													הקיימות של חגי' נכסים מניבים ביחידות הדיוור בפרויקט.	כ-11 מיליון ש"ח
													לפרטים האפשרות להגדלה מהותית של הפרויקט וחלקה של חגי' נכסים מניבים בזכויות אלו ראה ס"ק א' להלן.	

פרטים נוספים אודות הפרויקט

א. רכישת המקרקעין

ביום 1 ביוני 2016, זכתה קבוצת רכישה, אשר אורגנה על ידי חגי' ניהול נכסים מניבים (כהגדרתה לעיל), ושעל חבריה נמנית חגי' נכסים מניבים (כהגדרתה לעיל) במכרז לרכישת זכויות הבעלות במקרקעי הפרויקט (להלן: "המכרז" ו-"המקרקעין", בהתאמה). בהתאם למערכת ההסכמים שנחתמה, קבוצת הרכישה מורכבת מ: (א) חברי קבוצה אשר מחזיקים נכון למועד זה כ-74% מזכויות הבעלות במקרקעין (להלן: "בעלי הקרקע המצטרפים"), אשר הצטרפו לקבוצה כנגד קבלת זכות למקרקעי דירות בפרויקט בהתאם לזכויותיהם היחסיות במקרקעין, וכנגד תשלום דמי ניהול לחגי' ניהול נכסים מניבים; (ב) חגי' נכסים מניבים ו-7 חברי קבוצה נוספים (צדדים שלישיים) (להלן: "חברי הקבוצה הרוכשים"), שצורפו לקבוצה ואשר רכשו במסגרת המכרז, מבעלי זכויות במקרקעין שלא הצטרפו לקבוצה, כ-26% מזכויות הבעלות במקרקעין (להלן: "הזכויות הנתרות במקרקעין"), כאשר כ-21% מהזכויות הנתרות במקרקעין נרכשו על ידי חגי' נכסים מניבים, בתמורה לסך כולל של 83 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, ויתרת הזכויות, קרי כ-5% מהזכויות הנתרות במקרקעין, נרכשה על ידי יתר חברי הקבוצה הרוכשים. ביום 7 בנובמבר 2016 אישר בית המשפט השלום בתל-אביב את ההתקשרות.

תיאור הפרויקט

כמפורט לעיל, על פי התב"ע הקיימת כיום (ובכפוף לקבלת אישור הועדה המקומית להמרת מחצית משטחי המסחר לשטחי מגורים), ניתן להקים על המקרקעין שני בניינים בני 12 קומות ו-107 יח"ד (מתוכן 25 דירות על פי הקלות כחלון ושבס, אשר קבלתן מותנית באישור הועדה המקומית במסגרת אישור היתרי הבניה לפרויקט), ובנוסף שטחי מסחר בהיקף של כ-2,600 מ"ר (1,875 מ"ר עיקר) בקומת הקרקע וכ-1,900 מ"ר שטחי מרתף הצמודים למסחר, מעל 4 קומות מרתף או יותר במידת הצורך ובתוספת 50 חניות (או כמות שונה, ככל שתידרש על ידי הרשויות) והכל על פי התוכנית החלטה ובכפוף לקבלת ההקלות הדרושות על פי דין (לרבות הקלות שבס וכחלון).

עם זאת, על בסיס תוכנית תא 5000, יכול והזכויות בפרויקט תוגדלנה בשלב ב' באופן מהותי (כאשר אין וודאות לכך), כך שניתן יהיה להוסיף לפרויקט עד כ-120-100 יח"ד נוספות (במסגרת בניינים נוספים שייבנו על המקרקעין), וכן יהיה ניתן להגדיל את השטח המסחרי להיקף כולל של כ-9,000 מ"ר ברטו בתוספת כ-1,900 מ"ר שטחי המרתף הצמודים למסחר, בכפוף לאישור תב"ע חדשה והיתר בנייה על פיה, שניהם מהועדה המקומית. יודגש כי זכויות הבנייה הנוספות אשר יוקנו לפרויקט (ככל שיוקנו, כשאין כל וודאות לכך), יהיו בבעלות בעלי הקרקע המצטרפים וחגי' נכסים מניבים, כפי חלקיהם היחסיים במקרקעין, כשצורך החישוב האמור, חלקה של חגי' נכסים מניבים יכלול גם את חלקם של יתר חברי הקבוצה הרוכשים (קרי, חגי' נכסים מניבים תחזיק בכ-26% מהזכויות העתידיות במקרקעין).

בסמוך למועד אישור התכנית האמורה (ככל שתאושר ושתקרא להלן גם התוכנית המפורטת), יקבע השמאי את הניקוד של כל היחידות (קרי יחידות הדיוור והמסחר) נשוא תכנון שלב ב'. הניקוד ייעשה על דרך קביעת שווי המקרקעין היחסי של יחידות הדיוור בתכנון העתידי ושווי המקרקעין היחסי של המסחר. הניקוד יבוצע על בסיס שווי סופי כבנוי של היחידות השונות, לרבות המסחר, בהפחתת עלויות בניית היחידות השונות (לרבות המסחר), אשר ייבנו בהתאם להוראות הסכם השיתוף ואחוז ההשתתפות המיוחס לכל יחידה בהתאם להסכם השיתוף. לאחר פרסום טבלת הניקוד הסופית, תזומן אסיפה כללית של הקבוצה, במסגרתה, על בסיס טבלת הניקוד, תיערך הגרלה שווינית של יחידות הדיוור בין בעלי הזכויות בתכנית המפורטת. כאשר לשטחי המסחר, הרי שבהתאם להסכם השיתוף, שטחי המסחר יותרו באופן בלעדי בידי חגי' נכסים מניבים, אולם, במידה והניקוד שיקבל שטח המסחר במסגרת שלב ב' יהא גבוה מחלקה של חגי' נכסים מניבים בזכויות העתידיות במקרקעין, תשלם חגי' נכסים מניבים לקופת הקבוצה את שווי הניקוד החסר, כפי שייקבע על ידי השמאי המוסכם, אם כי זאת רק לאחר שחגי' נכסים מניבים עשתה שימוש ביתר הזכויות שתוקנינה לה (ככל שתוקנינה) מכוח התוכנית המפורטת (לרבות בזכויות העתידיות למקרקעי יחידות הדיוור בפרויקט, ככל שתוקנינה לה זכויות כאמור). מאידך, במידה וחלקה של חגי' נכסים מניבים בזכויות העתידיות במקרקעין יהא גבוה מהניקוד שיקבע לשטח המסחר של שלב ב', תהיה זכאית חגי' נכסים מניבים לזכויות גם בשטחי המגורים העתידיים בפרויקט (ולמעשה, לכל יתרת הזכויות בשטחי המגורים שלא הוצמדה לבעלי הקרקע המצטרפים).

יודגש כי הערכות החברה שלעיל ביחס לזכויות שניתן לבנות כיום בפרויקט, ע"ב התב"ע הקיימת וכן ביחס לאפשרות הגדלת הזכויות בפרויקט באופן מהותי, מהוות מידע צופה פני עתיד, כמשמעות המונח בחוק ניירות ערך, שהתממשותו אינה וודאית. בכל הנוגע לזכויות בפרויקט ע"ב התב"ע הנוכחית, הרי שהערכת החברה בקשר לאפשרות להמרת שטחי מסחר ליחידות דיוור

ולקבלת הקלות להגדלת מספר יחידות הדיור בפרויקט, כפופה לאישור הועדה המקומית של עיריית תל אביב במסגרת קבלת היתרי הבניה לפרויקט (אשר אין כל וודאות שיתקבלו). בכל הנוגע להגדלת הזכויות בפרויקט על דרך ייזום תביעה חדשה, הרי שהערכת החברה בנוגע לזכויות העתידיות שניתן יהיה להוסיף לפרויקט, מתבססות על היקף הזכויות הקיימות בתא-5000, זכויות שהועדה המקומית המליצה לאשרם לוועדה מחוזית במגרש סמוך ופגישות מקדמיות שנערכו בעירייה, ואולם הן מותנות באישור תוכנית בניין ספציפית למתחם (מכוח תוכנית תא 5000) אשר הענקתה הינה בסמכות ועדה מקומית – ולפיכך אין כל וודאות ביחס להתממשותם.

ב. הסכמים עיקריים

הסכם מכר – ביום 7 בנובמבר 2016 נחתם הסכם מכר לרכישת הזכויות הנותרות במקרקעין במסגרת המכרז, בין כונס הנכסים שמונה למכירת המקרקעין, חברי הקבוצה הרוכשים וחלק מבעלי הקרקע הקיימים (שהשלימו זכויות שנדרשו לרכישת הדירות שנבחרו על ידם) (להלן ביחד: "**הרוכשים**"). ההסכם האמור הסדיר את רכישת הממכר על ידי הרוכשים בהתאם לסעיף 34 לחוק המכר, התשכ"ח-1968 וזאת בתמורה לסך כולל של כ-110 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, כשחלקה של חגי' נכסים מניבים בתמורה האמורה, הינו כ-91 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. יצוין כי ביום 29 בינואר 2017, הושלם תשלום יתרת התמורה בגין הממכר. נכון למועד זה, רשומות הערות אזהרה על מקרקעי הפרויקט לטובת הרוכשים עד העברת הבעלות על שםם. כן נקבע כי הרוכשים יישאו בהיטלי ההשבחה והיטלי הפיתוח שיחולו בגין תכנית שקיבלה תוקף לאחר מועד סיום ההתמחרות והכרות הרוכשים כזוכים במכרז.

הסכם שיתוף – כאמור, בין חברי הקבוצה נחתם הסכם שיתוף, המסדיר את הרכישה המשותפת של הזכויות במקרקעין ובנייתו המשותפת של פרויקט איינשטיין 35, וכן את כל נושא שיוך הזכויות בפרויקט (לרבות הזכויות העתידיות, ככל ותתווספה לפרויקט). במסגרת ההסכם האמור נקבע, בין היתר, כי הזכויות אותן תרכוש חגי' נכסים מניבים במסגרת הקבוצה, תקנינה לה את מלוא הזכויות, הקיימות והעתידיות, בשטח המסחרי שיוקם בפרויקט איינשטיין 35 וכן את יתרת הזכויות העתידיות הנובעות מהזכויות הנותרות במקרקעין (כהגדרת המונח לעיל) (קרי חגי' נכסים מניבים זכאית לכ-26% מכלל הזכויות העתידיות במקרקעין) ובנוסף תקנינה לה את הזכויות במקרקעי יחידת דיור שעתידה להיבנות בקומה ה-12 בבניין B (המזרחי) בפרויקט, אשר לא שווקו עד מועד המכרז ולפיכך נרכשו על ידי חגי' נכסים מניבים במסגרת המכרז. להערכת החברה, אם וככל שחגי' נכסים מניבים תמכור את הזכויות האמורות במקרקעי יחידת הדיור שנרכשו על ידה, תנבע לה תמורה נוספת ממכירת זכויות אלו המוערכת בסך של כ-5 מיליון ש"ח בהתבסס על מחירי המכירה המוצעים כיום, אם כי יודגש כי אין וודאות כי זכויות אלו תימכרנה בסופו של דבר במחירים המוצעים כיום.

הסכם ניהול - בין חגי' ניהול נכסים מניבים (להלן בסעיף זה: "**חברת הניהול**") ובעלי הקרקע המצטרפים נחתם הסכם ניהול, המסדיר את כלל שירותי הניהול שניתנו על ידי חברת הניהול לצורך הגשת ההצעה במכרז (בו זכתה הקבוצה) ולצורך הקמת הפרויקט. השירותים האמורים כוללים בין היתר סיוע בקידום התכנון האדריכלי לפרויקט; קידום קבלת היתרי בניה לפרויקט; ליווי כל יועצי התכנון ששירותיהם ישכרו על ידי חברי הקבוצה; ליווי מכרזי בניה; ליווי בהשגת אישור עקרוני לליווי בנקאי לפרויקט ותהליך אישור הפרטני של בעלי הזכויות במקרקעין; ליווי הקמת הפרויקט וכיו"ב. בתמורה לשירותי הניהול, חברת הניהול תהא זכאית לקבל מבעלי הקרקע המצטרפים סך המהווה 6% משווי היחידות של בעלי הקרקע המצטרפים, כשהן גמורות, בתוספת מע"מ כדין, באופן ובמועדים כדלקמן:

- א. במעמד אישור חלוט בגין הזכייה במכרז (קרי תוך 45 יום ממועד אישור בית המשפט את הזכייה במכרז) – 2% משווי היחידות (בהתאם למנגנון קביעת השווי המפורט להלן) בתוספת מע"מ;
- ב. עם השלמת תכנון הגשת בקשה להיתר לפרויקט איינשטיין 35 - 1% משווי היחידות, בתוספת מע"מ;
- ג. עם קבלת אישור עקרוני של בנק לליווי פרויקט איינשטיין 35 – 1% משווי היחידות, בתוספת מע"מ;
- ד. עם קבלת החלטת וועדה מקומית על מתן היתר בניה, בתנאים, לפרויקט איינשטיין 35 - 1% משווי היחידות, בתוספת מע"מ;
- ה. עם חתימת הסכם עם הקבלן המבצע של פרויקט איינשטיין 35 – 1% משווי היחידות, בתוספת מע"מ;

דמי הניהול ישולמו לחברת הניהול במעמד קבלת הליווי הבנקאי לפרויקט. עוד הוסכם כי שווי היחידות לצורך תשלום דמי הניהול יעשה תחילה על פי שווי היחידות על פי דו"ח ה-0 של הפרויקט, והתאמה לשווי תבוצע עם המכירה בפועל או עם אכלוס הפרויקט לפי שווי דירות דומות בפרויקט. ככל שהתכנית המפורטת העתידית תאושר, תהיה זכאית חברת הניהול, בנוסף לתמורה שצוינה לעיל, לתמורה בשיעור זהה, קרי ל-6% משווי היחידות הנוספות שייחודו לכל משתתף על פי התכנית המפורטת העתידית כשהן גמורות, בתוספת מע"מ כדין, וזאת במועדים הקבועים לעיל ביחס לתשלומים בגין הזכויות הקיימות, למעט ביחס למועד התשלום הראשון אשר יוחלף ויהא מועד אישורה של התכנית המפורטת (ולא מועד הזכייה במכרז). דמי הניהול הצפויים לחגי' ניהול נכסים מניבים, בהיתן בניית הפרויקט על פי התביעה הנוכחית (אשר ישולמו על ידי בעלי הקרקע המצטרפים), מוערכים על ידי החברה בסך של כ-20 מיליון ש"ח, ובהנחה כי תוגדלנה הזכויות הקיימות (כשאינן כל וודאות לכך), אף עשויים להסתכם בסכום כולל של כ-47 מיליון ש"ח.

יצוין כי המידע שהובא לעיל בקשר להגדלת הזכויות שייכתן ותבוצע בפרויקט וכן דמי הניהול הצפויים של החברה (לרבות במקרה של הגדלת זכויות כאמור), הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על תוכנית המתאר תא-5000, המלצה של הועדה המקומית לועדה מחוזית לאישור תביעה נקודתית לתוספת זכויות במגרש סמוך ודיונים שעורכת החברה עם העריה בעניין הגדלת הזכויות במתחם זה. התממשות המידע האמור מותנית בכך כי תתממשה בפועל הערכות החברה באשר לשוויין של הדירות שתיכללנה בפרויקט; כי יתקיימו כלל אבני הדרך שתוארו לעיל לענין קבלת דמי הניהול בהיתן התביעה הנוכחית; וכי יתקבלו כלל האישורים הנדרשים להגדלת הזכויות בפרויקט, בהיקף הנדרש על ידי הקבוצה, כאשר אין כל וודאות כי אלה אכן יתקיימו ואו יתקבלו.

ג. תפקיד החברה – ראה לעיל לענין שירותי הניהול.

ד. דמי סיחור – ראה לעיל לענין דמי ניהול.

ה. מימון - לצורך רכישת זכויותיה של חגיגי נכסים מניבים בפרויקט, העמידה לה החברה הלוואת בעלים בסך כולל של כ-114 מיליון ש"ח, הנושאת ריבית שנתית בשיעור 5.1%. כספי ההלוואה הועמדו על ידי החברה מתוך תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה ז') של החברה, כאשר זכויותיה של החברה בהלוואה לחגיגי נכסים מניבים שועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'). לפרטים נוספים, לרבות המגבלות המוטלות על חגיגי נכסים מניבים מכוח שטר הנאמנות שנחתם עם נאמן אגרות החוב (סדרה ז') ולרבות האפשרות לפרעון מוקדם כפוי של אגרות החוב (סדרה ז') וזאת במקרה וחגיגי נכסים מניבים תמכור זכויותיה בשטחי המסחר בפרויקט, ראה בגוף השטר שצורף לדו"ח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 22 בינואר 2017, מס' אסמכתא: 2017-01-008997.

יודגש, כי הערכות החברה דלעיל, לרבות הנתונים שהובאו בטבלאות שלעיל הכוללים, בין היתר, תחזיות ואומדנים בדבר שינוי התב"ע בפרויקטים השונים (סומייל, איינשטיין 33א' ואיינשטיין 35) ולוחות הזמנים לקבלת היתרים/ שינוי תב"ע ולהתחלת וסיום הבנייה בפרויקטים השונים, העלויות הצפויות בפרויקטים, דמי סיחור/ארגון/ניהול/ייעוץ אותם צפויה החברה (במאחד) לקבל בגין שיווק היחידות בפרויקטים הנ"ל (להלן ביחד: "הפרויקטים") והשווי לפיו, להערכת החברה, יהיה ניתן לשווק את יתרת זכויותיה בפרויקטים ושווי הדירות בפרויקט איינשטיין 35 עליו מתבסס היקף דמי הניהול אותם תהא זכאית החברה לקבל בפרויקט זה, הינם 'מידע צופה פני עתיד' (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), המתבסס על ניסיונה של החברה וכן על נתונים שונים הנמצאים כיום בידי החברה, לרבות דוחות שמאי שהוזכרו לעיל וכן, במקרים הרלבנטיים, תנאי ההתקשרויות בהן התקשרו עד כה חברי קבוצת הרכישה והנוגעים לרכישת מקרקעי הפרויקטים ובנייתם. פרמטרים אלה תלויים במידה רבה בהתקשרות חברי קבוצת הרכישה (ובכללם החברה, במאחד) בהסכמי מימון לפרויקטים ובעמידת חברי הקבוצות בתנאי הסכמי המימון האמורים; בהתקשרות קבוצות הרכישה (ובכלל זה החברה במקרים הרלוונטיים) עם קבלן מבצע וספקים אחרים לביצוע הפרויקטים, בעלויות שנחזו לכך על ידי החברה, המתבססות הן על הסכמי הקבלן והייעוצים שכבר נחתמו והן על תנאי השוק העכשוויים; בגורמים חיצוניים, כגון שינוי התב"עות וקבלת ההיתרים הנדרשים לצורך ביצועם של הפרויקטים (הן בעצם קבלתם והן בעצם קבלתם במועד שנחזה לכך); בעמידת קבוצות הרכישה בדרישות הרשויות השונות ומתן ההיתרים הרלבנטיים על ידם; בעלויות הקמה ומימון בפועל במועד התהוותן (אשר עשוי לחול בהם שינוי למול העלויות שנחזו, לרבות שינוי מהותי); בפינוי מחזיקים בקרקע פרויקט סומייל במועדים הנחזים לכך על ידי החברה; בהשלמת מכירת המקרקעין בפרויקט סומייל; בגובה היטלי השבחה והפיתוח שיחול על מקרקעי פרויקט סומייל וסלמה; ובשמירת רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה בכלל ובתחום הנדל"ן בישראל בפרט) - ואין ודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל. גורמים אלה עשויים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל.

להערכת החברה, נכון למועד זה, הגורמים העיקריים העשוי להביא לכך שהמידע צופה פני עתיד לא יתממש הינו כי בניית הפרויקטים לא תתאפשר או תתעכב מסיבות שונות כגון אי שינוי התב"ע כנדרש באופן שיתבקש על ידי החברה; אי עמידת קבוצות הרכישה בדרישות הרשויות לקבלת ההיתרים ו/או אי קבלת היתרים מתאימים לפרויקטים או קבלתם במועד המאוחר מזה שנחזה; עיכוב בהשלמת מכירת המקרקעין בפרויקט סומייל; עיכוב בפינוי המחזיקים בקרקע בפרויקט סומייל; אי קבלת ההשגה והערר לגבי היטלי השבחה ופיתוח בפרויקט סומייל הגבוהים מהותית מהסכומים אותם חזתה החברה (אשר עלול להשפיע על דמי הייעוץ להם תהיה זכאית החברה) אי התקשרות חברי קבוצות הרכישה (ובכלל זה החברה) בהסכמי מימון בפרויקטים ובכלל זה אי התקשרות חברי קבוצות הרכישה שרכשו את הקומות הנוספות בפרויקט רסיטל (ובכלל זה רג'נסי) בהסכם מימון; אי עמידת חברי קבוצת הרכישה בהסכמי המימון שנחתמו ו/או שיחתמו, ככל שיחתמו, בקשר עם הפרויקטים הרלבנטיים (לרבות אי העמדת הון עצמי נדרש) או התקיימות איזו מהעילות לפירעון מיידי שתיקבענה בהסכמי המימון שתוביל, ככל שתוביל, לבקשה לפרוע את ההלוואות שהועמדו באופן מיידי - דבר אשר עלול לעכב את קבלת דמי הסיחור להם זכאית החברה מחברי קבוצת הרכישה וטרם שוחררו לה במועד זה; היקלעות הקבלן המבצע או ספקים אחרים שיהיו מעורבים בפרויקטים לקשיים כלכליים; היקלעות חלק מחברי קבוצות הרכישה לקשיים כלכליים אשר ימנעו מהבנק להמשיך ולהעמיד מימון לפרויקטים וזאת בהתאם לתנאים שנקבעו ו/או יקבעו לכך בהסכמי המימון עם הבנקים; סטייה מהיקף הפרויקט הצפוי העלולה לנבוע מהתייקרויות עלויות הבניה, ממיסים ו/או היטלים שיוטלו על רכישת הקרקע ופיתוחה וכדומה; הרעה בסביבה הכלכלית אשר תשפיע לרעה על סביבת המחירים בה פועלת החברה, באופן שיביא לקיטון בדמי הסיחור/ארגון/ניהול אותם צופה החברה לקבל בגין היחידות שטרם נמכרו על ידה נכון למועד זה ולקיטון בשווי הדירות בפרויקט איינשטיין 35 שתקטין את דמי הניהול להם תהיה זכאית החברה בפרויקט; תוספת עלויות שתנבע מהצורך לטפל במי תהום בשטח הפרויקטים ואשר תהיינה גבוהות מהעלויות המוערכות; ומכך שלא תהא למניעה ביצוע הפרויקטים ולא תהיה פגיעה בזמינותם, לרבות בהיבט של גילוי עתיקות ופינוי מחזיקים בקרקע.

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

שנות	סך ההכנסות שהוכרו בדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2016 בגין דמי הסיחור (במצטבר ובשוטף)	סך התקבולים שהתקבלו בחברה בגין דמי הסיחור	סך דמי הסיחור הצפויים מאורגן קבוצת הרכישה	מועד צפוי להעמדת מימון בפועל על ידי בנק מממן לחברי הקבוצה	מועד צפוי לקבלת אישור מממן להעמדת מימון לחברי הקבוצה	מועד השלמת רכישת המקרקעין על ידי חברי הקבוצה	מספר חברי הקבוצה שחתמו על הסכמי שיווק ושיתוף החל מיום 31.12.14 ועד ליום 31.12.16	יתרת זכויות ליום 31.12.16	תפקיד החברה	סטטוס קבלת היתרים נדרשים	תיאור הפרוייקט וסטטוס הקבוצה	שם הפרוייקט ומאפייניו:	
												פרוייקט רמת אביב ג'	שם הפרוייקט:
לפרטים אודות אישור מוסדות רגינסי בשנת 2015 את הצטרפותו של מר נתן פריד, שכיהן כסמנכ"ל הכספים של החברה ורגינסי באותה עת (ומכהן כמשנה למנכ"ל החברה ורגינסי כיום) לקבוצת הרכישה, ראה סעיף 6.7.2.4.2.1 לפרק תאור עסקי התאגיד לשנת 2014, המצורף לדו"ח זה בדרך של הפניה.	כ-17.5 מיליון ש"ח	נכון ליום 31.12.2016 שולמו מלוא דמי הסיחור להם זכאית רגינסי.	כ-17.5 מיליון ש"ח	הועמד מימון בנקאי לחברי הקבוצה ביום 31.12.2014	הועמד מימון בנקאי לחברי הקבוצה ביום 31.12.2014	עם השלמת התשלום בגין המקרקעין, בתום הושלמה רכישת המקרקעין.	ארגון הקבוצה הושלם בשנת 2013	אין	התקבל היתר	התקבל היתר	בניין מגורים שעתיד למנות 9 קומות (על עמודים), ולכלול 28 יחידות דיור וכן קומות גג.	פרוייקט רמת אביב ג'	שם הפרוייקט:
												מיקום הפרוייקט:	שכונת רמת אביב ג', תל אביב
												שימושים:	מגורים
												סכום האופציה ששולם על ידי החברה (ככל ששולם):	ל.ר
												יתרת סכום האופציה ליום 31 בדצמבר 2016:	ל.ר
												מועד פקיעת האופציה:	ל.ר
												חלק החברה בזכויות ארגון/שיווק הפרוייקט:	100%
												מועד תחילת פרויקט:	2012

פרוייקט רמת אביב, תל אביב

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

6.7.2.4.2.2 פרויקט הגוש הגדול (מאורגן על ידי רג'נסי, שתקרא להלן גם החברה)

שם הפרויקט ומאפייניו:	תיאור הפרויקט וסטטוס הקבוצה	סטטוס קבלת היתרים נדרשים	תפקיד החברה	יתרת זכויות לשיווק ליום 31.12.16	מספר חברי הקבוצה שחתמו על הסכמי שיווק ושיתוף החל מיום 31.12.14 ועד ליום 31.12.16	מועד השלמת רכישת המקרקעין על ידי חברי הקבוצה	מועד צפוי לקבלת אישור עקרוני של בנק מממן להעמדת מימון לחברי הקבוצה	מועד צפוי להעמדת מימון בפועל על ידי בנק מממן לחברי הקבוצה	סך דמי היסורן הצפויים מארגון קבוצת הרכישה	סך התקבולים שהתקבלו בחברה בגין דמי היסורן	סך ההכנסות שהוכרו הכספיים של החברה ליום 31.12.2016 בגין דמי היסורן (במצטבר ובשוטף)	שנות															
<table border="1"> <tr> <td data-bbox="2004 451 2128 670">שם הפרויקט:</td> <td data-bbox="1848 451 2004 670">פרויקט הגוש הגדול</td> </tr> <tr> <td data-bbox="2004 670 2128 734">מיקום הפרויקט:</td> <td data-bbox="1848 670 2004 734">הגוש הגדול, תל אביב⁵⁶</td> </tr> <tr> <td data-bbox="2004 734 2128 798">שימושים:</td> <td data-bbox="1848 734 2004 798">מגורים</td> </tr> <tr> <td data-bbox="2004 798 2128 997">סכום האופציה ששולם על ידי החברה (ככל ששולם):</td> <td data-bbox="1848 798 2004 997">סך של 1.3 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (מתוכו שילמה רג'נסי מאמרה). הסך האמור מחשב כחלק מתמורת הרכישה והושב לרג'נסי ולשותף על ידי חברי קבוצת הרכישה שמימשה את האופציה.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="2004 997 2128 1069">יתרת סכום האופציה ליום 31 בדצמבר 2016:</td> <td data-bbox="1848 997 2004 1069">--</td> </tr> <tr> <td data-bbox="2004 1069 2128 1149">מועד פקיעת האופציה:</td> <td data-bbox="1848 1069 2004 1149">האופציה (לחלק ממקרקעי הפרויקט) מומשה ביום 23.8.12.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="2004 1149 2128 1228">חלק החברה בזכויות ארגון/שיווק הפרויקט:</td> <td data-bbox="1848 1149 2004 1228">100%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="2004 1228 2128 1350">מועד תחילת פרויקט:</td> <td data-bbox="1848 1228 2004 1350">2012</td> </tr> </table>	שם הפרויקט:	פרויקט הגוש הגדול	מיקום הפרויקט:	הגוש הגדול, תל אביב ⁵⁶	שימושים:	מגורים	סכום האופציה ששולם על ידי החברה (ככל ששולם):	סך של 1.3 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (מתוכו שילמה רג'נסי מאמרה). הסך האמור מחשב כחלק מתמורת הרכישה והושב לרג'נסי ולשותף על ידי חברי קבוצת הרכישה שמימשה את האופציה.	יתרת סכום האופציה ליום 31 בדצמבר 2016:	--	מועד פקיעת האופציה:	האופציה (לחלק ממקרקעי הפרויקט) מומשה ביום 23.8.12.	חלק החברה בזכויות ארגון/שיווק הפרויקט:	100%	מועד תחילת פרויקט:	2012	<p>פרויקט מגורים הכולל 2 בניינים ובהם 57 יחידות דיור. לפרטים אודות: (1) האופציה שניתנה לרג'נסי ולשותפה לשעבר בפרויקט לרכישת ממקרקעי הפרויקט; (2) אופן מימוש האופציה האמורה על ידי חברי קבוצה שאורגנו על ידי רג'נסי והשותף לשעבר; (3) הצטרפות בעלי קרקע שהחזיקו בכ-25% מהזכויות במקרקעי הפרויקט, לקבוצה; וכן- (4) אופן רכישת יתרת הזכויות במקרקעין על ידי חברי קבוצה, ראה סעיף 6.7.2.4.2.2 לפרק תאור עסקי התאגיד לשנת 2014, המצורף לדו"ח זה בדרך של הפניה.</p> <p>נכון למועד הדו"ח הושלם גיבוש הקבוצה. כלל חברי הקבוצה התקשרו ביניהם בהסכם שיתוף וחלוקת על הסכם ביצוע עם קבלן אשר מבצע את העבודות במקרקעין.</p> <p>בנוסף, חברי הקבוצה התקשרו בהסכמי מימון עם תאגיד בנקאי בישראל, אשר העמיד ויעמיד לחברי קבוצת הרכישה מימון לצורך פיתוח ובנייתו של הפרויקט.</p>	התקבל היתר בניה לפרויקט	גיבוש וארגון קבוצת רכישה האופציה לחבריה. בהתאם להסכם שנחתם, רג'נסי מטפלת במשתתפים וצירופם לקבוצת הרכישה ובכלל זה תסייע ככל שיידרש לצורך רכישת יתרת הזכויות במקרקעין. אינה אחראית לבניה ו/או לניהולה של קבוצת הרכישה ו/או לכל ענין אחר. בנוסף, ככל שתבקש רג'נסי על ידי ועד קבוצת הרכישה, היא תייעץ לקבוצת הרכישה ביחס לגיוס בנק מלווה, תכנון הבניין, הפרויקט ובחירת קבלן מבצע וזאת מבלי שיהיו להמלצותיה כל תוקף מחייב ומבלי שיהיה בכך משום נטילת אחריות מצידה.	אין	ארגון הקבוצה הושלם בשנת 2013	בחודש מרץ 2014	התקבל בחודש מאי 2016.	כ-16 מיליון ש"ח	כ-11 מיליון ש"ח	כ-11 מיליון ש"ח	<p>יצוין כי רג'נסי פעלה בפרויקט בשיתוף פעולה עם השותף, לפיו הוסכם בין היתר, שדמי השיווק אשר יתקבלו בגין הפרויקט, יחולקו באופן שווה בין החברה לבין השותף.</p> <p>עם זאת, ביום 6.10.13, אישר דירקטוריון החברה הסכם בין רג'נסי והשותף, ולפיו המחאה השותף לרג'נסי את כל זכויותיו הקשורות בפרויקט, לרבות כל זכאות עתידית סכום בהיקף שאינו מהותי אותו כבר קיבל השותף בעבר בגין השיווק בפרויקט, תמורת סך של 4.1 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. בהתאם להסכם כל חבות בגין המקרקעין או הפרויקט תחול על 2 הצדדים בחלקים שווים, למעט אם מדובר בהתייבות שנטל על עצמו מי מהצדדים בלבד, שאז יישא צד זה בהתייבות לבדו (למעט כמפורט בהסכם שנחתם). החל מיום חתימת ההסכם רג'נסי תהיה אחראית לגבי פעולות עתידיות שלה לגבי הפרויקט. צד שחויב בגין דבר אשר הינו באחריות הצד השני, ישופה על ידי הצד החב בו, בהתאם להוראות ההסכם.</p> <p>לטובת הבטחת התחייבויות הצדדים על פי ההסכם, גורם שהינו, למיטב ידיעת החברה, בעל השליטה בשותף, חתם על ערבות להבטחת התחייבות השותף על פי ההסכם. מנגד, נחתמה ערבות דומה, להבטחת התחייבויות החברה, על ידי מר עידו חגיג, מבעלי השליטה בחברה, המכהן כדירקטור ומנכ"ל החברה.</p>
שם הפרויקט:	פרויקט הגוש הגדול																										
מיקום הפרויקט:	הגוש הגדול, תל אביב ⁵⁶																										
שימושים:	מגורים																										
סכום האופציה ששולם על ידי החברה (ככל ששולם):	סך של 1.3 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (מתוכו שילמה רג'נסי מאמרה). הסך האמור מחשב כחלק מתמורת הרכישה והושב לרג'נסי ולשותף על ידי חברי קבוצת הרכישה שמימשה את האופציה.																										
יתרת סכום האופציה ליום 31 בדצמבר 2016:	--																										
מועד פקיעת האופציה:	האופציה (לחלק ממקרקעי הפרויקט) מומשה ביום 23.8.12.																										
חלק החברה בזכויות ארגון/שיווק הפרויקט:	100%																										
מועד תחילת פרויקט:	2012																										

פרויקט הגוש הגדול, תל אביב

6.7.2.4.2.3 פרויקט קרניצי (מאורגן על ידי רג'נסי, שתקרא להלן גם החברה)

שנות	סך ההכנסות שהוכרו בדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2016 בגין דמי הסיחור (במשטר ובשופף)	סך התקבלו בחברה בגין דמי הסיחור	סך דמי הסיחור הצפויים מארגון קבוצת הרכישה	מועד צפוי להעמדת מימון בפועל על ידי בנק מממן לחברי הקבוצה	מועד צפוי לקבלת אישור עקרוני של בנק מממן להעמדת מימון לחברי הקבוצה	מועד השלמת רכישת המקרקעין על ידי חברי הקבוצה	מספר חברי הקבוצה שחתמו על הסכמי שיווק ושיתוף החל מיום 31.12.14 ועד ליום 31.12.16	יתרת זכויות לשיווק ליום 31.12.16	תפקיד החברה	סטטוס קבלת היתרים נדרשים	תיאור הפרויקט וסטטוס הקבוצה	שם הפרויקט ומאפייניו:	
												שם הפרויקט:	פרויקט קרניצי
ביום 27 בפברואר 2013 חתמה רג'נסי על הסכמים עם שותפיה לשעבר בפרויקט, לפיהם החל ממועד חתימת ההסכמים, ימחו השותפים לרג'נסי את מלוא זכויותיהם וחובותיהם בפרויקט ולא ייוותר להם כל חלק ואו זכות ואו חובה בפרויקט. בתמורה לכך, תגרום רג'נסי שיושב שותפים חלקם האופציה לבי"כ המוכרות (וששימשו בחלקם כחוצאות שיווק הפרויקט) וכן עמלה בגין מאמצי השיווק שהושקעו על ידם בפרויקט, המסתכמים לסך כולל שאינו מהותי במונחי היקף הפרויקט.	נכון ליום 31.12.2016 שולמו מלוא דמי הסיחור להם וזכאית רג'נסי	כ-29 מיליון ש"ח	כ-29 מיליון ש"ח	התקבל בחודש ספטמבר 2014	התקבל בחודש דצמבר 2013	דצמבר 2013	ארגון הקבוצה הושלם בשנת 2013	אין	לאור השלמת מכירת זכויותיה בפרויקט, תפקיד רג'נסי מתמצה בארגון קבוצת הרכישה, קרי, רג'נסי אינה אחראית לבניה על המקרקעין ואו ניהולה של קבוצת הרכישה ואו לכל עניין אחר.	התקבלו כלל ההיתרים הנדרשים לבניית הפרויקט.	פרויקט מגורים המונה כ- 120 יחידות דיור על פני 24 קומות על עמודים, בתוספת קומת גג קומת מסד ומרתפים.	שם הפרויקט:	פרויקט קרניצי
											מיקום הפרויקט:	רמת-גן ⁵⁷	
											שימושים:	מגורים	
											סכום האופציה ששולם על ידי החברה (ככל ששולם):	תמורת האופציה הכוללת הסתכמה לסך של 4 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ (חלק החברה דאז- 50%).	
											יתרת סכום האופציה ליום 31 בדצמבר 2016:	-	
											מועד פקיעת האופציה:	ביום 27 בפברואר 2013 מימשו חברי קבוצת הרכישה שגיבשה רג'נסי ושעליהם נמנתה את האופציה	
											חלק החברה בזכויות ארגון/שיווק הפרויקט:	נכון למועד הדו"ח – 100%	
מועד תחילת פרויקט:	אוקטובר 2013												

פרויקט קרניצי, רמת גן

מקרקעי הפרויקט הינם חלקים ממקרקעין המצויים במתחם הדוע כמתחם "המשולש הגדול" ברמת גן, שהינם חלקים מחלקה 91 ומחלקה 5 שבגוש 6235 בשטח כולל של כ-3,400 מ"ר, אשר מהווים יחד את מלוא הזכויות למגרש 201 אשר בשכונת קייית קרניצי ברמת גן (והזכויות הצמודות למגרש האמור, לרבות הזכויות לשפ"פים סמוכים למגרש).

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

שנות	סך ההכנסות שהוכרו בדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2016 בגין הפרויקט (במשטר ובשופר)	סך התקבולים שהתקבלו בחברה בגין הפרויקט	סך התקבולים הצפויים מהפרויקט	מועד צפוי להעמדת מימון בפועל על ידי בנק מממן לחברי הקבוצה	מועד לקבלת אישור עקרוני של בנק מממן להעמדת מימון לחברי הקבוצה	מועד השלמת רכישת המקרקעין על ידי חברי הקבוצה	מספר חברי הקבוצה שחתמו על הסכמי שיווק ושיתוף החל מיום 31.12.14 ועד ליום 31.12.16	יתרת זכויות לשיווק ליום 31.12.16	תפקיד החברה	סטטוס קבלת היתרים נדרשים	תיאור הפרויקט וסטטוס הקבוצה	שם הפרויקט ומאפייניו:	
												שם הפרויקט:	פרויקט כוכב צפון
<p>התכנית החלה על מגרש 101 חלה גם על המקרקעין הסמוכים הידועים כגוש 6648 חלקה 256 הידועים כמגרש 100 על פי התכנית ואשר בעלי הזכויות בו פועלים לתכנון והקמת בניין במתכונת דומה לזה שצפוי להיבנות על ידי חברי הקבוצה אותה מארגנת החברה. בעלי הזכויות במגרש 100 הינם חברי קבוצת רכישה שאורגנה בעבר על ידי האחים חגי' (בעלי השליטה בחברה) אשר נמנים בעצמם (כמו גם גורמים אחרים להם קשרים עסקיים עם האחים חגי') על בעלי הזכויות.</p> <p>ביום 29 באוגוסט 2016 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון רג'נסי את שיתוף הפעולה שיבוצע בין קבוצת הרכישה המאורגנת על ידי רג'נסי לבין בעלי הזכויות הנ"ל במגרש 100 לצורך תכנון ובינה משותפים של הפרויקטים (לרבות חתימה על הסכמי מימון וקבלן משותפים, כשכל קבוצה תישא בהוצאות היחסיות המשוכות לפרויקט אותה היא יוזמת) והכל על מנת לקדם תכנון מהיר של הפרויקטים ולהוויל את עלויות הצדדים.</p>	כ-10.1 מיליון ש"ח	כ-9.5 מיליון ש"ח	כ-28 מיליון ש"ח	רבעון 3/2017	רבעון 2/2017	שנת 2014	אין	אין	רג'נסי ארגנה את קבוצת הרכישה שמקימה את הפרויקט. רג'נסי חתמה על הסכם ייעוץ עם חלק מחברי הקבוצה ומכוחו רג'נסי שירותי ייעוץ בתחומים שונים הנוגעים לבניית הפרויקט, ללא תמורה בגין יעוץ זה. יועמדו עד לגמר הפרויקט ופועלים 4, אלא אם תתקבל החלטה על ידי חברי הקבוצה להביא את הסכם הייעוץ לידי סיום קודם לכן.	<p>פרויקט מגורים בן מגדל אחד שעתידי למנות 83 יחידות דיור על פני 25 קומות.</p> <p>לפרטים אודות הליך פירוק השיתוף במסגרתו רכשו רג'נסי ויתר חברי הקבוצה שאורגנו על ידה חלק ממקרקעי הפרויקט, ולפרטים אודות חבירתם של חברי קבוצת הרכישה לבעלי זכויות קיימים בקרקע שהצטרפו אף הם לקבוצה, ראה סעיף 6.7.2.4.1.6 לפרק תאור עסקי התאגיד לשנת 2014, המצורף לדו"ח זה בדרך של הפניה.</p> <p>נכון למועד הדו"ח, שיווקה רג'נסי את מלוא הזכויות בפרויקט שנרכשו על ידה כחברת קבוצה וכן שיווקה רג'נסי את כלל היחידות שביחס אליהן ניתנה לה אופציה על ידי בעל זכויות במקרקעי הפרויקט.</p> <p>חברי הקבוצה חתמו על הסכם שיתוף ביניהם וכן חתמו על הסכם חפירה ודיפון עם קבלן אשר החל את העבודות במקרקעין.</p> <p>נכון למועד זה, טרם התקשרו חברי הקבוצה עם בנק מלווה. החברה צופה כי יתרת דמי הסיחור המגיעים לה בפרויקט ישולמו עם השלמת העמדת המימון בפרויקט ובהתאם לאבני הדרך עליהן יוסכם עם הבנק המממן לעניין זה.</p>	שם הפרויקט:	פרויקט כוכב צפון	
											מיקום הפרויקט:	שכונת כוכב הצפון, תל אביב ⁸	
											שימושים:	מגורים	
											סכום האופציה ששולם על ידי החברה (ככל ששולם):	ל.ר.	
											יתרת סכום האופציה ליום 31 בדצמבר 2016:	ל.ר.	
											מועד פקיעת האופציה:	ל.ר.	
											חלק החברה בזכויות ארגון/שיווק הפרויקט:	100%	
											מועד תחילת פרויקט:	2013	

פרויקט כוכב צפון, תל אביב

6.7.3 פילוח הכנסות

לפרטים ראה ביאור 19 לדוחות הכספים המאוחדים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2016 המצורפים לדו"ח זה.

6.7.4 עיקרי הסכמי השיתוף הנחתמים במסגרת תחום פעילות זה

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

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

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

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

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

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

ה. במסגרת הסכם השיתוף מסמיכים חברי הקבוצה את הוועד המפקח/הנציגות לנהל בשם מו"מ ולחתום בשם על הסכם ליווי עם בנק, אשר יעמיד מימון לחברי הקבוצה בקשר עם הפרוייקט (להלן: "הבנק המממן"). כן מצהירים חברי הקבוצה כי הם יעמידו לטובת הבנק המממן את כל הבטוחות והמסמכים שיידרשו לצורך העמדת מימון כאמור וכן כל הון עצמי שיידרש על ידי הבנק המממן. יצוין כי אישור כל אחד מחברי הקבוצה על ידי הבנק המממן בכל שלב של חיי הפרוייקט נקבע כתנאי יסודי בהסכם. עוד נקבע במרבית הסכמי השיתוף כי חבר קבוצה שלא יאושר על ידי הבנק המממן יחויב למכור זכויותיו במקרקעין בתוך זמן קצר, ובמידה ולא עשה כן יימכרו זכויותיו על ידי הוועד המפקח/הנציגות⁵⁹ והכל בהתאם להוראות הסכם השיתוף.

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

ו. ההסכם קובע את הסנקציות שתוטלנה על חבר קבוצה שלא ישלם סכום כלשהו הנדרש להקמת הפרוייקט במועדו ובכללן חובת תשלום פיצוי מוסכם ליתר חברי הקבוצה, אשר עשוי להגיע עד כדי שיעור מהותי מערך היחידה השלמה שיוחדה למפר (וזאת מבלי לגרוע מטענות הקבוצה בדבר הנזקים שנגרמו לה בפועל עקב הפרה יסודית כאמור). בנוסף, אי עמידה במועדי תשלומים שונים עלולה אף לגרור את ביטול הרכישה מול השותף המפר, חילוט כל תשלום ששולם על ידו עד לאותו מועד ומכירת חלקו בממכר לאחרים, כקבוע בהסכם השיתוף. כמו כן, שותף שלא ישלם במועד את הסכום אותו התחייב לשלם, ישלם לקבוצה, באמצעות תשלום לחשבון הבנייה, כל סכום שבפיגור, בתוספת ריבית שיקלית שנתית בשיעור שנקבע, בגין תקופת הפיגור, וזאת מבלי לפגוע בזכות השותפים למכור את חלקו בממכר.

⁵⁹ כאשר בחלק מהסכמי השיתוף עומדת לאותו חבר קבוצה, מקום בו לא אושר על ידי הבנק המממן וחלף מכירת זכויותיו כאמור, האפשרות להעמיד מהונו העצמי את כל הסכומים הנדרשים להשלמת חלקו בפרוייקט.

כן נקבע בחלק מההסכמים כי אם כתוצאה מהפרתו של הסכם השיתוף על ידי אחד או יותר מחברי הקבוצה, ייווצר מצב זמני בו לא ניתן יהיה לקיים את התחייבויות השותפים כלפי צדדים שלישיים, על פי אחוז ההשתתפות שנקבע לכל אחד מחברי הקבוצה, תהיה הנציגות מוסמכת להגדיל את אחוז ההשתתפות של יתר השותפים, באופן זמני, על בסיס יחסי של כל מקיימי הסכם השיתוף, במטרה להשיג את מלוא הסכומים הדרושים למילוי התחייבויות השותפים כלפי צדדים שלישיים, וזאת עד לתיקון אותה הפרה על יד הצד המפר.

ז. חברי הקבוצה מתחייבים לשפות את חברי הנציגות והנאמן, שהינו בד"כ עוה"ד יצחק חגי' (מבעלי השליטה בחברה ודירקטור בחברה)⁶⁰, אשר הינו מיופה כוחם של חברי קבוצת הרכישה ונאמנם לצורך ביצוע האמור במסגרת הסכם השיתוף (להלן: "הנאמן"), בגין כל סכום שאלו ייאלצו לשלם בגין תביעות ו/או דרישות שתופנינה כלפיהם במסגרת תפקידם, לרבות הוצאות שכר טרחה משפטי. שיפוי זה לא יחול על פעולה שנעשתה בחוסר תום לב ו/או בזדון ו/או בניגוד להוראות הסכם השיתוף.

ח. עם אכלוס הפרויקט (קבלת טופס 4) והשלמת מלוא התחייבויות חברי הקבוצה כלפי צדדים שלישיים, תסיים הנציגות את כהונתה ובחלק מהפרויקטים נקבע כי היא תוחלף בחברת ניהול שתמונה בהתאם להוראות הסכם השיתוף ושבעלות ההתקשרות עימה יישאו כלל חברי הקבוצה.

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

פרטים נוספים

6.7.5

כל עוד לא תשווקנה החברה ורג'נסי את מלוא הזכויות שרכשו בחלק מהפרויקטים אותם הן מארגנות, אזי למעשה הן תפעלנה לבניית הפרויקטים, יחד עם יתר חברי הקבוצות הרלבנטיות. פעילות משותפת זו עם יתר חברי הקבוצה כוללת את רכישת המקרקעין והשבחתם בדרך של תכנון וקידום פעולות לאישור התכנון אצל הרשויות הרלוונטיות לשם קבלת ההיתרים והרישיונות הדרושים להקמת הפרויקט במקרקעין; התקשרות עם ספקים ויועצים שונים לביצוע הפרויקט, ובכללם התקשרות עם קבלן בדרך כלל לקבלת שירותי Turn-key במסגרתם מבצע הקבלן את עבודתו כקבלן ראשי בפרויקט, בין לבדו ובין ביחד עם קבלני משנה הכפופים לו, משלב בניית השלד ועד לשלב עבודות הגמר; התקשרות עם גוף מממן למימון הרכישה וההקמה⁶¹; ומימוש ומכירה של הזכויות בפרויקט (בין אם עובר לבניה, במהלך שלב הבניה או לאחר השלמתה).

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

בנוסף, בזמני משבר כלכלי, בנקים מקשיחים את תנאי הענקת האשראי שלהם, דבר העלול להביא לדרישה להצגת הון עצמי גבוה לשם קבלת המימון לבניית הפרויקטים.

ככל שיוותרו בידי החברה/רג'נסי זכויות ליחידות דיור או משרדים ומסחר, החברה תהיה חשופה בתקופת המכירה של זכויות אלו להיצע הקיים בשוק. לעניין זה יצוין כי תחום הנדל"ן בישראל מאופיין בתחרות רבה שכן תחום זה רווי בגופים רבים, הכוללים אנשים פרטיים, חברות נדל"ן

⁶⁰ לפרטים אודות קבלת אישור האסיפה הכללית של החברה להתקשרות במסגרתה יעניק משרד עוה"ד שבראשות מר יצחק חגי' לחברה וללקוחותיה שירותים משפטיים ראה להלן.

⁶¹ להערכת החברה, יקל על הבנק המממן להעמיד אשראי לפרויקט בו לא יהיה גוף אחד (ובכלל זה החברה) בעל זכויות משמעותיות בפרויקט. יצוין כי אין הנחיות בעניין והעניין נתון לשיקול דעת הבנק בהתייחס לכל פרויקט בנפרד.

ציבוריות, חברות נדל"ן פרטיות וקבוצות רכישה, העוסקים ביזום, איתור, תכנון והקמה של נכסי נדל"ן, בהיקפים שונים. התחרות קיימת בכל שלבי היזמות, הן בשלבים ההתחלתיים של איתור הקרקעות לבניה והן בשלבים המתקדמים של הקמת הפרויקטים ושיווקם והיא באה לידי ביטוי במחיר, תנאי המימון, איכות הבניה וכיו"ב.

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

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

6.7.6 התקשרויות נוספות שבוצעו על ידי החברה בתחום הפעילות

בנוסף לפרויקטים שצוינו בסעיף 6.7.2.4 לעיל, שהליך שיווקם במסגרתם כבר הסתיים או לכל הפחות נמצא בשלבי המתקדמים, נכון למועד זה התקשרה החברה (במאוחד) במספר פרויקטים נוספים המשויכים לתחום הפעילות, בהם טרם החל הליך השיווק:

6.7.6.1 פרויקט סלמה

6.7.6.1.1 ביום 1 בינואר 2017, הושלמה עסקה במסגרתה רכשה קבוצת חגי' סלמה בע"מ, הנמצאת בבעלות מלאה של החברה (להלן: "חגי' סלמה") זכויות במקרקעין⁶² בשטח כולל של 6,196 מ"ר הממוקמים ברחוב סלמה צפון רבנו חננאל פינת הרא"ש בתל אביב, בתמורה לסך של כ-92 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ.

6.7.6.1.2 בהתאם לתב"עות החלות על המקרקעין נכון למועד זה, השימושים המותרים הינם למלאכה ולתעשייה קלה (נכון למועד זה 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 5000, אשר בהתאם לעקרונותיה מאפשרת הגדלת זכויות משמעותית בסמכות הועדה המקומית לתכנון ובניה בתל אביב, פועלת החברה לשינוי התב"ע (כשאין וודאות כי התב"ע אכן תשונה ו/או ביחס למועד קבלתה), כך שתאפשר הקמת פרויקט מגורים (20,000 מ"ר ברוטו, כולל שטחי שירות), משרדים (כ-4,700 מ"ר ברוטו) ומסחר (כ-1,500 מ"ר ברוטו) על המקרקעין, וזאת בהתבסס על הזכויות אשר נקבעו במסגרת תוכנית תא 5000 כאמור (להלן: "הפרויקט").

יודגש כי הערכת החברה בקשר לאפשרות הגדלת זכויות הבניה בפרויקט מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, אשר התממשותו כפופה לקבלת אישור הוועדה המקומית באשר להיקף הסופי של שטחי הפרויקט, אשר אין כל וודאות כי יתקבל.

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

6.7.6.1.3 לצורך תשלום יתרת תמורת הממכר, התקשרה חגי' סלמה ביום 1 בינואר 2016 בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי בישראל (להלן: "הבנק"), אשר העמיד לה הלוואה בסך של 35 מיליון ש"ח, לתקופה של 24 חודשים (קרן ההלוואה תשולם בסוף התקופה), אשר נושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים + 2.5%, המשולמת מידי רבעון. לחגי' סלמה זכות פרעון מוקדם (ללא קנס) של ההלוואה 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 [לרבות בדרך של דיבידנד, החזר הלוואה (כשלענין זה יצוין כי נכון למועד פרסום הדו"ח, העמידה החברה הלוואות לחגי' סלמה בהיקף של כ-69 מיליון ש"ח), מתן הלוואה, ערבות, שעבוד וכו']. יצוין כי החברה ערבה לחובות חגי' סלמה כלפי הבנק.

⁶² לרבות זכויות הבניה הקיימות ו/או העתידיות במקרקעין.

הסכם לשיתוף פעולה

החברה התקשרה בהסכם עם מספר צדדים שלישיים באמצעות חברה בבעלותם (להלן: "היזם"), אשר סייע להתקשרות החברה בהסכם לרכישת מקרקעי פרויקט סלמה ויהיה פעיל בניהול הפרויקט. היזם יהא זכאי לקבל מהחברה דמי ייזום בהיקף 15% מהרווח⁶³ בתוספת מע"מ שינבע לחברה מעסקאות אותן תבצע בקשר עם המקרקעין (להלן: "דמי הניהול"). זכאות היזם כפופה ונחותה לזכויות הבנק אשר ילווה את הפרויקט. דמי הניהול ישולמו לייזם בד בבד עם משיכת רווחים על ידי החברה בהתאם לחלקה, מיד לאחר אישור הבנק המלווה (ככל ויהיה), לשחרור עודפים בפרויקט, והחברה תפעל לכך שתשלום דמי הייזום ליזם יהיה בכל מקרה לא יאוחר מ- 8 חודשים מקבלת טופס 4 לפרויקט.

פרטים נוספים על הפרוייקטא. הצגת הפרוייקט

פרטים	סעיף
פרוייקט סלמה	שם הפרוייקט:
גוש 7052 חלקה 57 ברחוב סלמה צפון רבנו חננאל פינת הרא"ש בתל אביב	מיקום הפרוייקט:
ראה סעיף 6.7.6.1 לעיל	תיאור קצר של הפרוייקט הצפוי:
85% ברווחים וזאת לאור ההסכם לשיתוף פעולה עליו חתמה חגי' סומייל כמפורט בסעיף 6.7.6.1.4 לעיל	חלק התאגיד האפקטיבי בפרוייקט:
הקרקע נרכשה על ידי חגי' סומייל, הנמצאת בבעלות ובשליטה מלאות של החברה.	מבנה האחזקה בפרוייקט:
אין	ציון שמות השותפים לפרוייקט המחזיקים למעלה מ-25% בפרוייקט:
איחוד	שיטת הצגה בדוחות הכספיים:
1.1.2017	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרוייקט:
6,196 מ"ר	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרוייקט:
טרם ידוע	מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן):
להערכת החברה במהלך 2017	מועד התחלת שיווק בפרוייקט צפוי/בפועל:
טרם ידוע	מועד סיום שיווק צפוי/בפועל:
טרם נחתמו	הסכמים עם קבלני ביצוע:
טרם ידוע	מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן):
בעלות	זכויות משפטיות בקרקע:
לפרטים אודות ההסכם לשיתוף פעולה עליו חתמה חגי' סומייל עם צדדים שלישיים מכוחם קיימת להם זכאות לרווחי הפרוייקט ראה סעיף 6.7.6.1.4 לעיל.	הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בניוי / אחר):
על המקרקעין ישנם 4 דיירים מוגנים, שהחברה תידרש לפנותם לצורך ביצוע הפרוייקט	חשיפות מהותיות של החברה לפרוייקט:
לפי הערכת הנהלת החברה שווי מימוש נטו אינו נמוך מערכו בספרים	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת:
קיימות	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרוייקט:
לפרטים אודות הפינויים אותם תידרש החברה לבצע בשטח הפרוייקט ראה סעיף 6.7.6.1.2 לעיל.	נושאים מיוחדים:

⁶³ "רווח" לעניין זה - כלל ההכנסות מהפרוייקט (לא כולל מע"מ) בניכוי הוצאות הפרוייקט לרבות ומבלי למעט: לצורך רכישת הקרקע, קידום תכנית בניין עיר, היטלי השבחה, תכנון והקמת הפרוייקט ושיווק לרבות דמי השיווק והניהול כאמור להלן, מס רכישה בגין רכישת הקרקע בלבד, החזר ההון העצמי (לרבות עלות המימון) שיועמד ע"י החברה, וכל ההוצאות שהוצאו בפועל לצדדים שלישיים (שאינם החברה או צדדים קשורים לה) בקשר עם הפרוייקט ולרבות דמי ניהול ושיווק בגובה של 4% בתוספת מע"מ מהיקף המכירות העתידי אשר החברה זכאית לקבל בגין ניהול ושיווק הפרוייקט ודמי ניהול בגובה של 0.4% בתוספת מע"מ מהיקף המכירות העתידי שהיזם זכאי לקבל. יובהר כי דמי הניהול לצדדים ישולמו פרי פאסו, בכפוף לאישורו של הבנק המלווה, ככול ויהיה.

ב. מצב תכנוני

מצב תכנוני לפרויקט (סלמה), ליום 31.12.2016			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
מלאכה ותעשייה קלה	לי"ר	לי"ר	אין בשלב זה זכויות למגורים
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן			
סוג מלאי	סה"כ שטחים ברוטו (מ"ר)	סה"כ יחידות	
מגורים	20,000	כ-220 יחידות	יודגש כי אין כל וודאות לכך שהשינוי יבוצע בפועל
מסחר	4,700	לי"ר	יודגש כי אין כל וודאות לכך שהשינוי יבוצע בפועל
מגורים	11,712	לי"ר	יודגש כי אין כל וודאות לכך שהשינוי יבוצע בפועל

ג. עלויות שהושקעו בפרויקט (נתונים כספיים מוצגים באלפי ש"ח):

שנת 2014	שנת 2015	שנת 2016 (שנת הדיווח)					
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה		
15,000	23,000	23,000	23,000	23,000	36,800	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
813	893	954	979	6,888	6,915	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה	
235	1,590	1,972	2,354	2,739	3,126	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
16,048	25,483	25,926	26,333	32,627	46,841	סה"כ עלות מצטברת	
16,048	25,483	25,926	26,333	32,627	46,841	סה"כ עלות מצטברת בספרים	

ביום 8 בינואר 2015, התקשרה רג'נסי בהסכם סיחור (להלן: "הסכם הסיחור") עם צד שלישי (להלן: "המסחר"), לרכישת זכויותיו בשני הסכמי אופציה (שיקראו להלן אופציה א' ואופציה ב') סחירים (להלן: "הסכמי האופציה"), עם שני צדדים שלישיים שונים (להלן ביחד: "המוכרים"), לרכישת מקרקעין בשטח כולל של כ-3,175 מ"ר הרשומים כחלקה 3 בגוש 6999 ביפו, בסמוך לשדי ירושלים (להלן: "המקרקעין"), בעלות כוללת העומדת על סך של כ-34.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ (הכוללת את תמורות מימוש האופציות שתפורטנה להלן)⁶⁴.

נכון למועד זה, מצויים על המקרקעין מבנים קבועים בעלי קומה אחת המשתרעים גם מחוץ לגבולות המקרקעין, בשטח כולל של כ-840 מ"ר ומבנים ארעיים בשטח של כ-250 מ"ר, אשר מאוכלסים על ידי דיירים, שלגבי חלקם הגיע המסחר להסכם לגבי פינויים מהמקרקעין ולגבי יתרם רג'נסי פועלת לפינויים, בין בהסכמה ובין בדרך של הליך משפטי.

מימוש אופציה א'

ביום 21 באפריל 2016 מימשה רג'נסי את אופציה א' והתקשרה עם רוב רובם של בעלי הזכויות נשוא אופציה א' (לפרטים נוספים לענין זה ראה להלן), ובכלל זה גם עם המסחר אשר רכש חלק מהזכויות בממכר נשוא אופציה א' בהסכם לרכישת זכויות המוכרים במקרקעין, אשר מהווים כ-37% מהמקרקעין וזאת בתמורה לסך של כ-13 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. לפרטים נוספים אודות הסכם המכר ראה ביאור 15.א.17 לדוחות הכספיים השנתיים המבוקרים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2016, המצורפים לדו"ח זה.

מימוש אופציה ב'

ביום 31 בינואר 2017 מימשה רג'נסי את אופציה ב' למול בעלי הזכויות במקרקעי אופציה ב' (להלן: "המוכרים" ו-"הממכר", בהתאמה), אשר מהווים כ-63% מהמקרקעין. במסגרת המימוש האמור, חתמה רג'נסי על הסכם מכר, לפיו התמורה הכוללת שתשולם על ידי רג'נסי בגין זכויות המוכרים בממכר תסתכם לכ-11.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. לפרטים נוספים אודות הסכם המכר ראה ביאור 15.א.17 לדוחות הכספיים השנתיים המבוקרים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2016, המצורפים לדו"ח זה.

מגבלות המשפיעות על יכולת מימוש הפרויקט

(1) נכון למועד זה, קיימים על המקרקעין 3 פולשים, כאשר למול שניים מהם נחתם הסכם פינוי בתמורה לפיצוי שישולם להם על ידי המסחר. בתקופה הקרובה תוגש תביעת פינוי כנגד הפולש שלא נחתם עימו הסכם פינוי. יצוין כי לאור העובדה שנכון למועד זה המקרקעין אינם פנויים מפולשים, טרם שולמה תמורת המכר של מקרקעי אופציה א'.

(2) צד ג' טוען כי הוא התקשר בעבר עם חלק מבעלי הזכויות במקרקעי אופציה א' ובחלקות סמוכות (להלן ביחד: "בעלי הזכויות") בהסכם לרכישת זכויותיהם במקרקעי אופציה א' ובחלקות הסמוכות. נכון למועד זה מתנהלת תביעה לביטול ההסכם עימו על ידי חלק מבעלי הזכויות. יצוין כי אותו צד ג' אף רשם הערות אזהרה לטובתו על זכויותיהם של חלק מבעלי הזכויות מולם מימשה החברה את אופציה א', ובכוונת רג'נסי לפעול מול אותו צד ג' למחיקת הערות האזהרה, בין בהסכמה ובין בדרך של הליך משפטי.

(3) אחת מבעלי הזכויות במקרקעי אופציה א' לא חתמה על הסכם המכר עת מימשה רג'נסי את אופציה א'. בכוונת רג'נסי לנהל משא ומתן עם אותה בעלת זכויות וככל שזה לא יצלח, להגיש תביעה לפירוק השיתוף במקרקעי אופציה א'.

יצוין כי עפ"י התב"ע החלה ביחס למקרקעין נכון למועד זה, שה"כ שטחי הבניה במקרקעין הינם בסך של כ-11,712 מ"ר, וניתן יהיה להקים על המקרקעין (בכפוף להסדרת כלל הסוגיות שתוארו לעיל) 2 מבנים, בני כ-15 קומות כ"א, הכוללים כ-96 יחידות דיור. עם זאת, בכוונת רג'נסי לפעול לקבלת הקלות מהועדה המקומית לתכנון ובניה להגדלת כמות היחידות במקרקעין לכ-129 יחידות דיור (כשאינן כל וודאות כי ההקלות האמורות תתקבלנה). בנוסף, בכוונת רג'נסי לבחון אפשרות להגדלת שטחי הבניה ומספר יחידות הדיור במקרקעין.

⁶⁴ יצוין כי לאור בקשת המסחר ולפיה חלו עליו עלויות נוספות שנדרשו על מנת להשלים את העסקה דן, רג'נסי והמסחר מנהלים מו"מ בדבר האפשרות להגדיל את העלות הכוללת לרג'נסי בהיקף שאינו מהותי לעסקה.

פרטים נוספים על הפרוייקט

א. הצגת הפרוייקט

פרטים	סעיף
סהרון יפו	שם הפרוייקט:
חלקה 3 בגוש 6999 רחוב סהרון 1-3, תל אביב - יפו	מיקום הפרוייקט:
2 מבנים, בני כ-15 קומות כ"א, הכוללים כ-96 יחידות דיור (כ-11,700 מ"ר) בכפוף לאמור לעיל לעניין הכוונה להגדיל את הזכויות בפרוייקט	תיאור קצר של הפרוייקט הצפוי:
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרוייקט:
בכפוף להשלמת מימושי האופציות והסדרת כלל המגבלות הנוכחיות, מלוא הזכויות בפרוייקט תוחזקה על ידי רגיסי, שהינה תאגיד מדווח הנמצא בבעלות ובשליטה מלאות של החברה	מבנה האחזקה בפרוייקט:
אין	ציון שמות השותפים לפרוייקט המחזיקים למעלה מ-25% בפרוייקט:
תשלומים ע"ח קרקע	שיטת הצגה בדוחות הכספיים:
החברה צופה כי הסדרת כלל המגבלות שתוארו לעיל ואשר הסדרתן תאפשר את השלמת תשלום מלוא התמורה בגין המקרקעין ורכישתו על ידי החברה, תבוצע במהלך השנה הקרובה.	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרוייקט:
כ-3,000 מ"ר	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרוייקט:
טרם ידוע	מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן):
טרם ידוע	מועד התחלת שיווק בפרוייקט צפוי/בפועל:
טרם ידוע	מועד סיום שיווק צפוי/בפועל:
אין	הסכמים עם קבלני ביצוע:
טרם ידוע	מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן):
זכות חוזית לרכישת הבעלות מכוח הסכמי המכר שתוארו לעיל	זכויות משפטיות בקרקע:
ראו לעיל	הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר):
ראו לעיל	חשיפות מהותיות של החברה לפרוייקט:
להערכת הנהלת החברה שווי מימוש נטו אינו נמוך מערכו בספרים	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת:
נמצא באיזור אורבני בקרבת קווי תחבורה ציבורית וכבישים.	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרוייקט:
ראו לעיל במגבלות המשפיעות על מימוש הנכס וכן נושא הפינויים הנדרשים	נושאים מיוחדים:

ב. מצב תכנוני

מצב תכנוני לפרויקט (סהרון יפו), ליום 31.12.2016			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
מגורים	11,712	96	
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן			
סוג מלאי	סה"כ שטחים ברוטו (מ"ר)	סה"כ יחידות	
מגורים	11,712	129	יודגש כי אין כל וודאות לכך שהשינוי יבוצע בפועל

ג. עלויות שהושקעו בפרויקט (נתונים כספיים מוצגים באלפי ש"ח):

שנת 2014	שנת 2015	שנת 2016 (שנת הדיווח)					עלויות שהושקעו
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה		
-	-	-	-	1,885	1,885		עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
-	-	-	-	53	53		עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
-	-	-	-	-	-		עלויות מצטברות בגין בניה
-	-	-	-	-	-		עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
-	-	-	-	1,938	1,938		סה"כ עלות מצטברת
-	-	-	-	1,938	1,938		סה"כ עלות מצטברת בספרים

יצוין כי סמוך למועד רכישת המקרקעין תפעל החברה לגבש קבוצת רוכשים אשר תרכוש ממנה את הזכויות במקרקעין ותפעל לבניית הפרויקט, אם כי יובהר כי אין הכרח כי החברה תממש את הפרויקט בדרך זאת ויתכן שתפעל בדרך של עסקה יזמית.

6.7.6.3 פרויקט בת ים

ביום 3 בינואר 2016, חתמה רגינסי על הסכם עם צדדים שלישיים (להלן: "השותפים"), במסגרתו תרכוש רגינסי מהשותפים 45% מזכויות השותפים במקרקעין בשטח כולל של 3,169 מ"ר הממוקמים בגוש 7124 חלקה 218 (בשלמות) וחלקים בחלקות 219 ו-216 במתחם הרחובות שפרבר והקוממיות בבת ים (להלן: "המקרקעין" ו-"הזכויות הנרכשות", בהתאמה).

יצוין כי השותפים זכו במכרז שפורסם על ידי עיריית בת ים לרכישת המקרקעין (להלן: "המכרז" ו-"הבעלים", בהתאמה), בתמורה לסך כולל של כ-59 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. עם זאת, נכון למועד זה טרם הושלמה רכישת הזכויות הנרכשות על ידי השותפים מהעירייה והשלמת ההסכם שנחתם בין הצדדים (להלן: "הסכם המכר") מותנת באישור התבי"ע המפורטת להלן ובקבלת אישור שר הפנים למכירה, כאשר במידה ולא יתקבלו האישורים האמורים עד לחודש דצמבר 2017, יוחזרו לשותפים הסכומים ששולמו על ידם עד כה לעיריית בת-ים (המסתכמים לסך של כ-47 מיליון ש"ח), כשהם צמודים למדד המחירים לצרכן (מאידיך, היה ויתקבל אישור שר הפנים, ישלמו השותפים לעיריית בת ים את יתרת התמורה בגין המקרקעין, בסך של כ-12 מיליון ש"ח וכן ישאו בתשלום מלוא האגרות והיטלי הפיתוח).

יצוין כי נכון למועד זה, טרם ניתן אישור סופי של משרד הפנים כאמור וטרם אושרה התבי"ע המפורטת להלן, אשר נכון למועד זה כפופה לאישור הוועדה המחוזית לתכנון ובניה (אשר אין כל וודאות כי יתקבל).

בהתאם להסכם שנחתם בין רגינסי והשותפים, רגינסי תרכוש מהשותפים (רגינסי והשותפים יקראו להלן ביחד: "הצדדים") 45% מזכויותיהם במקרקעין, לרבות זכויות הבנייה הקיימות ו/או העתידיות במקרקעין (להלן: "הממכר"). בתמורה לממכר, תשלם רגינסי לשותפים סך של כ-26 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ (להלן: "התמורה"), המשקף את עלות רכישת הזכויות האמורות מעיריית בת ים (ככל שתירכשנה), ללא רכיב רווח לשותפים. עד למועד זה שילמה רגינסי לשותפים סך של כ-20.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, ויתרת התמורה, בסך של כ-5.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, תשולם על ידה עם קבלת אישור שר הפנים למכירה.

בנוסף, העמידה רגינסי לאחד השותפים הלוואה בסך של כ-7 מיליון ש"ח. ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של 5% ותוחזר לחברה מכל תמורה שניתן למשוך מהפרויקט או אף קודם לכן אם בוטל ההסכם בין הבעלים לשותפים, אך לא יאוחר מ-48 חודשים ממועד העמדתה.

לפרטים נוספים אודות ההסכמים (לרבות תיאור עקרונות שיתוף הפעולה שהוסכמו בין הצדדים ושבמסגרתם, בין היתר, תהא אמונה החברה על שיווק הפרויקט) ראה ביאור 14 לדוחות הכספיים השנתיים המבוקרים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2016, המצורפים לדו"ח זה.

יצוין כי בהתאם לתב"עות החלות על המקרקעין נכון למועד זה, השימושים המותרים הינם למבני ציבור. עם זאת, עיריית בת ים מקדמת את תב"ע בי/1/664 על המקרקעין (להלן בסעיף זה: "**התב"ע החדשה**" או "**התוכנית**"), אשר אם וככל ותאושר (כשאינן כל וודאות לכך) ניתן יהיה לבנות על בסיסה על המקרקעין פרויקט (להלן: "**הפרויקט**") בן 29 קומות, מתוכו 21 קומות למגורים (כ-170 יחידות דיור), 4 קומות משרדים, קומת מסחר כפולה, קומת מעבר וקומה טכנית, בשטחים כמפורט להלן: (א) 18,700 מ"ר עיקרי ביעוד למגורים, מתוכם כ-2,040 מ"ר מרפסות, וכ-500 מ"ר המיועד למועדון דיירים; (ב) 5,420 מ"ר ביעוד לתעסוקה ו/או מלונאות; (ג) 800 מ"ר ביעוד למסחר; וכן - (ד) 250 מ"ר ביעוד לצרכי ציבור. יצוין כי נכון למועד זה, המקרקעין פנויים.

עוד יצוין כי סמוך למועד אישורה של התוכנית (אם וככל שתאושר) תבחן החברה לגבש קבוצת רוכשים אשר תרכוש מהצדדים את הזכויות במקרקעין ותפעל לבניית הפרויקט, אם כי יובהר כי אין הכרח כי החברה תממש את הפרויקט בדרך זו.

למען הסר ספק, יובהר כי רכישת מקרקעי הפרויקט על ידי החברה ושותפיה טרם הושלמה נכון למועד הדו"ח ואין כל וודאות כי תושלם.

6.7.6.4 פרויקטים נוספים במתחם איינשטיין

בנוסף לכלל הפרויקטים במתחם איינשטיין שתוארו בסעיף 6.7 לעיל (איינשטיין 33ב', איינשטיין 33א', איינשטיין 35 ואיינשטיין 36), החברה מצויה בהליכי ארגון חברי קבוצות רכישה ביחס לשני פרויקטים נוספים במתחם איינשטיין בצפון תל אביב. גם בפרויקטים אלו, פועלת החברה לצרף חלק מבעלי הקרקע הרלוונטית לקבוצות רכישה אותן היא מארגנת ביחס לכל פרויקט וכן לשיווק זכויות לדירות לצדדים שלישיים, אשר תירכשנה מבעלי קרקע קיימים, בתמורה לדמי ניהול/סיחור, כאשר החברה מתעתדת לרכוש את הזכויות לשטחי המסחר בפרויקטים האמורים (הנמצאים בחלק התחתון של הפרויקטים) ולהימנות על חברי הקבוצות. יודגש כי השלמת הפרויקטים הנוספים על ידי החברה או רגינסי מותנת בגיבוש קבוצות בפרויקטים וברכישת הקרקעות על ידי הקבוצות שתאורגנה על ידן, שצפויה להתבצע (ככל שתתבצע) בהליך של פירוק שיתוף, כך שמטבע הדברים אין כל וודאות כי חברי הקבוצות המאורגנות על ידן אכן ירכשו את המקרקעין עליהם עתידים להיבנות הפרויקטים ואין כל וודאות כי פעולות אלו יבשילו לכדי גיבוש קבוצות רכישה על ידן.

6.8 תחום הנדל"ן היזמי בישראל

6.8.1 מידע כללי על תחום הפעילות

6.8.1.1 מבנה תחום הפעילות

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

תחום יזמות הנדל"ן בישראל מושפע בעיקר מהמצב המאקרו כלכלי העולמי ובישראל, מהמצב הביטחוני, ממדיניות הממשלה, מעלויות הביצוע הקבלני, מקצב אישור הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים, מרמת הביקושים בתחום וממגוון פרמטרים כלכליים, לרבות שיעור הצמיחה במשק, הריבית, שערי החליפין, שכר העבודה ושיעורי האבטלה.

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

החשיפה הפיננסית הגבוהה נובעת בעיקרה משתי סיבות עיקריות:

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

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

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

נכון למועד פרסום הדוח, נכסי הקבוצה בתחום הפעילות הינם בעיקר בתל אביב והמרכז ובתחום ההתחדשות העירונית בעיקר במרכז תל אביב ובצפונה (לפרטים אודותיהם ראה להלן). בנוסף, בתחום ההתחדשות העירונית פעילה החברה הן בפרויקטים של חיזוק מבנים (תמ"א 1) והן בפרויקטים של הריסה ובניה (תמ"א 2).

6.8.1.2 מגמות ושינויים בהיקף הפעילות לפרטים ראה סעיף 6.6.1 לעיל.

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

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

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

חוק התכנון והבניה, הינו החוק העיקרי המסדיר את פעולתם של מוסדות התכנון והבניה בישראל, הן ברמה האזורית והן ברמה הארצית, לרבות מוסדות וועדות הערר, הגדרות תוכניות המתאר, שימור אתרים, סלילת דרכים, כלל סדרי הרישוי וכיו"ב. בנייה ללא היתר בנייה או

- אגב סטייה ממנו מהווה עבירה פלילית בהתאם לסעיפים 203 – 255 לחוק התכנון והבניה. הפעילות היזמית מחייבת קבלת אישורים והיתרים בהתאם להוראות חוק זה והתקנות שהוצאו מכוחו. תהליך קבלת האישורים וההיתרים מול הרשויות הרלוונטיות וועדות התכנון נמשך זמן רב, מצריך העסקת בעלי מקצוע שונים (אדריכלים ויועצים בתחום) ולעתים כרוך בהוצאות רבות. התחייבויות שונות בקשר עם קבלת אישורים והיתרים כאמור, עיכובים או דחיות עשויים לעכב את בניית הפרויקטים.
- ג. בניית הפרויקטים – הבניה בישראל כפופה למאות תקני בנייה ותווי תקן בקשר עם אופן הבניה, איכות החומרים ובטיחותם. התקנים מפורסמים על ידי מכון התקנים הישראלי, וחלקם מוכרזים כמחייבים רשמית על ידי משרד התעשייה והמסחר ומכון התקנים הישראלי. על מנת לקבל היתר בניה נדרש המבקש להציג הסכמים עם מכוני בדיקה מורשים המפקחים על הבניה. בנוסף, חלות לגבי ביצוע הבניה, הוראות פקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש), תש"ל-1970, והתקנות אשר הותקנו לפיה.
- ג. קבלת אישורי רשויות ופיקוח מצד הרשויות השונות – היזם נדרש לקבל מהרשויות הרלוונטיות אישורים המהווים תנאי לאכלוס שטחים, לרבות אישור ועדה מקומית ואישור כיבוי אש ואישורים הנוגעים לאיכות הסביבה.
- ד. חוקי עזר לאגרות והיטלי פיתוח – חקיקת חוקי עזר עירוניים לגביית היטלי סלילה, ביוב, מים, ניקוז, שטחים ציבוריים וכיו"ב, משפיעה על תעריפי היטלי הפיתוח. להגדלת התעריפים כאמור השפעה שלילית על רווחיות הפרויקטים.
- ה. רישוי קבלנים – היזם נדרש להתקשר עם קבלני ביצוע אשר עומדים, על פי הצהרתם, בדרישות חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969 (להלן: "חוק רישום קבלנים"). חוק רישום קבלנים קובע כי רק קבלן אשר נרשם בפנקס הקבלנים רשאי לבצע עבודות הנדסה בנאיות. כן קובע החוק מהם התנאים לצורך רישום אדם כקבלן מורשה.
- ו. רישיונות עסק – הפעלת שטחים מסחריים וחניונים כפופה לקבלת רישיון עסק בהתאם לחוק רישוי עסקים, תשכ"ח-1968.
- ז. חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 – היזם כפוף להוראות לעניין חבות תשלום מס שבח במקרה של מכירת נכסים, ומס רכישה, במקרה של רכישת נכסים.
- ח. רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") – מרבית שטחי המקרקעין בישראל מצויים בבעלות מדינת ישראל, קק"ל או רשות הפיתוח, באופן שחלקם מוחכרים בחכירה ארוכת שנים. על קרקעות אלו חלים הסכמים עם רמ"י. חכירה של מקרקעי רמ"י כרוכה לרוב בתשלומים שוטפים או חד פעמיים, לרבות דמי חכירה ודמי היוון, דמי היתר ודמי הסכמה וכן בהתחייבות לפתח את אזור הפרויקט מכוח הסכם פיתוח שנחתם בין הצדדים.
- חוק רשות מקרקעי ישראל, תש"ך – 1960 מסדיר את סמכויותיה ותפקידה של רשות מקרקעי ישראל לניהול קרקעות המדינה; שיווק הקרקעות; הקצאת הקרקעות למגוון מטרות שונות; שמירת זכויותיהם של בעלי מקרקעין וכיו"ב.
- ט. התקשרות עם רוכשים – בהתקשרויותיה עם רוכשי יחידות תהיה הקבוצה כפופה להוראות חקיקה שונות בקשר עם התחייבויותיה לגבי אופי ואיכות הבניה והאחריות הניתנת לה ולליקויים אפשריים שהתגלו, הפירוט הנדרש בהסכמי הרכישה, והבטחת כספם של הרוכשים בהתאם לאחת הדרכים המנויות בחקיקה ובכלל אלה בחוק מכר (דירות), תשל"ג – 1973 וחוק מכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ד-1974.
- י. חוקים עיקריים נוספים להם כפופה הפעילות היזמית: חוק המהנדסים והאדריכלים, התשי"ח-1958; חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969; חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972; פקודת מס הכנסה (נוסח חדש), תשכ"א-1961; פקודת הנזיקין (נוסח חדש), תשכ"ח-1968; חוקים שונים הנוגעים לאיכות הסביבה, בין היתר, החוק למניעת מפגעים, תשכ"א-1961 והחוק למניעת מפגעים סביבתיים (תביעות אזרחיות), התשנ"ב-1992; חוק העתיקות התשל"ח-1978.

6.8.1.4 גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות

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

6.8.1.5

מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות

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

6.8.1.6

מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

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

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

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

6.8.1.7

אופי ההתקשרויות עם קבלנים מבצעים

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

6.8.1.8

מדיניות רכישת נכסים ומימון פרויקטים

מדיניות רכישת נכסים של החברה הינה איתור נכסים במיקומים מרכזיים ובערים המרכזיות, תוך מתן העדפה לנכסים עם פוטנציאל השבחה. מימון הפרויקטים מתבצע מהון עצמי וליווי בנקאי, כמקובל. לרוב, ההון העצמי הנדרש לצורך קבלת מימון בנקאי לפרויקט נע בין 20%-25% (היקף ההון העצמי תלוי בין היתר בהיקף השיווק של החברה קודם לקבלת המימון הבנקאי), והקבוצה נדרשת לשעבד את זכויותיה במקרקעין ובפרויקט לטובת הבנק המלווה.

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

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

6.8.2.1 המגדל הצפוני בפרויקט הארבעה ושטחי חניות ומחסנים בפרויקט הארבעה⁶⁵

6.8.2.1.1 רכישת הזכויות במקרקעי פרויקט הארבעה

א. ביום 3 במרץ 2011 מימשו קבוצת רכישה עליה נמנית החברה (אשר ארגנה את הקבוצה) וחגי' מגדלי הארבעה (להלן ביחד: "הרוכשות") אופציות, אשר חויבו למימוש כמקשה אחת, לרכישת מלוא זכויות החכירה (המהוונות במלואן לתקופה המסתיימת בחודש יוני 2058, עם הארכה אוטומטית של 49 שנים) של צדדים שלישיים (להלן: "המוכרות") במגרש מספר 9 עפ"י תב"ע תא/3000, בשטח כולל של כ-6,000 מ"ר, הידוע כגוש 7101 חלקה 19 והממוקם ברחוב הארבעה בתל אביב, פינת רחוב ארניה (להלן: "המגרש" או "המקרקעין") וכן לרכישת זכויות בניה נוספות, אשר נוידו אל המגרש האמור ממגרשים 8.1-8.3 לפי התב"ע (להלן: "זכויות הבניה הנוספות"), בהתאם להסכמי מכר אשר צורפו כנספח להסכמי האופציה⁶⁶.

ב. בעקבות מימוש האופציה כאמור, חתמו הרוכשות על הסכמי מכר עם המוכרות, אשר הושלמו במלואם זה מכבר. התמורה הכוללת ששולמה למוכרות מכוח הסכמי המכר והתוספות להם, לרבות בגין הוצאות הפיתוח שהוצאו על ידי המוכרות בקשר עם המקרקעין ובגין עצם קבלת האופציה, הסתכמה לסך של 359,650 אלפי ש"ח, מתוכו סך של 205,210 אלפי ש"ח שולם על ידי החברה ועל ידי חגי' מגדלי הארבעה. יובהר, כי נכון למועד זה, כל תנאי הסכמי המכר הושלמו וחגי' מגדלי הארבעה וחברי הקבוצה השלימו את רישום הזכויות במקרקעין על שמם ונרשמו המשכנתאות לטובת הבנק המממן את הפרויקט.

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

6.8.2.1.3 עד למועד זה, שיווקה חגי' מגדלי הארבעה לצדדים שלישיים שרכשו זכויות למשרדים במגדלי הארבעה את כל הזכויות למשרדים במגדל זה, למעט כרבע קומה, וכ-308 חניות במגדל הצפוני וכ-119 מ"ר מחסנים. כן התקשרה חגי' מגדלי הארבעה בהסכם למכירת זכויותיה בשטחי המסחר בקומת הכניסה במגדל הצפוני. כך, שנכון למועד זה מחזיקה, חגי' מגדלי הארבעה בזכויות לכ-124 חניות (מתוכן 118 חניות מסווגות כנדל"ן להשקעה), זכויות לטרקלין העסקים שצפוי להיבנות במגדל הצפוני ומחסנים בהיקף של כ-1,034 מ"ר. לפרטים אודות העסקה המותנית בה התקשרו החברה וחגי' מגדלי הארבעה עם בעלי השליטה בחברה, למכירת כלל החניות בפרויקט הארבעה המוחזקות על ידך כיום, ראה סעיף 6.7.2.4.1.1 לעיל.

יצוין כי שטחי המשרדים במגדל הצפוני, שטחי המסחר בקומת הקרקע והגלריה שלה (שנמכרו בעסקת תשואה), כ-596⁶⁷ חניות במגדל הדרומי והצפוני (מתוכן הוחכרו בהחכרת משנה עד למועד זה כ-590 חניות על ידי החברה וחגי' מגדלי הארבעה) וכ-2,300 מחסנים נכללים בתחום הנדל"ן היזמי של החברה ואילו טרקלין העסקים בשני המגדלים וכ-269 חניות בשני המגדלים, מסווגים כנדל"ן להשקעה (לענין זה ראה סעיף 6.7.2.4.1.1 להלן).

בניית מרתפי המגדלים (שנעשתה במשותף בין קבוצת הרכישה לבין חגי' מגדלי הארבעה, בהתאם להסכם שנחתם ביניהן) הסתיימה בחודש יולי 2015 והחל מחודש אוגוסט 2015 החלו החברה וחגי' מגדלי הארבעה להשכיר את החניות שבפרויקט. עד למועד מכירת חלק מהחניות בפרויקט על ידי החברה (כמפורט בסעיף 6.7.2.4.1.1 לעיל), הרווח מהשכרה זו חולק 50% בין כל אחת מהחברות. לאחר השלמת העסקה למכירת החניות, רוכש החניות הינו שותף ברווחי החניון בהתאם לחלקו בחניון. יצוין כי לאחר מימוש האופציה ע"י הרוכש חלקו של רוכש החניות בחניון הינו כ-50%. כאמור, נכון למועד זה, בניית הפרויקט כולו נמצא בשלבי בניה סופיים, כאשר להערכת החברה, טופס 4 לפרויקט (למעט מבואת הכניסה) יתקבל בתקופה הקרובה ואילו טופס 4 למבואת הכניסה

⁶⁵ כן כולל הנכס האמור שטחי מסחר בקומת הקרקע של המגדל הצפוני שכבר נמכרו על ידי חגי' מגדלי הארבעה בעסקת תשואה בהתאם להסכמי השכירות בהם תתקשר חגי' מגדלי הארבעה.

⁶⁶ יצוין כי זכויות המוכרות במקרקעין כוללות את זכויות החכירה של המוכרות במקרקעין; זכויות והתחייבויות המוכרות על פי מערכת ההסכמים ע"י מינהל מקרקעי ישראל (להלן: "המינהל") ביחס למקרקעין (להלן: "המכרז"); זכויות והתחייבויות המוכרות על פי מערכת ההסכמים שנחתמה עד לאותו מועד בקשר עם המקרקעין; ואת זכויות אחת המוכרות הרשומה בספרי המנהל כבעלים של מלוא זכויות החכירה במגרשים 8.1-8.3 עפ"י תב"ע תא/3000 הידוע כגוש 7101 חלקה 19 בזכויות לבניה של 6,295 מ"ר ברוטו עילי (עיקרי ושירות) לצורך משרדים ותעסוקה, אשר נוידו אל המקרקעין.

⁶⁷ יצוין כי לאור העסקה למכירת חלק מהחניות על ידי החברה כמפורט בביאור א3א לדוחות הכספיים השנתיים המבוקרים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2016, המצורפים לדו"ח זה, שונה סיווגן של חלק מהחניות מסעיף נדל"ן להשקעה לסעיף נכסים מוחזקים למכירה.

(המשותפת למגדל הדרומי בפרויקט) יתקבל ברבעון הרביעי של שנת 2017.

כן יצוין כי לאור התקדמות המכירות והליך הבניה בפרויקט, שיחרר הבנק המלווה את הפרוייקט לחברה עד כה סך כולל של כ-92 מיליון ש"ח מתוך ההון העצמי שהועמד על ידה בפרויקט. הסך האמור שימש את החברה לצורך פירעון של קרן וריבית החוב (סדרה ג') של החברה.

6.8.2.1.4

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

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

6.8.2.1.5

לפרטים אודות הסכמי מימון בהם התקשרה חגי' מגדלי הארבעה עם הבנק המלווה ועם גוף מוסדי (שהעמיד לה הלוואה ששימשה לפירעון אגרות החוב (סדרה ד') של החברה) בתקופת הדו"ח ראה סעיף 6.20.8 להלן.

6.8.2.2

פעילות התחדשות עירונית
בתחום ההתחדשות העירונית פועלת החברה בתחום תמ"א 1 (שהינו חיזוק וחינוש מבנים קיימים וקבלת דירות לשיווק על ידי היזם) ובתחום התמ"א 2 (שהינו פינוי והריסת המבנים הקיימים, כאשר הדיירים מקבלים דירות בבניין החדש והיזם מקבל את יתרת הזכויות מכוח התמ"א). נכון למועד זה החברה אינה מגדילה את פעילותה בתחום התמ"א והיא מנהלת מו"מ למכירת מספר פרויקטיים לגופים חיצוניים.

6.8.2.2.1

תמ"א 38 - כללי
ביום 18 במאי 2005 נכנסה לתוקף תכנית מתאר ארצית 38 (לעיל ולהלן: "תמ"א 38") שנועדה לעודד חיזוקם של מבנים קיימים אשר נבנו קודם ליום 1 בינואר 1980 שלא בהתאם לתקן 413 וזאת על מנת לשפר את עמידותם בפני רעידות אדמה.
תמ"א 38 קובעת הוראות למתן היתרי בניה לצורך חיזוק המבנים בלבד, בין באמצעות חיזוק המבנה הקיים ובין באמצעות הריסתו ובנייתו מחדש תוך הוספת דירות לדירות הקיימות. על מנת לאפשר את החיזוק, מתירה תמ"א 38 תוספת זכויות בנייה אשר ברובן מוקנות ליזם כתמריץ אשר מממן את חיזוק המבנים וכן חריגה מקווי בניה ומגובה המותרים ע"פ התוכנית המאושרת החלה על המקום.

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

הפרויקטים בתחום זה מחולקים ל-2 סוגים עיקריים:

תמ"א 1 :

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

תמ"א 2

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

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

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

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

ביום 25.11.2014 פורסם ברשומות תיקון 47 לחוק מע"מ במסגרתו תוכל החברה הבונה את הבנין מכח זכויות התמ"א, לדרוש את מלוא תשומות הבניה המשולמות על ידה, לרבות עלויות הבניה בגין חלק הדיירים הקיימים ולא רק לגבי הזכויות החדשות (כפי שהיה עד התיקון) וזאת בכפוף לתקרות הקבועות בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 ובכפוף לכך שהפטור ממס שבח בו משתמש הדייר הקיים בגין מכירת זכויותיו בבנין, הינו הפטור במסגרת סעיפים 49לג ו-49לג1 לחוק מיסוי מקרקעין במסגרת ההוראות הכלליות בחוק מיסוי מקרקעין הדנים בהיבטי המס החלים בפרויקט תמ"א 38.

ביום 21.11.2016 אישרה ועדת השרים לענייני תכנון, בניה מקרקעין ודיור את החלטת המועצה הארצית לתכנון ובניה את תיקון 3 א' לתמ"א 38, שנועד להסדיר את אופן חישוב זכויות הבניה בפרויקטים מסוג תמ"א 38, הריסה ובניה מחדש ומטרתו ליישב את המחלקות בין הגישה המקלה, של יו"ר ועדת הערר לשעבר, עו"ד מיכה גדרון לבין הגישה המחמירה של המשנה ליועמ"ש, עו"ד ארז קמיניץ, שהובאה בעת דיון בעתירה מינהלית בביהמ"ש המחוזי תל אביב.

בנוסף לאמור לעיל, תיקון זה בא לעודד ביצועם של פרויקטים מסוג הריסה ובניה מחדש וזאת על ידי הגדלת סל זכויות הבניה בפרויקטים מסוג זה באופן כזה שזכויות הבניה מכוח תמ"א 38 מתווספות לזכויות הבניה מכוח תכניות החלות במגרש עליו מצוי הבניין.

ביום 22.03.2017 אישרה הכנסת בקריאה שניה ושלישית את תיקון 115 לחוק התכנון והבניה הקובע בין היתר כי מעתה יוכלו הרשויות המקומיות לגבות היטל השבחה של 25% בפרויקטים מסוג תמ"א 38 על זכויות שניתנו ליזם מעבר ל- 2.5 קומות שהוענקו לו במסגרת תמ"א 3.

תיקון זה יחול רק על פרויקטים שלגביהם טרם הוגשה בקשה להיתר עד ליום 22.03.2017 וכנס לתוקפו עם פרסומו ברשומות.

התקשרות בהסכם לשיתוף פעולה עם גורם הפועל בתחום

6.8.2.2.2

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

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

נכון למועד זה, נבחרו על ידי החברה במסגרת שיתוף הפעולה, מתוך כלל המבנים שאותרו על ידי קריגר, כ-27 פרויקטים (להלן: "הפרויקטים הקיימים"), כאשר להערכת החברה, בפועל רק כ-21 מהם יוצאו לפועל על ידה.

מחלוקות שהתעוררו ביחס לאופן הפעולה המשותף

כפי שפירטה החברה בעבר, בין התחדשות עירונית ובין קריגר התעוררו מחלוקות סביב התנהלות הצדדים במיזם המשותף, אותן העבירו הצדדים לפתרון על ידי בורר. נכון למועד פרסום הדוח, לאור ניסיון הצדדים לפתור את המחלוקות מחוץ למסגרת הבוררות, הושהו הליכי הבוררות.

6.8.2.2.3 בחירת פרויקטים על ידי החברה

6.8.2.2.3.1 כאמור, נכון למועד הדוח, פועלת חברת הבת ב-21 פרויקטים מתוך הפרויקטים הקיימים אשר אותרו והוצגו בפניה על ידי קריגר נדל"ן, כאשר ב-12 חברות פרויקטים בוצעה הקצאת מניות לחברת הבת ואילו ב-9 חברות פרויקטים לא בוצעו הקצאות מניות לחברת הבת ואולם הוחלו עקרונות שיתוף הפעולה בין הצדדים ביחס לחלקה של קריגר באותן חברות.

נכון למועד זה, ב-10 פרויקטים הוחתמו כלל (100%) הדיירים על הסכמים המאפשרים את ביצוע הפרויקט (כולל בפרויקטים אשר לא בוצעו הקצאות, ראה טבלה להלן), וב-11 פרויקטים הוחתמו דיירים בכמות ושיעור המאפשרים הגשת תביעה למפקחת על רישום המקרקעין לצורך קבלת אישורה לכפות את הפרויקט על הדיירים שלא חתמו⁶⁸. כלל חברות הפרויקט פועלות לקבלת היתרי בניה לפרויקטים, כאשר 10 חברות פרויקט כבר קיבלו היתר בנייה והחלו ו/או עתידות להתחיל בביצוע הפרויקט (יצוין כי ארבעה פרויקטים כבר נמצאים בשלבי בנייה מתקדמים).

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

בנוסף, נכון למועד זה, במספר מועט של פרויקטים, העמידה התחדשות עירונית (באמצעות הלוואות שהועמדו לה ע"י החברה) למספר חברות פרויקטים, הלוואות ספציפיות בסך של כ-15.5 מיליון ש"ח לטובת קידום הפרויקטים (אותם בכוונת אותן חברות לממן הן באמצעות הון עצמי שנכון למועד זה מועמד ע"י החברה בהתאם לקבוע בהסכם לשיתוף פעולה והן מתמורת מכירת הדירות). ההלוואות הועמדו בריבית של 12% עד 15% בתוספת הצמדה למדד. לטובת הלוואות אלו הועמדו בטחונות ע"י חברות הפרויקט להן ניתנו הלוואות ספציפיות אלו וכן ע"י קריגר.

6.8.2.2.3.2 הסכמים מול דיירים, ספקים וקבלנים

נכון למועד הדוח, חברות הפרויקטים ו/או קריגר נדל"ן, לפי העניין (להלן בסעיף זה יקראו קריגר נדל"ן או חברות הפרויקטים: "חברות הפרויקט") התקשרו ב-21 פרויקטים, שאושרו על ידי חברת הבת, בהסכמים מול הדיירים של המבנים בהם ניתן לבצע תמ"א 38 (להלן: "הסכמי תמ"א 38"), שעיקריהם כדלקמן (יודגש, כי הסכמי תמ"א 38 שנחתמו אינם זהים בתוכנם ובתנאיהם ולפיכך, על אף האמור לעיל ולהלן, ההסכמות שתוארנה להלן אינן נכללות בכלל הסכמי תמ"א 38 שנחתמו ביחס לפרויקטים שנבחרו ובמקרים מסוימים אף קיימות תניות סותרות לתניות שתפורטנה להלן, אולם יש בתיאור שיובא להלן כדי לשקף את מהות הסכמי תמ"א 38 שנחתמו עד כה בפרויקטים שנבחרו):

עיקרי העסקה

בתמורה למילוי התחייבויות חברת הפרויקט כלפי הדיירים על פי ההסכם (בהתאם להוראות תמ"א 38), יעבירו הדיירים לחברת הפרויקט את זכויות הבנייה הקיימות בפרויקט (מכח הוראות תמ"א 38 ומכוח תוכניות בניין עיר החלות על החלקה עליה בנוי הבניין⁶⁹), לבניית קומה/ות נוספות בבניין עם חדרי יציאה על גג הבניין, וכן מעלית, חניות ו/או מחסנים בבניין, ככל הניתן. חברת הפרויקט תישא בכל תשלום שינבע מהוראות הסכם תמ"א 38, למעט הוצאות ו/או תשלומים בגין נזקים שנגרמו ממעשה ו/או מחדל של מי מהדיירים. התחייבות חברת הפרויקט לשאת בעלויות התוכנית,

⁶⁸ על מנת לבצע תמ"א 38 בבניין קיים נדרשת, בהתאם לאמור בחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, הסכמה של בעלי הדירות שבמועד הגשת התביעה היו בבעלותם שני שלישים מהדירות בבית המשותף ושני שלישים מהרכוש המשותף היו צמודים לדירותיהם (67% לעניין תמ"א 1 ומי שבבעלותם ארבע חמישיות מהדירות בבית המשותף וארבע חמישיות מהרכוש המשותף היו צמודות לדירותיהם (80% לעניין תמ"א 2 מכמות הדיירים הקיימים (ללא קשר לשטח דירותיהם)). ככל שקיימת הסכמה בשיעור מינימאלי כאמור וככל שניתנה החלטת ועדה מקומית לתכנון ובניה בתנאים, ניתן לפנות למפקחת על הבתים המשותפים בבקשה לאכוף את ביצוע עסקת התמ"א 38 על הדיירים הסרבנים.

⁶⁹ כאשר זכויות שאינן מכוח תמ"א 38 תהיינה שייכות בעתיד לכלל דיירי הבניין.

כוללת בין היתר התחייבות לשאת בכל תשלומי הבניה שיידרשו; תשלומי חובה למיניהם; עלויות מפקח בניה מטעם הדיירים (שימונה על ידי הדיירים) ומנהל בניה, בסכומים שנקבעו; והשתתפות בשכר הטרחה של בא כוח הדיירים. ככל שדייר ישלם תשלום החל על חברת הפרויקט, תשפה אותו חברת הפרויקט בגין כך תוך המועד שנקבע, כאשר כל תקופת איחור תחויב בריבית חריגה והפרשי הצמדה כפי שנקבע בהסכמים.

תנאים מתלים ומפסיקים

מבין 21 הסכמי תמ"א 38 שנחתמו עד למועד הדוח, 10 הסכמים נכנסו לתוקפם ואילו היתר טרם נכנסו לתוקפם היות וטרם התקיימו התנאים המתלים שנקבעו להם. בין התנאים המתלים והמפסיקים שנקבעו בהסכמי תמ"א 38, כולם או חלקם, לפי העניין, נמנים בין היתר התנאים הבאים:

א. חתימת שיעור מינימאלי של דיירים מתוך כלל דיירי הנוכחיים של הבניין, כפי שהוסכם במסגרת ההסכם⁷⁰ או לחלופין קבלת החלטה חלוטה של המפקחת על הבתים המשותפים לפיה היא מאשרת את הוראות הסכם תמ"א 38 ואוכפת את ביצועו על הדיירים הסרבנים.

ב. הגשת התוכניות הנדרשות לצורך ביצוע הפרויקט והגשת בקשה לקבלת היתרי בניה וכל יתר ההיתרים הנדרשים לפרויקטים בתוך פרקי הזמן שנקבעו, וקבלת היתר בניה במועדים הנקובים ובלבד שהיתר בניה שיתקבל (ככל שיתקבל) כאמור לא יגרע משטח תוספת הבניה לדיירים בשיעור גבוה מזה שהוסכם בין חברות הפרויקטים לדיירים, כאשר גם במקרים כאמור עומדת לחברת הפרויקט במרבית המקרים הזכות לפצות את הדיירים⁷¹.

ג. קבלת מכתבי החרגה מהבנקים למשכנתאות ו/או אישור כל צד שלישי שלטובתו רשומה הערת אזהרה על דירת הבעלים וזאת בתוך פרק הזמן הנקוב בהסכמים.

ד. התנאי המפסיק נוגע לאי התקיימות אחד מהתנאים המתלים המנויים בהסכמים. ככל ולא יתקיים אחד מהתנאים המתלים בתוך פרק הזמן שנקבע בהסכמי תמ"א 38, ייחשב הסכם התמ"א כהסכם בטל ומבוטל אלא אם כן החברה הודיעה בכתב לדיירים על הסיבה לעיכוב והנציגות אישרה הארכת המועד.

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

תנאים למכירת דירות חדשות

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

בנוסף לאמור לעיל, יצוין כי מכירת הדירות ורישום הערת אזהרה לטובת הרוכשים החדשים הינם כפופים להתקיימות תנאים כדלקמן: (א) קבלת ההיתרים הנדרשים לפרויקטים; (ב) מסירת

⁷⁰ יצוין, כי במרבית הסכמי תמ"א 1-38 נקבעה הוראה לפיה דרושה הסכמתם של 75% מהדיירים הקיימים, חרף הדרישה לרוב של לפחות 67% מהדיירים הקיימים, בהתאם להוראות חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.

⁷¹ לענין זה יצוין כי פיצוי (לרבות בדרך של שיפור מפרט העבודות) בגין גריעת השטח כאמור יינתן בהתאם למנגנוני ומדרגות הפיצוי השונים שנקבעו לעניין בהסכמים, כאשר במקרה של פיצוי מסוג המסוגל בגין פיצוי כאמור יחול על חברת הפרויקט או על הדיירים, לפי העניין וכתלות בתנאי ההסכמים שנחתמו. מאידך, היה ויהיה מדובר בסטייה מהותית מהשטחים/הכמויות שהובטחו לדיירים (כפי שהוגדרו בהסכמי תמ"א 38), תוקנה לדיירים הזכות לבטל את ההסכם תמ"א 38.

הערבויות הנדרשות על פי הסכמי תמ"א 38 לדיירים הקיימים, בלוחות הזמנים שנקבעו לכך, לרבות ערבויות ביצוע שתומצאנה עד למועד תחילת העבודות, בשיעור שנקבע מתוך עלות העבודות ושסכומן יפחת עם התקדמות העבודות (הערבויות האמורות תשמשנה עם גמר העבודות לצורך הבטחת התחייבויות חברת הפרויקט למשך תקופת הבדק שנקבעה בין הצדדים) וערבויות שנועדו להבטיח את תשלומי המיסים והיטלים אחרים בגין הפרויקט; (ג) מסירת אישורי הביטוחים שנקבעו לידי נציגות הדיירים.

התחייבות למועדי ביצוע

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

תנאים נוספים

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

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

6.8.2.2.3.3 הסכמים מול יועצים, נותני שירותים וקבלני משנה

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

6.8.2.2.4 פעילות עצמאית בתחום

בנוסף לפעילות המשותפת עם קריגר, וכמפורט לעיל, פועלת התחדשות עירונית בפעילות עצמאית בפרויקטים נוספים בתחום התמ"א 38/2, אשר לעצם התממשותם נזקקת החברה להחתמת 80% מדיירי הבניין הרלבנטי (בניגוד ל-67% במקרה של תמ"א 1). במסגרת כך, יוזמות נכון למועד זה חברות פרויקט בבעלות מלאה של התחדשות עירונית 5 פרויקטים שונים בתל אביב ורמת גן. כמו כן התחדשות עירונית מצויה במו"מ לכריתת שלושה הסכמים נוספים לביצוע פרויקטים מסוג תמ"א 38/2. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.8.3.2 להלן.

יובהר כי עקרונות הסכמי תמ"א 2 בהם מתקשרת החברה עם הדיירים דומים במהותם לעקרונות הסכמי תמ"א 1 (אשר תוארו לעיל), ואולם הסכמי תמ"א 2 כוללים גם התחייבות למתן ערבות

חוק מכר לבעלי הדירות הקיימות בפרויקט בתקופת הבניה בה הם מפנים את הדירות שלהם; והתחייבות לתשלום דמי שכירות והוצאות נלוות לבעלי הדירות הקיימות החל ממועד פינוי הדירות הקיימות ועד למועד מסירת הדירות החדשות, לרבות המצאת ערבות להבטחת נושא זה. כן יצוין כי בדומה לתמ"א/1, גם בתמ"א/2 בעלי דירות זכאים במסגרת הפרויקט להרחבה של עד 25 מ"ר מעבר לזכויותיהם בבניין הקיים.

6.8.2.2.5 פינוי בינוי

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

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

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

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

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

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

פינוי בינוי- כללי

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

במסגרת הפרויקט, הדיירים הקיימים מפנים את דירותיהם למשך כל תקופת הפרויקט (להבדיל מאשר במקרה של תמ"א מסוג חיזוק ושיפוץ), בתמורה לקבלת דירה חדשה ומורחבת בבניין חדש, למעט בפרויקטים של בינוי-פינוי (כלומר שבניית הפרויקט מתבצעת טרם פינוי הדיירים והם

עוברים לדירות החדשות עם השלמתן). הדיירים המתפנים זכאים לקבל דמי שכירות בגין הדירות החלופיות ששכרו למשך כל תקופת הפרויקט.

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

בין תמ"א/2 לפינוי בינוי

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

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

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

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

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

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

6.8.2.3 החזקת זכויות בקרקע לבניה בטבריה על ידי רג'נסי

נכון למועד הדו"ח, רג'נסי הינה הבעלים של יתרת זכויות הבניה הקיימות בקרקע בגוש 15042 חלקה 9 ברחוב אחד העם בטבריה, לבניית 29 יחידות דיור בשטח של 2,630 מ"ר (שטח עיקרי שנותר לניצול- 3,675 מ"ר) (להלן: "יתרת הזכויות בפרויקט בטבריה"). נכון למועד פרסום דוח זה, רג'נסי טרם החליטה כיצד בכוונתה לפעול בנוגע ליתרת זכויותיה בקרקע בטבריה. יתרת המלאי בגין נכס זה בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2016, הינה בסך של 2,485 אלפי ש"ח.

6.8.2.4 רכישת זכויות במגרש המהווה חלק מתוכנית סמל צפון

ביום 6 במרץ 2014, התקשרה קבוצת חגי' סומייל 122 בע"מ, חברה בת בבעלות ובשליטה מלאות של החברה (להלן: "סומייל 122"), בהסכם עם צדדים שלישיים, לרכישת חלק מחלקה 17 בגוש 6213 (33/367 חלקים), המהווה חלק ממגרש 122 לפי תכנית תא/מק/2988 (סמל צפון), אשר טרם פורסמה למתן תוקף. הזכויות הנרכשות מעניקות זכות לכ-3 יחידות תב"ע במגרש ע"פ לוח ההקצאות של התב"ע, מתוך 174 יחיד למגורים שניתן לבנות במגרש 122 על פי תכנית 2988ב. על הממכר מצוי בית מגורים, אשר משלמת שכירות לחברה על פי הסכם שכירות בלתי מוגנת. בתמורה לזכויות הנרכשות, שילמה סומייל 122 סך של כ-3 מיליון ש"ח. בנוסף לתמורה האמורה, תישא סומייל 122 בהיטלי ההשבחה והפיתוח שיחולו בגין הממכר.

כמו כן, רכשה חגי' סומייל, בתמורה לסך של כ-3.5 מיליון ש"ח, 3.51 יחידות תב"ע נוספות שמימושם צפוי להיות במגרש 122 וזאת מכוח מימוש אופציה שניתנה לה במסגרת הסכם הרכישה של מקרקעי פרויקט סומייל. בנוסף מכוח הסכם המכר מיום 31 ביולי 2013 של חגי' סומייל, קיבלה חגי' סומייל כ-3 יחידות תב"ע נוספות במגרש 122 מכוח הסכם פשרה שנחתם בין עיריית תל-אביב לבין בעלי הזכויות במתחם סומייל צפון.

בנוסף, הגישה חגי' סומייל בחודש ינואר 2015 המרצת פתיחה לסעד הצהרתי בבית המשפט המחוזי בתל אביב כנגד מספר צדדים שלישיים אשר היו ו/או הינם בעלי זכויות במתחם, שעניינה דרישתה של החברה לקבל סעד הצהרתי כי היא זכאית להירשם כבעלים בשטח של כ-86 מ"ר בחלקה 26 במגרש 122 אשר לגישת החברה נכללו בזכויות שנרכשו על ידה מהמוכרים על פי הסכם המכר השני בפרויקט סומייל, ולחילופין סעד של אכיפה בקירוב כי היא זכאית להרשם כבעלת 3 יחיד במגרש

122 או 123 במתחם.

בנוסף, מחזיקה סומייל 122 בזכויות במקרקעין הידועים כחלקים בחלקות 22, 23, 408, 433, 616, 634, 813, 831, 1222, 1240, 536, 540 ו-642 בגוש 6214 הממוקמים במתחם סומייל ברחוב אבן גבירול בת"א, המשקפות כ-2 יחידות תב"ע (לרבות זכויות בניה עתידיות) במגרש 121 לפי תכנית 2988ב' הממוקם במתחם וזכויות לכ-181 מ"ר מסחר.

6.8.3 פרטים נוספים אודות נכסי הנדל"ן היזמי

6.8.3.1 תיאור מצרפי

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

6.8.3.1.2 תמצית התוצאות

לשנה שנתיימה ביום			פרמטר
31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	
באלפי ש"ח			
--	164,719	170,207	הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)
(1,594)	29,252	29,763	רווחי (הפסדי) תחום הפעילות (מאוחד)
(1,594)	29,252	29,763	רווחי (הפסדי) תחום הפעילות (חלק התאגיד)
513,924	331,506	310,176	סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד)

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

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

נתונים כספיים באלפי ש"ח			
2014	2015	2016	
67	71	92	מספר יח"ד כולל בפרויקט בהקמה
295,200	181,264	112,145	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקט בהקמה (במונחי עלות)
100,786	98,733	109,781	רווח גולמי צפוי כולל מפרויקט בהקמה
17	14	17	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה השוטפת
20	5	10	מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקט בהקמה
3	2	1	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך הדיווח

יודגש, כי הערכות דלעיל, ביחס לרווח הגולמי הצפוי הינם 'מידע צופה פני עתיד' (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), שהתממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה של החברה ומבוססים על הערכות החברה בדבר כמות הדירות שניתן להקים ולשווק במסגרת הפרויקטים שנבחרו עד כה בתחום ההתחדשות העירונית; על כך שיתרת המלאי בפרויקטים תימכר במחירים הצפויים לכך על ידי החברה; שמחירי השכירות של השטחים המסחריים במגדל הצפוני של פרויקט הארבעה יושכרו במחירים אותה צופה החברה; שכלל הרוכשים יעמדו בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים שנחתמו וייחתמו; שעלויות הפרויקטים לא תחרוגנה מהסך המוערך על ידי החברה; ושהפרויקטים יבוצע בלוח הזמנים החזוי.

להערכת החברה, הגורמים העיקריים העשויים לגרום שהנתונים המובאים לעיל לא יתממשו ו/או יהיו שונים מהמתואר לעיל הינם כדלקמן: בניית הפרויקטים לא תתאפשר או תתעכב מסיבות שונות כגון היקלעות הקבלנים המבצעים לקשיים כלכליים כך שלא יעמדו בהתחייבויותיהם בשלמותן ובמועדן; יחול שינוי מהותי בעלויות הפרויקטיים כפי שהוערכו ע"י החברה; יחול שינוי לרעה בשוק המסחר והדירות בת"א, באופן שישפיע על מחירי השיווק של יתרת הזכויות ליחידות דיור שנותרו וקצב מכירתן ועל המחירים בהם ניתן יהיה להשכיר את שטחי המסחר בקומת הקרקע במגדל הצפוני; חברי הקבוצה בפרויקט הארבעה לא יעמדו במלוא התחייבויותיהם על פי הסכם השיתוף שנחתם ביניהם ועל פי הסכם המימון עליו חתמו; שחגי' מגדלי הארבעה לא תעמוד בהסכם המימון בו התקשרה לבניית הפרויקט; לא יתקבלו כל האישורים וההיתרים לבניית הפרויקטים בתחום התמ"א; כי תחול חמרה בדרישות חיזוק המבנים; לוחות הזמנים לבניה

יתארכו לרבות בשל אי זמינות כוח אדם; תחול התייקרות בעלות העסקת כח אדם ו/או רכישת חומרי הגלם ויתר התקורות בענף הבנייה; תשלומי המס שיידרשו מהחברה כזמנית יהיו בהיקף גבוה יותר מזה שהוערך על ידי החברה (לרבות עקב שינויים רגולציה); ותחול הרעה בתנאי המימון במשק. כל אלה עשויים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל ביחס לעלויות הצפויות והרווחיות הצפויה ויתר על כן – אף את התממשות הפרויקטים.

צבר הכנסות ומקדמות- בגין פרויקט הארבעה ופרויקט תמ"א בתל אביב

6.8.3.1.5

מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים		הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים			
		(באלפי ש"ח)			
43,260	31,200	רבעון 1	שנת 2017		
117,570	84,056	רבעון 2			
640	1,600	רבעון 3			
480	662	רבעון 4			
800	200		שנת 2018		
-	-		שנת 2019		
-	-		שנת 2020		
-	-		שנת 2021 ואילך		
162,750	117,718		סה"כ		

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

6.8.3.1.6 ספקים וקבלני משנה

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

נושאים נוספים	תלות מיוחדת בספק	משקל הספק מכלל רכישות הקבוצה			היקף הרכישות מהספק בתקופות הדיווח			האם צד קשור [כן/לא]	זיהוי הספק/קבלן המשנה
		2014	2015	2016	2014	2015	2016		
הסכם פאושלי לבניה עד מפתח. הקבלן יהיה אחראי לטיב העבודות, החומרים והאביזרים שבוצעו ו/או שסופקו על ידו במסגרת הפרויקט, למשך תקופה של 36 חודשים לפחות מיום מסירת המגדל והיחידות או לתקופה ארוכה יותר הקבועה בדיון ביחס לתקופת הבדק ו/או לתקופת האחריות, לפי המועד המאוחר מביניהם. נכון למועד הדוח הקבלן המציא את הביטוחים והערבויות הנדרשות ממנו.	אין	94.78%	78.54%	70.87%	58,550	62,446	61,127	לא	א.דורי בניה בע"מ

פרויקטים בהקמה

להלן פרטים אודות הפרויקטים של החברה (שהינם בתחום ההתחדשות העירונית) שהינם בשלבי הקמה שונים נכון ליום 31 בדצמבר 2016 ו/או במועד הסמוך למועד פרסום הדו"ח (נתונים כספיים באלפי ש"ח):

פרויקטים בהקמה ליום 31 בדצמבר 2016 – נתונים כלליים אודות הפרויקטים																		
שם	מיקום	מועד קבלת היתר הבנייה	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום בנייה משוער	חלק האפקטיבי בפרויקט (%)	סה"כ יח"כ	סה"כ מ"ר ממוצע (כולל שטחי מרפסות)	שיעור השלמה כספי/הנדסי ליום 31.12.16 *	סה"כ יח"כ שנתמו לגביהם הסכמי מכירה מחייבים			סה"כ יח"כ שטרם נמכרו ליום 31.12.16	סה"כ הכנסות צפויות באלפי ש"ח	סה"כ עלויות צפויות באלפי ש"ח	שיעור הון עצמי שהושקע בפרויקט	סה"כ רווח גולמי באלפי ש"ח	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)	יתרת עודפים צפויה בפרויקט לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט באלפי ש"ח
									ליום 31.12.15	ליום 31.12.16	סמוך למועד הדוח							
א' צפון ת"א		01/15	7/15	1/17	50.2%	4	141	79.45%	2	2	-	2	17,308	13,848	42%	3,460	20%	3,460
ב' צפון ת"א			06/16	06/18	50.2%	8	157	11.5%	-	1	-	7	30,306	24,013	10%	6,293	21%	6,293
ג' צפון ת"א		12/13	03/16	09/17	-	3	174	32.8%	3	2	-	1	14,855	11,385	58%	3,470	23%	3,460

* שיעור ההשלמה הכספי נגזר משיעור ההשלמה ההנדסי בפרויקט.

שם	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.16			יתרת עלויות צפויה בפרויקט שטרם הושקעו ליום 31.12.16	מחיר מכירה ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה) (ללא מע"מ)			הכנסות מחוזים נתומים נכון ליום 31.12.16			מלאי שטרם נחתמו לגבי חוזים מחייבים ליום 31.12.16			סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי	
	אחרות	עלויות מימון שהוננו לפרויקט	בנייה		בשנה 31.12.15	בשנה 31.12.16	מיום 1.1.17 עד למועד פרסום הדו"ח	הכנסות שהוכרו	הכנסות מחוזים שטרם הוכרו	מחיר ממוצע למ"ר כולל מרפסת לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור	מחיר ממוצע למ"ר כולל מרפסת לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור	מחיר ממוצע למ"ר כולל מרפסת לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור			
א' צפון ת"א	851	609	6,878	834	23.5	-	-	2,460	1,307	1,148	7,107	12,393	32	3,050	20%
ב' צפון ת"א	196	403	1,790	973	-	24	-	-	-	2,544	3,358	27,571	30	6,293	21%
ג' צפון ת"א	658	1,651	3,937	281	-	37	37	-	-	9,490	6,385	3,932	37	3,470	23%

יצוין כי החברה אינה משמשת כקבלן ראשי בפרויקטים, ההתקשרויות עם הקבלנים בוצעו במתווה של הסכם פאושאלי, הקבלן נושא באחריות בדק וחוזר הקבלן צמוד למדד תשומות הבנייה.

פרויקטים בתכנון

להלן פרטים אודות הפרויקטים בתכנון של החברה (שהינם בתחום ההתחדשות העירונית):

פרויקטים בתכנון נכון ליום 31 בדצמבר 2016 – נתונים כללים אודות הפרויקטים											
שם	מיקום	מועד קבלת היתר הבניה	עלות נוכחית בספרים באלפי ש"ח	מועד תחילת בנייה מתוכנן	מועד סיום בנייה משוער	האם הושג מימון/ ליווי בנקאי	חלק הקבוצה האפקטיבי בפרויקט	יח"ד בפרויקט			
								מצב תכנוני נוכחי		מצב תכנוני מתוכנן	
								יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד
ד'	צפון ת"א	6/15	1,599	12/17	06/20	-	50%	4	20	5	210
ה	צפון ת"א	6/15	1,376	12/17	06/20	-	50%	8	132	9	140
ו'	צפון ת"א	1/17	440	12/17	06/20	-	50%	6	230	6	230
ז'	צפון ת"א	-	248	12/17	06/20	-	50%	9	114	9	114
ח'	צפון ת"א	-	577	9/17	6/20	-	100%	12	104	12	104

פרויקטים בתכנון נכון ליום 31 בדצמבר 2016 – נתונים על הכנסות, עלויות והמחירים בפרויקטים באלפי ש"ח												
שם	עלויות שהושקעו בפועל עד ליום 31.12.16			סה"כ יתרת עלויות שטרם הושקעו	מחיר הממוצע למ"ר כולל מרפסת בחוזים מוקדמים שנחתמו בפרויקט (ללא מע"מ) לשנה שהסתיימה ביום 31.12.16	חוזים חתומים (ככל שנחתמו חוזי מכירה מחייבים) סמוך למועד התשקיף		הכנסות מחוזים חתומים מוקדמים שטרם הוכרו		מלאי שטרם נחתמו לגבי חוזי מכירה מחייבים		סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)
	תכנון ואחרות	עלויות מימוש שהוונו לפרויקט	קרקע, היטלים ופיתוח			מספר חוזים מוקדמים חתומים	מקדמות שנתקבלו (א)	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים (ב)	מחיר ממוצע למ"ר כולל מרפסת חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור	מחיר ממוצע למ"ר כולל מרפסת לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור		
											סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	
ד'	829	-	770	-	-	-	25,214	28	25,214	25,214	2,511	10%
ה	426	-	950	1	191	2,454	27,571	24	27,571	30,306	4,250	14%
ו'	440	-	-	-	-	-	27,299	27	27,299	27,299	8,712	32%
ז'	248	-	-	-	-	-	28,544	28	28,544	28,544	5,781	20%
ח'	577	-	-	-	-	-	42,308	35	42,308	42,308	8,397	20%

פרויקטים אחרים (שהינם בתחום ההתחדשות העירונית):

מספר וסוג הפרויקט	שיעור ההחזקה בהון ובזכויות ההצבעה בחברת הפרויקט	מיקום מקרקעי הפרויקט שנבחר	שיעור שחזמו על הסכם עד למועד פרסום דו"ח זה	שיעור הנדרש להתחלת הפרויקט	השקמה הנדרש להתחלת הפרויקט	העלויות השונות הכרוכות בפינוי עימם נחתם הסכם פינוי ובכלל זה שכירות חלופית והריסה	צפי העלויות עם הדיירים שטרם חתמו	דירות קיימות (ישנות)	דירות מיועדות למכירה	סטטוס טכנוני	שנות
ט'	50.2%	צפון ת"א	87%	66.67%	כ- 0.8 מיליוני ש"ח	כ- 100 אלפי ש"ח	48	12	טרם התקבל היתר בניה. פועלים להארכת החלטת ועדה מקומית שפקעה זה מכבר.	חברת הפרויקט פועלת להחתמת יתר הדיירים על ההסכם.	
י'	49.7%	צפון ת"א	71%	66.67%	-	-	32	5	טרם התקבל היתר בניה. התקבלה החלטת ועדה בתנאים	חברת הפרויקט פועלת להחתמת יתר הדיירים על ההסכם.	
יא'	50.2%	מרכז ת"א	81%	66.67%	-	-	15	5	טרם התקבל היתר בניה. הוגשה בקשה להיתר בניה לועדה המקומית	התקבלה הודעת ביטול מבא כוח הדיירים, החברה דוחה הודעה זאת. הדיירים הגישו תביעה לביטול ההסכם ומחיקת הערות אזהרה.	
יב'	49.7%	צפון ת"א	91%	66.67%	-	-	24	6	בהליכי רישוי ותכנון לקראת הגשת היתר לועדה המקומית	חברת הפרויקט פועלת להחתמת יתר הדיירים על ההסכם.	
יג'	49.7%	צפון ת"א	66%	66.67%	-	-	32	5	החלו הליכי תכנון.		
יד'	100%	צפון ת"א	כ-88%	80%	כ- 1.3 מיליוני ש"ח	כ- 150 אלפי ש"ח	12	16	החברה הגישה בקשה להיתר, אשר נדחתה על ידי הועדה המקומית והוגש ערר על החלטת הועדה. - עדיין לא הסתיימו הדיונים בתיק.	החברה פועלת להחתמת כלל הדיירים על הסכם.	
טו'	100%	רמת גן	כ-80%	80%	כ- 3.2 מיליוני ש"ח	כ- 0.8 מיליוני ש"ח	9	16	הוגשה בקשה להיתר בניה	הפרויקט עשוי להיות במתווה של קבוצת רכישה	
טז'	100%	רמת גן	כ-90%	80%	כ- 4.5 מיליוני ש"ח	כ- 0.5 מיליוני ש"ח	22	20	טרם נפתחה בקשה להיתר		
יז'	100%	מרכז ת"א	כ-70%	80%	כ- 2.3 מיליוני ש"ח	כ- 1 מיליון ש"ח	15	13	טרם נפתחה בקשה להיתר	החברה פועלת להחתמת יתר הדיירים על מנת להגיע לרוב הנדרש	

יודגש, כי הערכות החברה דלעיל, לרבות הנתונים שהובאו בטבלאות שלעיל הכוללים, בין היתר, צבר הזמנות ומקדמות (כמפורט בסעיף 6.8.3.1.5 לעיל) והפרטים המפורטים בסעיף זה לעיל הכוללים, בין היתר, מועדי תחילת בניית הפרויקטים (בפרויקטים בתכנון), מועדי סיום בנייה, סך ההכנסות והעלויות הצפויות בפרויקטים, הרווח הגולמי הצפוי בפרויקטים, יתרת עודפים צפויה בפרויקטים המפורטים לעיל (להלן ביחד: "הפרויקטים"), הינם 'מידע צופה פני עתיד' (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), המתבסס, בין היתר, על ניסיונה של החברה. פרמטרים אלה תלויים במידה רבה בעמידת החברה בתנאי הסכמי המימון שנחתם בקשר עם פרויקט הארבעה ובאי התקיימות העילות לפירעון מיידי הקבועות בהם; בהתקשרות בהסכמי מימון לפרויקטים שלא התקשרו בהם בהסכמי מימון או בהעמדת מימון לפרויקטים אלו ממכירות שבוצעו או יבוצעו ומהון עצמי של החברה; בעלויות שנחזו לכך על ידי החברה, המתבססות על תנאי השוק העכשוויים; בגורמים חיצוניים, כגון קבלת ההיתרים הנדרשים לצורך ביצועם של הפרויקט (הן בעצם קבלתם והן בעצם קבלתם במועד שנחזה לכך על ידי החברה), בעמידת החברה בדרישות הרשויות השונות ומתן ההיתרים הרלבנטיים על ידם; בעלויות הקמה ומימון בפועל במועד התהוותן (אשר עשוי לחול בהם שינוי למול העלויות שנחזו על ידי החברה, לרבות שינוי מהותי) ובשמירת רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה) - ואין ודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל. גורמים אלה עשויים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל. להערכת החברה, נכון למועד זה, הגורמים העיקריים העשוי להביא לכך שהמידע צופה פני עתיד לא יתממש הינו כי בניית הפרויקטים לא תתאפשר או תתעכב מסיבות שונות כגון אי עמידת החברה בדרישות הרשויות לקבלת ההיתרים ו/או אי קבלת היתרים מתאימים לפרויקטים או קבלתם במועד המאוחר מזה שנחזה על ידי החברה; ; אי התקשרות החברה בהסכמי מימון בפרויקטים שביצועם טרם החל ואי מציאת אפשרות חלופית למימון הפרויקט; סטייה מהיקפי הפרויקטים הצפויים העלולה לנבוע מהתייקרויות עלויות הבניה וממיסים ו/או היטלים שיוטלו על יזמי הפרויקטים (דהיינו החברה) לאור שינוי חקיקה בתחום התחדשות העירונית; והרעה בסביבה הכלכלית אשר תשפיע לרעה על סביבת המחירים בה פועלת החברה באופן שיביא לקיטון ברווח הגולמי ו/או התפעולי שצוין על ידי החברה לעיל. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

ניתוחי רגישות לפרויקטים שאינם מהותיים מאוד

ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחיר המכירה										
השפעת ירידה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		השפעת ירידה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר		השפעת עליה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		השפעת עליה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		
שיעור ב-%	הרווח הגולמי	שיעור ב-%	הרווח הגולמי	שיעור ב-%	הרווח הגולמי	שיעור ב-%	הרווח הגולמי	שיעור ב-%	הרווח הגולמי	
10%	1,811	14%	2,431	18%	3,050	21%	3,670	25%	4,290	א'
12%	3,536	16%	4,914	21%	6,293	25%	7,672	30%	9,050	ב'
21%	3,077	22%	3,273	23%	3,470	25%	3,667	26%	3,863	ג'
	8,424		10,618		12,813		15,009		17,203	סה"כ
5%	1,493	10%	2,871	14%	4,250	19%	5,629	24%	7,007	ה
	1,493		2,871		4,250		5,629		7,007	סה"כ

ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים בתשומות הבנייה											
השפעת ירידה של 10% בתשומות הבניה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		השפעת ירידה של 5% בתשומות הבניה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר		השפעת עליה של 5% בתשומות הבניה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		השפעת עליה של 10% בתשומות הבניה על הרווח הגולמי שטרם הוכר			
שיעור % - ב	הרווח הגולמי	שיעור % - ב	הרווח הגולמי	שיעור % - ב	הרווח הגולמי	שיעור % - ב	הרווח הגולמי	שיעור % - ב	הרווח הגולמי		
20%	3,518	19%	3,284	18%	3,050	16%	2,816	15%	2,582	א'	פרויקטים בהקמה
28%	8,358	24%	7,325	21%	6,293	17%	5,260	14%	4,228	ב'	
27%	3,956	25%	3,713	23%	3,470	22%	3,227	20%	2,984	ג'	
	15,832		14,322		12,813		11,303		9,794	סה"כ	
23%	6,626	19%	5,438	14%	4,250	10%	3,062	6%	1,874	ה	פרויקטים בתכנון (שנמכרו בהם יח"ד או שהוחל בשיווק משמעותי שלהם)
	6,626		5,438		4,250		3,062		1,874	סה"כ	

6.8.3.3 גילוי לגבי כלל הפרויקטים המהותיים מאוד

6.8.3.3.1 פרויקט בביצוע- פרויקט הארבעה

א. הצגת הפרויקט

פירוט ליום 31.12.2016	נתונים לפי 100%, חלק החברה האפקטיבי בנכסים שיפורטו להלן- 100%
פרויקט הארבעה- 33 קומות משרדים במגדל הצפוני, שטחי המסחר במגדל הצפוני, כ-314 חניות במגדל הצפוני וכ-1,153 מ"ר מחסנים (להלן: "מלאי הצפוני") ו-282 חניות ו-1,153 מ"ר מחסנים במגדל הדרומי (להלן: "מלאי הדרומי"). נכון ליום 31.12.2016 נותרו בבעלות החברה 176 חניות במגדל הדרומי (מהם 118 חניות בחניון הציבורי) ובבעלות חגי' הארבעה 124 חניות במגדל הצפוני (מהם 118 חניות בחניון הציבורי). נכון למועד פרסום דוח זה נותרו בבעלות החברה 27 חניות במגדל הדרומי ובבעלות חגי' הארבעה 124 חניות במגדל הצפוני.	שם הפרויקט ותיאור הנכסים הנכללים:
גוש 7101 חלקה 19 המצוי בפינת רחוב הארבעה וארניה בתל-אביב.	מיקום הפרויקט:
לפרטים ראה סעיף 6.8.2.1 לעיל.	תיאור קצר של הפרויקט:
100%	חלק החברה האפקטיבי בנכסים שתוארו:
מלאי הצפוני מוחזק על ידי חגי' מגדלי הארבעה, חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה של קבוצת חגי' אחזקות הארבעה בע"מ, שהינה חברה פרטית בבעלות ושליטה מלאה של החברה; מלאי הדרומי מוחזק על ידי החברה עצמה.	מבנה האחזקה בנכסי הפרויקט:
---	ציון שמות השותפים לפרויקט (במקרה בו השותפים מהווים צד קשור או מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס):
החזקה ישירה ע"י החברה ואיחוד מלא של החזקות חגי' הארבעה.	שיטת הצגה בדוחות הכספיים:
3.7.2011	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
3,000 מ"ר (כל אחד מהמגדלים)	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
רבעון ראשון של שנת 2017 (למעט ביחס למבואת הכניסה- רבעון רביעי של שנת 2017)	מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן):
מחצית ראשונה של שנת 2011	מועד התחלת שיווק בפרויקט:
הפרויקט שוק	מועד סיום שיווק צפוי:
ראה סעיף 6.16.2 להלן	הסכמים עם קבלני ביצוע
1.8.2011	מועד התחלת עבודות הקמה בפועל:
בעלות	זכויות משפטיות בקרקע:
אין	הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט:
למעט חשיפות מכוח הסכם המימון בו התקשרו החברה וחגי' מגדלי הארבעה, וחשיפה לעמידת הקבלן המבצע בהתחייבויותיו לגבי העלויות ולגבי לוחות הזמנים להשלמת הפרויקט, אין חשיפות מהותיות נוספות.	חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט:
לפי הערכת הנהלת החברה שווי מימוש נטו בתקופת הדו"ח?	האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופת הדו"ח?
תשתיות עירוניות	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:
--	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):

ב. מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט הארבעה (החלק המיוחס לנדל"ן יזמי), ליום 31.12.2016, הנתונים הינם לפי 100%, חלק החברה בפרויקט ראה בסעיף א לעיל			
מצב תכנוני נוכחי (בהתאם להיתר בניה קיים)			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
	33 קומות	כ-40,000	קומות משרדים
כ-314 חניות בצפוני וכ-282 חניות בדרומי	596 חניות		חניות
שטחי מסחר וגלריה בקומת הכניסה		כ-830	שטחי מסחר
		כ-2,300	מחסנים

ג. עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט

שנת 2014	שנת 2015	שנת 2015 (במאוחד)					נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי בפרויקט - 100%
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה	
(נתונים כספיים באלפי ש"ח)							
עלויות שהושקעו:							
207,561	207,616	207,624	207,635	207,643	207,663	207,663	סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (כולל מס רכישה)
9,640	13,900	13,900	13,900	13,900	13,901	13,901	סה"כ עלויות מצטברות בגין יועצים, פיתוח, מסים, אגרות
96,042	166,035	174,433	194,922	217,619	223,734	223,734	סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה
53,828	64,256	66,507	69,066	70,771	75,161	75,161	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון בנקאי (שהונון)
367,071	451,807	462,464	485,524	509,934	520,458	520,458	סה"כ עלות מצטברת
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה:							
--	--	-	-	-	-	-	סה"כ עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
19,161	22,550	22,550	22,550	22,550	8,241	8,241	סה"כ עלויות בגין יועצים, פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
119,773	74,963	66,565	46,075	23,378	27,579	27,579	סה"כ עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
16,246	8,759	6,508	3,949	2,245	987	987	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
155,180	106,272	95,623	72,575	48,173	36,806	36,806	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
96%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	שיעור השלמה הנדסי (כאחוז מבניית המרתפים)
42.4%	66.1%	72.8%	78.8%	86%	88.9%	88.9%	שיעור השלמה הנדסי (כאחוז מבניית המגדל)
40%	57%	59.9%	74%	80%	90%	90%	שיעור השלמה כספי (מכלל הפרויקט) (לא כולל קרקע)
רבעון שני של שנת 2016	סוף רבעון רביעי של שנת 2016	רבעון רביעי 2016 (למעט מבואת הכניסה - יולי 2017)	בהתאם להסכם עם הקבלן דצמבר 2016 עם אפרות לדחיה של חודשיים (למעט מבואת הכניסה - יולי 2017)	בהתאם להסכם עם הקבלן דצמבר 2016 ולהערכת החברה כיום המסירה תדחה בכחודשיים בהתאם להסכם (למעט מבואת הכניסה - יולי 2017)	רבעון שני 2017 (למעט מבואת הכניסה - לקראת סוף 2017)	רבעון שני 2017 (למעט מבואת הכניסה - לקראת סוף 2017)	מועד השלמת בניה צפוי

יודגש, כי ההערכות דלעיל, ביחס לעלויות שטרם הושקעו ולמועד ההשלמה הצפוי הינם **מידע צופה פני עתיד** (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), שהתממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה של החברה. המידע האמור מתבסס על ההסכמים הקיימים; תחזיות ואומדנים של החברה באשר ללוחות הזמנים של הפרויקט, אשר מתבססים על עמידת הקבלן המבצע של הפרויקט בהתחייבות שנלקחו על ידו, במלואן ובמועדן; ועל ההנחה כי עלויות הפרויקט שטרם הוצאו עד כה יהיו בהתאם להערכות הסכם הקבלן והחברה ה. שינוי באיזה מהמשתנים שתוארו עשוי להביא לשינוי בגובה העלויות שתוארו ו/או לדחיית מועד ההשלמה.

ד. שיווק הפרוייקט

שנת 2013	שנת 2014	שנת 2015 (במאוחד)				כל התקופה	נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי בפרוייקט - (100%)
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:							
4.3-כ	2.65	0.39	0.74	0.00	0.00	1.13	קומות משרדים
5,159	3,176	462	890	0	0	1,352	שטחי משרדים (מ"ר)
63	66	1	2	0	0	3	חניות
-	321	0	0	0	0	0	מחסנים
4-כ							שטחי מסחר (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר/לחניה בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (בש"ח):							
14,205	14,036	14,643	13,900	0	0	14,643	שטחי משרדים
196,000	231,970	250,000	250,000	0	0	250,000	חניות רגילות
289,625	247,500	375,000	0	0	0	93,750	חניות כפולות
-	8,175	0	0	0	0	0	מסחנים
יחושב לפי תשואת שכירות	יחושב לפי תשואת שכירות						שטחי מסחר
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:							
35,120	38,296	38,758	39,648	39,648	39,648	39,648	שטחי משרדים (מ"ר)
494	560	563	565	565	565	565	חניות
-	321	321	321	321	321	321	מחסנים
800-כ	800-כ	800-כ	800-כ	800-כ	800-כ	800-כ	שטחי מסחר (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (בש"ח):							
12,948	13,040	13,059	13,077	13,077	13,077	13,059	שטחי משרדים
124,871	130,420	131,181	131,610	131,610	131,610	131,610	חניות
-	8,175	8,175	8,175	8,175	8,175	8,175	מחסנים
יחושב לפי תשואת שכירות	יחושב לפי תשואת שכירות	יחושב לפי תשואת שכירות	יחושב לפי תשואת שכירות	יחושב לפי תשואת שכירות	יחושב לפי תשואת שכירות	יחושב לפי תשואת שכירות	שטחי מסחר
שיעור השיווק של הפרוייקט:							
631,472	654,637	654,637	654,737	654,737	656,187	656,187	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרוייקט (באלפי ש"ח)
557,465	623,953	628,690	642,540	644,748	643,952	643,952	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)
89%	97%	98%	99%	99%	99%	99%	שיעור שיווק שטחי משרדים (%)
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:							
4,528	1,352	890	251	251	251	890	שטחי משרדים (מ"ר)
115	59	23	21	21	31 (*)	31	חניות
-	1,985	1,985	1,985	1,985	1,985	1,985	מחסנים
44,547	14,878	9,833	3,678	3,863	3,943	3,943	סה"כ עלות מצטברת מיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (מאוחד) (באלפי ש"ח)
*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****
ל.ר.	ל.ר.	1	0	0	0	ל.ר.	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח / מ"ר
ל.ר.	ל.ר.	13,900	0	0	0	ל.ר.	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (בש"ח)

(*) הגידול נובע מתוספת חניות עקב התאמות שבוצעו במרתפי המגדל.

לעניין עסקאות שנעשו לגבי יתרת החניות ראה ביאורים 30(א) ו-30(ב) לדוח הכספי המצורף לדוח זה

ובהר כי הנתונים המובאים לעיל ביחס להכנסות הצפויות הינם מידע צופה פני עתיד, בהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, אשר כפופים לאמור בסעיף 6.8.3.1.4 לעיל.

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

עד ליום האחרון של 2016	סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל
2016	506,101	460,776
שנת 2017	114,069	159,394
שנת 2018	-	-
שנת 2019 ואילך	0	0
סה"כ	620,170	620,170

ו. רווחיות גולמית

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (במאוחד)			
(נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט – 100%)			
שנת 2014	שנת 2015	שנת 2015	
623,447	654,337	656,187	סה"כ הכנסות צפויות בגין הפרויקט (באלפי ש"ח)
522,661	558,079	557,265	סה"כ עלויות צפויות (באלפי ש"ח)
100,786	96,558	98,922	סה"כ רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט (באלפי ש"ח)
-	23,124	50,642	מתוכו, סה"כ רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה (במצטבר) (באלפי ש"ח)
100,786	73,434	48,280	מתוכו, סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה (במצטבר) (באלפי ש"ח)
15.78%	14.75%	15.08%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
12,486	13,255	13,059	משרדים
138,275	143,787	131,610	חניית
-	8,175	8,175	מחסנים
			מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי למלאי שטרם נמכר (לפי שימושים) (בש"ח)

יובהר כי הנתונים המובאים לעיל ביחס להכנסות והעלויות הצפויות וביחס לרווח הגולמי ושיעורו הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, אשר כפופים לאמור בסעיף 6.8.3.1.4 לעיל.

ז. ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)					
הרווח הגולמי בהנחת ירידה של 10%	הרווח הגולמי בהנחת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	הרווח הגולמי בהנחת עליה של 5%	הרווח הגולמי בהנחת עליה של 10%	
45,884	47,082	48,280	49,478	50,676	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
72,800	60,540	48,280	36,020	23,761	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

ח. מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט –			
39,220 (נכון למועד פרסום הדוח לא קיימת יתרת הלוואות)	מוצג כהלוואות לזמן קצר :	31.12.2016	יתרות בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך :		
-	מוצג כהלוואות לזמן קצר :	31.12.2015	
13,301	מוצג כהלוואות לזמן ארוך :		
בנק מזרחי טפחות בע"מ	מוסד מלווה :		
יולי 2011 (תוספות אחרונות ברבעון ראשון והרביעי לשנת 2016)	תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה :		
700 מיליון ש"ח בגין ערבויות ו-75 מיליון ש"ח בגין מסגרת אשראי	סה"כ מסגרת (במטבע המסחרי) :		
183 מיליון ש"ח בגין ערבויות ו-36 בגין מסגרת אשראי	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה :		
פריים +1.5%	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית [ניתן לציין טווח] :		
קרו : 31/07/2017 ריבית : רבעוני	מועדי פירעון קרו וריבית :		
אין	תניות פיננסיות מרכזיות :		
אין	תניות מרכזיות אחרות [לרבות : קצב מכירות וכדומה] :		
-	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח :		
לא	האם מסוג non-recourse [כן/לא] :		
כמקובל בפרויקטים מסוג זה עם קבלת טופס 4 לפרויקט והחזרת ערבויות חוק מכר. נכון להיום טרם התקיימו התנאים הללו.	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים :		
כמפורט בס"ק ט' להלן	בטחונות :		

ט. שעבודים ומגבלות משפטיות

הסכום המובטח ע"י השעבוד (מאוחד) (ליום 31 בדצמבר 2016) (באלפי ש"ח)	פירוט	סוג	שעבודים
מסגרת ערבויות של 700 מיליון ש"ח ומסגרת הלוואות של עד 75 מיליון ש"ח ובתנאי שסך האובליגו לא יעלה על 700 מיליון ש"ח.	שעבוד ראשון בדרגה על (1) מקרקעי המגדל הצפוני של פרויקט הארבעה וכן על זכויות החברה במקרקעי המגדל הדרומי; (2) פיקדון שהועמד לטובת בניית החניות שיתרתו נכון ליום 31.12.16 הינה בסך של כ-1 מיליון ש"ח. השעבודים האמורים רשומים לטובת הבנק שהעמיד אשראי לחגיגי מגדלי הארבעה, לרבות לטובת המגדל הצפוני והדרומי ⁷² .	דרגה ראשונה	
	שעבוד שוטף על זכויות החברה בקשר עם מקרקעי המגדל הצפוני של פרויקט הארבעה, לרבות זכויות בניה שהועברו אל מגרש 9 וזכויות החברה במקרקעי המגדל הדרומי בפרויקט. השעבוד רשום לטובת הבנק שהעמיד אשראי לחגיגי מגדלי הארבעה, לרבות לטובת המגדל הצפוני והדרומי.	שעבוד שוטף	
70 מיליון ש"ח.	לפרטים אודות שעבודים שנרשמו על זכויות נוספות של החברה וחגיגי מגדלי הארבעה בפרויקט, לטובת הבטחת פירעון התחייבויות חגיגי מגדלי הארבעה לגוף מוסדי שהעמיד לה הלוואה, ראה סעיף 6.8.3.3.1 להלן.		אחר

⁷² כמו כן, משועבד פיקדון של התקבולים שהתקבלו מרוכשי המגדל הצפוני, שיתרתו נכון ליום 31 בדצמבר היתה בסך של 2 מיליון ש"ח.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יצוין כי השעבודים שנרשמו בפרויקט לטובת הבנק המממן כוללים שעבודים על כלל זכויות הקבוצה בפרויקט הארבעה; שעבודים על חשבונות שנפתחו בבנק לשם הקמתו; שעבודים על זכויות החברה מכוח הסכם המכר ומכח הסכם שנחתם עם קבלן הפרויקט; ושעבודים על זכויות החברה מכוח ההסכמים שנחתמו עם היועצים והמתכננים של הפרויקט.

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

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

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

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

31/12/2016	
98,922	רווח גולמי צפוי :
	התאמות לעודפים :
94,652	הוספה : סה"כ סכומים שהוכרו כהון עצמי בפרויקט
40,000	הוספה : התאמות בגין הוצאות המהוונות למלאי והמוכרות בעת גריעתו כעלות המכר ואשר אינן משולמות מחשבון הליווי (כגון : היוון אשראי בלתי ספציפי או עלויות שהווננו למלאי שלא שולמו מתוך חשבון העודפים ושלא הוכרו על ידי הבנק כהון עצמי)
(12,572)	הפחתה : התאמות בגין הוצאות המשולמות מחשבון הליווי ואינן מסווגות במסגרת עלות המכר (כגון עלויות שיווק או תשלום תקורה לחברה)
-	הפחתה : ביצוע קבלני על ידי החברה - הפחתת רווח גולמי מביצוע הנובע מפער בין משיכות מאושרות מחשבון הליווי בגין ביצוע לבין עלות הביצוע בפועל על ידי החברה
(92,096)	תשלומים שנמשכו לצורך תשלום לבעלי אגרות החוב
128,906	סה"כ עודפים צפויים למשיכה :
	מועד צפוי למשיכת עודפים
	תנאים מתלים למשיכת עודפים
	<u>ראה סעיף קטן ח' בסעיף זה.</u>

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

6.9 תחום השקעה בהד מאסטר

כמפורט לעיל, רגינסי מחזיקה במניות המהוות 50% מהונה של הד מאסטר, המחזיקה בזכויות למספר נכסים במתחם שד"ל, שהעיקרי שבהם הינן זכויות לבניית מגדל במתחם שד"ל.

על אף שזכויותיה של הד מאסטר במתחם שד"ל מסווגות בדוחותיה הכספיים של הד מאסטר כמלאי (חלקן) וכנדל"ן להשקעה (יתרתן)⁷³, הרי שלאור העובדה שנכון למועד זה כוונת החברה היא שפרויקט שד"ל לא יכלול שטחי משרדים להשכרה וכן לאור העובדה שנכון למועד זה טרם ברור מה יהיה היקף הזכויות למגורים ומלונאות שיכללו בתב"ע החדשה שעל פיה ייבנה הפרויקט (כמפורט להלן), מציגה החברה את כלל זכויותיה, הישירות והעקיפות במתחם, כתחום פעילות אחד והוא תחום השקעה בהד מאסטר.

6.9.1 החזקה בהד מאסטר ופרטי הפרויקט במתחם שד"ל

6.9.1.1 הד מאסטר מוחזקת בחלקים שווים (50% כל אחד) על ידי רגינסי וצמרת צהלה בע"מ, הנמצאת למיטב ידיעת החברה בשליטת בני הזוג סבריינה ורפי קלינה (להלן: "השותף", וביחד עם רגינסי – "הצדדים").

לפרטים אודות הסכם בעלי המניות בו התקשרו הצדדים ביחס להחזקתם בהד מאסטר (ובכלל אלה פרטים אודות דמי ניהול בסך של 6 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, אותם התחייבה הד מאסטר לשלם לשותף ואשר שולמו במלואם נכון למועד זה) ראה סעיף 6.10.1.2 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2014, המובא בדו"ח זה בדרך של הפניה.

יצוין כי רגינסי והשותף הגיעו להסכמה (שטרם גובשה במסמך תחום) שהד מאסטר תרכוש מרגינסי זכויות אותן רכשה רגינסי בשנת 2013 במתחם ואשר מקנות 5% מהזכויות במגדל שד"ל, וזאת בתמורה לעלויות בהם נשאה רגינסי בגין זכויות אלו.

6.9.1.2 תיאור הד מאסטר ופרויקט שד"ל-כללי

הד מאסטר עוסקת בהוצאתו לפועל של מגדל במתחם שד"ל.

נכון למועד הדו"ח, מחזיקה הד מאסטר, בזכויות למגדל ובמספר נכסים במתחם שד"ל בתל אביב (אשר את חלקם היא משכירה), שביחס אליהם וביחס למספר חלקות סמוכות להם (אשר מצויות בבעלות צדדים שלישיים) פורסמה ביום 1 בדצמבר 2011 למתן תוקף תוכנית בנין עיר תא/3451 (שד"ל-יבנה) (להלן: "התוכנית")⁷⁴.

התוכנית, המבצעת איחוד וחלוקה בחלקות הנכללות בתוכנית ומעניקה לכל בעלי הזכויות בחלקות (ובכללם הד מאסטר) זכויות בניה של עד 14,154 מ"ר (כולל זכויות קיימות) במתחם, מאפשרת גם הקמתו של מגדל חדש בן 29 קומות, בייעוד עירוני מעורב הכולל בין היתר מגורים (28%) משרדים, אכסון מלונאי ומסחר (72%), בשטח שבין הרחובות רוטשילד, שד"ל, יהודה הלוי ויבנה בתל אביב (לעיל ולהלן: "המגדל" או "מגדל שד"ל"), בשטח ברוטו של כ- 12,000 מ"ר [מתוכם כ-3,365 מ"ר ברוטו למגורים (כ-2,390 מ"ר עיקרי) וכ-8,710 מ"ר ברוטו למשרדים, אכסון מלונאי ומסחר].

חלקה של החברה (בהנחה שזכויות רגינסי במגדל שד"ל יועברו להד מאסטר כמפורט לעיל) 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-

⁷³ יצוין כי סיווגן של חלק מהזכויות במתחם כנדל"ן להשקעה נעשה עובר לרכישת החזקות החברה בהד מאסטר, ובהתאם לתקינה החשבונאית לא ניתן לשנות סיווג זה (במקרה בו הד מאסטר תבחר לשווק זכויות אלו) עד לשלב פיתוח הקרקע.

⁷⁴ יובהר כי התוכנית כפופה להוראות חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, המסדיר את הקצאת המגורים במסגרת תוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, תוך שמירה על הערך היחסי שלהם והיחס הפנימי שבינם לבין עצמם. בנוסף, מימוש התוכנית כפוף לזכויות של בעלי חלקות סמוכות, בין היתר, מכוח הוראות הדין, ולקבלת היתרי בניה מרשויות התכנון.

42.5% מהשטחים המתוכננים לייעודים אלו). כמו כן, מאפשרת התכנית הקמתו של חניון תת קרקעי, בן עד 9 קומות ובשטח כולל של כ- 18,250 מ"ר, כשהד מאסטר צפויה להחזיק בכ-85% מהזכויות בו (וזאת בנוסף לחניון הקיים במתחם, בהיקף של כ-3,000 מ"ר, שמלוא הזכויות בו מוחזקות על ידי הד מאסטר).

על אף האמור, נכון למועד פרסום הדו"ח, רג'נסי והד מאסטר פועלות לאישור תב"ע חדשה (שאושרה ע"י הועדה המקומית להפקדה בוועדה המחוזית) 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 (חלק החברה בהנחה שזכויות רג'נסי יועברו להד מאסטר כמפורט לעיל) שטחי מגורים ברוטו (כולל שטחי שירות) בהיקף של כ-5,000 מ"ר, שטחי מסחר ברוטו בהיקף של כ-1,000 מ"ר ושטחי מלון ברוטו בהיקף של כ-7,750 מ"ר. יודגש כי היקף שטחים זה מותנה באישור התב"ע ע"י הועדה המחוזית שטרם התקבל ואין וודאות כי יתקבל.

כן יצוין כי נכון למועד זה החלו עבודות חפירה ודיפון ותליית הבניינים לשימור לכלל הפרויקט ובמקביל מקודמת תב"ע כמפורט לעיל.

6.9.1.3 נכון למועד הדו"ח, נכסיה העיקריים של הד מאסטר הינם כדלקמן:

שנות	תיאור הנכס	פרטי הנכס	
בנוסף לזכויות הד מאסטר במגדל שד"ל, מחזיקה רג'נסי עצמה אף היא בזכויות במגדל, ואולם היא צפויה למכרן להד מאסטר, כמפורט לעיל.	ראה סעיף 6.9.1.2 לעיל.	זכויות בנייה במגדל שד"ל.	א.
	תת חלקה 1 רשומה כחניון תת קרקעי בן 3 קומות, הכולל כ-80 חניות בשטח רשום של כ-3,000 מ"ר (ואשר שוכן מתחת לבניין משרדים בן 6 קומות שאינו בבעלותה של הד מאסטר), אשר מושכר נכון למועד הדו"ח על ידי הד מאסטר לצד שלישי המפעיל את החניון, כאשר הד מאסטר צפויה להמשיך ולהחזיק בחניון (אשר יחובר לחניון התת קרקעי של המגדל) גם בהיתן בניית המגדל. נכון למועד הדו"ח, על פי הסכם השכירות והתוספות לו שנחתמו בין הצדדים, הסכם השכירות הינו בתוקף עד ליום 31.12.2017 והשוכר משלם להד מאסטר דמי שכירות בסך של כ-570 אלף ש"ח בשנה.	מלוא הזכויות בתתי חלקות 1 ו-2 בחלקה 5 בגוש 7456.	ב.
	לתת חלקה 2, המשמשת כמחסן תת קרקעי, מוצמדים שטחים בחצר הבנין ובגג הבנין וכן מוצמדות לה, על פי תקנון הבית המשותף החל על חלקה 5, מלוא זכויות הבניה הבלתי מנוצלות בחלקה 5, לרבות זכויות בניה עתידיות שיתקבלו בחלקה 5 (שניצולן ייעשה בכפוף לתקנון הבית המשותף ובכפוף לכך שלא תיגרם פגיעה בשטחי בעלי הנכסים האחרים ובשימוש סביר בהם).		
	בתחום שטח חלקה 5 כלול גם חלק מתא שטח 292 עליו עתיד להיבנות מגדל שד"ל, יחד עם חלקה 7 (עליה קיים בניין לשימור, כמפורט להלן, אשר יוותר גם לאחר הקמת המגדל).		
הד מאסטר צפויה להמשיך ולהחזיק	שטח חלקה 7 הינו 562 מ"ר ועליה בנוי	מלוא	ג.

	הזכויות בחלקה 7 שבגוש 7456.	בנין לשימור בן 3 קומות ברחוב שד"ל 8 בתל אביב (להלן: "הבנין לשימור"), בשטח כולל של 651 מ"ר ברוטו (מתוכם 550 מ"ר עיקרי) בייעוד מסחר ומשרדים, אשר כולל 7 משרדים להשכרה, שאינם מושכרים נכון למועד זה.	בבנין לשימור גם בהינתן בניית מגדל שד"ל. נכון למועד זה נהרס החלק האחורי של הבנין לשימור, לצורך בניית המגדל.
ד.	מלוא הזכויות בחלקה 8 שבגוש 7456.	שטח חלקה 8 הינו 363 מ"ר (מגרש 295) ועליה בנוי מבנה חד קומתי המיועד לשימור ברחוב יבנה 33 בתל אביב, בשטח כולל של 148 מ"ר עיקרי, בייעוד למסחר, משרדים, בתי קפה ושימושים ציבוריים.	בהתאם לטבלאות ההקצאה והאיזון הנלוות לתב"ע, זכויות הד מאסטר במקרקעין הנ"ל מקנות לה, מלבד זכויות במבנה החד קומתי, זכויות להקמת בנין על חלקה 10 המצויה במתחם, כמפורט להלן.
ה.	מלוא הזכויות בחלקה 10 שבגוש 7456.	שטח חלקה 10 הינו 427 מ"ר (מגרש 293) ועליו ניתן לבנות בניין בגובה של עד 5 קומות בתוספת קומת גג בשטח כולל של כ- 1,565 מ"ר ברוטו (כ-365 מ"ר מיועדים למגורים וכ-1,200 מ"ר מיועדים לשטחי מסחר ותעסוקה).	בעקבות רכישת הזכויות בחלקה 10 שנעשתה בשנת 2012, גדלו הזכויות המוקנות להד מאסטר במגדל שד"ל.

הסכם לשיתוף פעולה עם בעלי זכויות במתחם שד"ל

6.9.1.4

נכון למועד זה, קשורה הד מאסטר בהסכם לשיתוף פעולה תכנוני עם בעלי חלקה 9 לצורך קידום ואישור התוכנית ביחס למתחם שד"ל (להלן: "הסכם שיתוף פעולה"). יובהר כי הבעלים של חלקה 9 צפוי להחזיק (בין במישרין ובין באמצעות חברה בשליטתו) בכ-15% מהזכויות במגדל שד"ל.

במסגרת הסכם שיתוף הפעולה, הוסכם כי כל אחד מהצדדים לו יישא בחלקו היחסי בשכר משרד אדריכלים, בשכר יועצים שונים, שמאי מקרקעין ובהוצאות הכרוכות בהכנת מודלים, דגמים, הדמיות ותסקירים וכיוצא בכך.

בנוסף, הסכם שיתוף הפעולה מסדיר זכויות בשטחי חניה, נשיאה בהיטלי השבחה, נשיאה בעלויות השימור בגין המבנים שיוותרו על החלקות ונשיאה במטלות ציבוריות הנובעות מהוראות התוכנית.

העברת זכויות בחלקות הצדדים כפופה לכך שהנעבר יקבל על עצמו את הוראות הסכם שיתוף הפעולה. על אף האמור, במקרה של מכירת יחידות גמורות (או שאינן גמורות בתנאי שהמוכר התחייב במסגרת הסכם המכר להשלים את בנייתן) שתבצע לאחר אישור התוכנית, מקבל ההעברה לא יידרש לקבל על עצמו את ההתחייבויות הנ"ל.

כן יצוין כי נכון למועד זה, הד מאסטר נמצאת במו"מ עם אותו גורם על מנת להסדיר את שיתוף הפעולה להקמת המגדל ובנייתו.

מימון

6.9.1.5

הד מאסטר נטלה הלוואה ממוסד בנקאי בישראל לצורך מימון פעילותה בסך של כ-25 מיליון ש"ח, אשר צמודה לפריים בתוספת 2.25%, המשולמת מדי חודש. נכון למועד זה, ההלוואה מוארכת מדי חודש לתקופה של 30 יום וזאת עד להשלמת הנדרש להעמדת האשראי המוגדל (המותנה באישור סופי של הבנק).

כבטוחות להלוואה רשמה הד מאסטר לטובת התאגיד הבנקאי משכנתאות ושעבודים על נכסיה וזכויותיה במתחם.

יצוין כי רגינסי ערבה, ביחד ולחוד עם השותף, להתחייבות הד מאסטר כלפי הבנק – ערבות אשר הינה מוגבלת לסך של 30 מיליון ש"ח.

בנוסף, עד כה הועמדו הלוואות בעלים להד מאסטר בסך כולל של כ-27.5 מיליון ש"ח (חלק החברה, באמצעות רגינסי, כ-15 מיליון ש"ח). מתוך הסך האמור, סך של 6.5 מיליון ש"ח הועמד להד מאסטר (בחלקים שווים על ידי רגינסי והשותף) לצורך רכישת זכויות נוספות במתחם והוא ייפרע קודם לכל הלוואה נוספת שהועמדה על ידי הצדדים להד מאסטר (כשלהלוואת הבעלים שהעמיד השותף לטובת עסקת רכישת הזכויות האמורה תינתן קדימות בהחזר).

הלוואות הבעלים של רגינסי והשותף להד מאסטר נושאות ריבית בשיעור הריבית אותה

משלמת הד מאסטר לבנק שהעמיד לה מימון כאמור לעיל.

6.9.1.6

החלטה של בית המשפט לעניינים מנהליים

בהחלטה שניתנה ביום 17 בדצמבר 2012, במסגרת עתירה מנהלית שהוגשה בית המשפט לעניינים מנהליים בת"א כנגד מסמכי התכנית, תוקנה טבלת ההקצאות המצורפת לתכנית, כך שלבעל הזכויות בחלקה 8 במתחם, הוקצו זכויות ל-950 מ"ר עיקרי למגורים בקומות 26 ו-27 במגדל שד"ל (מתוך זכויותיה של הד מאסטר) וכן 12 חניות וחלק יחסי במחסנים שימוקמו במרתפי הפרויקט (לפי השטח העיקרי המוקצה לו חלקי השטח העיקרי במתחם כולו) ואילו הד מאסטר קיבלה את מלוא הזכויות במגרשים 293 ו-295 על פי התכנית (חלקות 8, ו-10) (לפרטים ראה סעיף 6.9.1.3 (ד) ו-(ה) לעיל).

כן יצוין, כי ביום 29 באוגוסט 2013 התקשרה הד מאסטר בהסכם שיתוף פעולה עם הגורם המוזכר בסעיף זה (בעל הזכויות בחלקה 8 במתחם) שכאמור צפוי להחזיק אף הוא בזכויות במגדל שד"ל. בהתאם להסכם, הגורם לו הוקצו הזכויות ל-950 מ"ר (עיקרי למגורים) התחייב לשאת במלוא העלויות מכל סוג שהוא הנדרשות להקמת שטחי המגורים והחניות במגדל שהוקצו לו כמו כן, בהתאם להסכם, לגורם האמור תינתן הזכות לרכוש את יתרת השטח או חלקו (יחידות שלמות בלבד) בקומות 26 ו-27 במחירי השיווק של הפרויקט בהפחתה מסוימת, בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם.

6.9.2

מבנה תחום הפעילות

לפרטים אודות מבנה תחום הפעילות היזמית ראה סעיף 6.8.1.1 לעיל, בשינויים המחויבים.

בכל הנוגע **לפעילות המלונאית** אותה מתכננת רגינסי והד מאסטר במסגרת מגדל שד"ל, הרי שענף המלונאות בישראל כולל שירותי אירוח מכמה סוגים: מלונות נופש, מלונות עסקים, המצויים בעיקר בירושלים ובתל אביב, צימרים ובתי הארחה של קיבוצים. בשנים האחרונות התפתחה מגמה של התמחות של מלונות נופש לפי נושאים ממוקדים או עבור קהל יעד ממוקד, כגון: מלונות בריאות וספא, מלונות בוטיק ועוד. ענף המלונאות מאופיין בצורך תכוף בביצוע השקעות גדולות ובתחזוקה שוטפת של בתי המלון, וזאת כדי לשמור על רמת המוצר ולעמוד בתחרות הגוברת מול מלונות קיימים וחדשים. בנוסף יצוין כי בניגוד לענף הבניה למגורים, ענף המלונאות מושפע מאוד מגורם העונתיות, כאשר מידת השפעת העונתיות משתנה בין אזורי התיירות השונים בישראל. כך, שבעוד שבכל הנוגע למלונות הנופש (בעיקר באילת) עונות השיא הינן בחודשי הקיץ ובחגים, קרי – הרבעונים השני והשלישי של השנה, בתיירות העסקית ותיירות מקומית, אותה רואה החברה כקהל יעד עיקרי של המלון שיוקם (ככל שיוקם) במגדל שד"ל, השפעת העונתיות ניכרת פחות.

6.9.3

מגמות ושינויים בהיקף הפעילות

בכל הנוגע לפעילות ייזום יחידות המגורים - ראה סעיף 6.6.1 לעיל.

6.9.4

מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים בתחום הפעילות

בכל הנוגע לפעילות יזמית למגורים - לפרטים ראה סעיף 6.8.1.3 לעיל, בשינויים המחויבים.

בכל הנוגע **לפעילות המלונאית** הצפויה במגדל שד"ל, הרי שפעילות זו מוסדרת בחוק שירותי תיירות, התשל"ו-1976 והתקנות על פיו. בחוק מפורטים השירותים הניתנים על ידי בתי מלון, רישויים, סיווגים ואת החובה לבטח את המשתמשים בשירות ואת רכושם. כמו כן הפעלת בית מלון כפופה להוראות חוק נוספות כגון חוק הגנת הצרכן – תשמ"א 1981 (בעיקר בדבר עסקאות מכר מרחוק, ופרט בנוגע בהזמנות טלפוניות ובאמצעות האינטרנט); חוק רישוי עסקים, תשכ"ח -1968 (הכולל תנאים למתן רישיונות עסק למלונות, לרבות מתן רישיונות למסעדות, חניונים, בריכות ויתר הפעילויות המבוצעת במסגרת מתן השירותים המלונאיים במלונות); הוראות והנחיות משטרת ישראל; חוק עובדים זרים, תשנ"א – 1991; חוק איסור הפליה במוצרים, בשירותים ובכניסה למקומות בידור ולמקומות ציבוריים, תשס"א-2000 (מטרת החוק זה לקדם את השוויון ולמנוע הפליה בכניסה למקומות ציבוריים ובהספקת מוצרים ושירותים. מלונות ואתרי תיירות מוגדרים כמקום ציבורי לצורך חוק זה);

חוק שכר מינימום ; וחוק שעות עבודה ומנוחה, תשי"א-1951 (יצוין כי ענף המלונאות מתאים את מכסת השעות לפי ההסכם הקיבוצי שחל עליו).

גורמי הצלחה קריטיים

6.9.5

בכל הנוגע לפעילות יזמית למגורים - לפרטים ראה סעיף 6.8.1.4 לעיל, בשינויים המחויבים.

- בכל הנוגע לפעילות המלונאית, גורמי הצלחה הקריטיים בענף המלונאות הינם :
- א. שינויים לטובה בתחושת הביטחון האישי של התיירים הבאים לארץ ואווירת שלום עשויה להביא לשיפור משמעותי בענף התיירות בישראל.
 - ב. השקעה, תחזוק ותפעול נאות של בתי המלון, שהינם בעלי חשיבות לשמירת האטרקטיביות של בית המלון.
 - ג. מיתוג ובידול של בתי המלון.
 - ד. מיתוג של רשת בינלאומית.
 - ה. מיקום מתאים ואטרקטיבי של בתי המלון.
 - ו. השקעות בעיצוב חיצוני ופנימי של מבנה המלון מחזקות את ייחודו ובידולו של המלון ותורמות למשיכת קהל יעד.
 - ז. שיפור מתמיד ברמת מערכות המידע והטכנולוגיה במלונות לשם הגברת השליטה ולמקסום היעילות התפעולית.
 - ח. הגברת החשיפה הפרסומית בארץ ובעולם ובכלל זאת תפעול מערך של שימור לקוחות.
 - ט. תחזוקה ושירות – תחזוקה ושירות ברמה גבוהה מקנים לבית המלון את המוניטין הדרוש לו לצורך פעילותו כמלון ברמה גבוהה ולצורך שמירה על האטרקטיביות של בית המלון.

מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים

6.9.6

בכל הנוגע לפעילות יזמית למגורים - לפרטים ראה סעיף 6.8.1.5 לעיל, בשינויים המחויבים.

- בכל הנוגע לפעילות המלונאית, חסמי כניסה עיקריים (נוספים על אלו שצוינו לעיל) הינם :
- א. צבירת קהל לקוחות באמצעות, בין השאר, פרסום ושיווק כרוכה בהשקעת משאבים רבים ומטבעה הינה הליך הדרגתי שאורך זמן. יחד עם זאת, השימוש ההולך וגדל ברשת האינטרנט מאפשר חשיפה רחבה וקלה יותר גם לבתי מלון קטנים יחסית ובכך מצמצם את מחסום הכניסה האמור לענף.
 - ב. מיתוג ומוניטין של בית המלון או הרשת- בענף המלונאות בו פועלות מספר רב של חברות בעלות שם, קיים קושי למתג מלון חדש.
- חסם היציאה העיקרי בענף המלונאות הוא מימוש הנכסים עצמם, בין היתר בשל קשיים סטטוטוריים לשינוי ייעוד המלון ממלונאות לייעוד אחר, וכן ביטול או סיום הסכמים קיימים.

מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

6.9.7

בכל הנוגע לפעילות יזמית למגורים - לפרטים ראה סעיף 6.8.1.6 לעיל, בשינויים המחויבים.

בכל הנוגע לפעילות המלונאית, התחרות בתחום המלונאות, התיירות והנופש מאופיינת במספר רב ומגוון של מתחרים. המתחרים הישירים בפעילות המלונאות הם כלל בתי המלון באזור הרלוונטי, והמתחרים העקיפים הינם "צימרים", חדרי אירוח ונופש וכן בתי מלון במדינות אחרות. כן ניתן להצביע על תחרות בהיבט של מוצרים תחליפיים עקיפים לתחום המלונאות, התיירות והנופש שמקורם בתחומי תרבות הפנאי.

תחרות סביבתית

קיימת תחרות נוספת – בין פרויקטים (קיימים וחדשים) המצויים בסמיכות גיאוגרפית

לפרויקטים המוקמים על ידי הקבוצה.

כך לדוג', בסמיכות לפרויקט שד"ל מצויים מספר בנייני מגורים יוקרתיים אשר יהוו תחרות לשטחי המגורים שיכללו בפרויקט שד"ל ואשר עלולים להוביל לקיטון בביקושים לפרויקט שד"ל ולירידת מחירי המכירה של השטחים בפרויקט. כמו כן, עשויים חלק מהלקוחות הפוטנציאליים לבחון בין אפשרויות של רכישת דירה ושיפוצה באופן פרטי חלף רכישת דירה חדשה.

בכל הנוגע למלון שצפוי להיבנות על ידי הד מאסטר, יצוין כי סמוך למתחם שד"ל מצויים מספר מלונות בוטיק (כגון נורמן ומלון מונטיפיורי) וכן מלונות נוספים (כגון NYX ורוטשילד 22). כמו כן, קיימים מספר רב יחסית של מלונות נוספים בת"א שחלקם הגדול מצוי על חוף הים בת"א. בכוונת הד מאסטר להקים במתחם שד"ל מלון ברמה של 3 כוכבים ולפיכך מרבית המלונות בת"א לא אמורים להתחרות במלון שד"ל.

כמו כן, מיקומו המרכזי של מלון שד"ל על רחוב רוטשילד (כשלמעט מלון רוטשילד 22 שאר המלונות אינם נמצאים במיקום זה) יתן להערכת החברה יתרון למלון זה.

6.9.8 פרטים נוספים אודות זכויות רג'נסי והד מאסטר במתחם שד"ל

להלן יובא מידע נוסף אודות זכויות החברה (באמצעות החזקתה, בשרשור, ב-50% מהונה של הד מאסטר) במתחם שד"ל, **ללא חלוקה** בין זכויות המוצגות נכון למועד זה בדוחותיה הכספיים של הד מאסטר כמלאי (חלקן) לבין זכויות המוצגות נכון למועד זה בדוחותיה הכספיים של הד מאסטר כנדל"ן להשקעה וזאת לאור האמור לעיל.

א. הצגת הנכסים

פירוט ליום 31 בדצמבר 2016	
א. מגדל שד"ל – כ-42.5% מהזכויות הקיימות למסחר, משרדים ואחסון מלונאי, כ-22.5% מהזכויות הקיימות שטחי המגורים.	שם הנכסים וחלקה האפקטיבי של החברה בנכסים (בהנחת מכירת חלקה של רג'נסי במגדל להד מאסטר):
ב. 50% מהזכויות בחניון הקיים ו-42.5% בחנינות החדשות שיתווספו לחניון;	
ג. 50% מהזכויות בבנין שעתידי לקום בשד"ל 10;	
ד. 50% מהנכסים שפורטו בסעיף 6.9.1.3 (ג) ו-1 (ד) לעיל.	
מתחם שד"ל סמוך לרחוב רוטשילד בתל אביב.	מיקום הנכסים:
ראה סעיף 6.9 לעיל	תיאור קצר של הנכסים:
זכויות החברה במתחם שד"ל מוחזקות ברובן על ידי הד מאסטר, ומיעוטן על ידי רג'נסי (ואולם אלו צפויות להימכר בתקופה הקרובה להד מאסטר, כמפורט לעיל).	מבנה האחזקה בנכסים:
מלבד הד מאסטר ורג'נסי, המחזיקות בזכויות למגורים במגדל שד"ל, ישנם 2 גורמים נוספים המחזיקים (במישרין ובעקיפין) זכויות למגורים במגדל שד"ל, עליהם נמנה מר יעקב אטרקצ'י (הגורם המוזכר בסעיף 6.9.1.6 לעיל), המחזיק כ-40% מהזכויות למגורים במגדל שד"ל בהתייחס לזכויות הקיימות. בנוסף יצוין כי בעל הזכויות הנוסף בהד מאסטר הינה צמרת צהלה בע"מ, שהינה, למיטב ידיעת החברה, בשליטת בני הזוג סבריינה ורפי קלינה.	ציון שמות השותפים בנכסים (במקרה בו השותפים מהווים צד קשור או מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות באיזה מהנכסים):
שיטת השווי המאזני (חלק הד מאסטר), החזקה בנכס ישירות (חלק רג'נסי שעתידי להימכר להד מאסטר)	שיטת הצגה בדוחות הכספיים:
רג'נסי השלימה את רכישת הד מאסטר, על הנכסים שהיו קיימים בה באותה עת, ביום 29 בפברואר 2012. הד מאסטר השלימה את העסקה מכוחה קיבלה הזכויות הקיימות במגדל שד"ל בחודש אוקטובר 2012. בחודש דצמבר 2012 התקבלה החלטת בית המשפט לשינוי טבלת אחוז וחלוקה, מכוחה התקבלו זכויות לשטחי מגורים נוספות במתחם, כמפורט לעיל. ביום 10 במרץ 2013 אישר בית המשפט הסכם לרכישת 5% מהזכויות במגדל שד"ל על ידי רג'נסי.	מועד רכישת הקרקע עליה קיימים/ייבנו הנכסים:
כ-3,109 מ"ר	שטח הקרקע עליה קיימים/ייבנו הנכסים:
לא ידוע	מועד התחלת שיווק בפרויקט (צפוי)
לא ידוע	מועד סיום שיווק צפוי/בפועל
נחתם הסכם חפירה ודיפון עם קבלן ראשי, שעלותו הכוללת להד מאסטר (חלק החברה בשרשור 50%) הינה בסך של 12.8 מיליון ש"ח.	הסכמים עם קבלני ביצוע

רבעון רביעי 2015.	מועד התחלת עבודות הקמה - שלב חפירה דיפון ותליית בנינים לשימור:
רבעון ראשון 2019	מועד סיום עבודות הקמה – שלב חפירה, דיפון ותליית בנינים לשימור (מתוכנן):
בחלקה 5 (תת חלקות 1 ו-2) וחלקה 7 הן מאסטר רשומה כבעלים. בחלקה 8 להד מאסטר זכאות להירשם כבעלים. בחלקה 10 להד מאסטר זכאות להירשם כבעלים. זכויות במגדל (מכח חלקה 5, חלקה 7, חלקה 9 וחלקה 10) – זכאות להירשם כבעלים	זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה):
לפרטים ראה סעיף 6.9.1 לעיל	הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט:
בין התנאים המתלים שידרשו על מנת להוציא היתר בניה לבניית מגדל שדי"ל נכלל תנאי הבטחת ביצוע עבודות שימור בחלק מהבניינים במתחם, הן על ידי רגינסי והן על ידי צדדים שלישיים להם זכויות בבניינים לשימור במתחם. בנוסף, הן מאסטר התחייבה לביצוע עבודות פיתוח במתחם ושיפור התשתית העירונית, כפי שיידרשו בסביבת הפרויקט עקב אישור התוכנית (כהגדרתה בסעיף 6.8.1.2. לעיל).	חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט:
לגבי רכיב נדל"ן להשקעה בוצעה הערכת שווי ולגבי רכיב המלאי, להערכת הנהלת החברה שווי מימוש נטו אינו נמוך מערכו בספרים.	האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת? תשתיות בקרבת הפרויקט: נושאים מיוחדים:
הפרויקט הינו במרכז עירוני שקיימות בו כל התשתיות הנדרשות אין	

ב. מצב תכנוני

מצב תכנוני ליום 31 בדצמבר 2016			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים עיקריים (מ"ר)	סוג מלאי
	טרם תוכנן	2,390	שטחים המיועדים למגורים במגדל שדי"ל (חלק התאגיד האפקטיבי- בהנחת מכירת חלקה של רגינסי להד מאסטר - 22.5%)
	טרם תוכנן	6,186	שטחים המיועדים למשרדים/אכסון מלונאי במגדל שדי"ל (חלק התאגיד האפקטיבי- בהנחת מכירת חלקה של רגינסי להד מאסטר - 42.5%)
		550	שטחים המיועדים למסחר בשדי"ל 8 (חלק התאגיד האפקטיבי- 50%)
	טרם תוכנן	512	שטחים המיועדים למגורים בשדי"ל 10 ויבנה 33 (חלק התאגיד האפקטיבי- 50%)
		1,758	שטחים המיועדים למשרדים בשדי"ל 10 (חלק התאגיד האפקטיבי- 50%)
	כ-80	--	חניון קיים במתחם (חלק התאגיד האפקטיבי- 50%)
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן-			
	עד 120 יחידות	11,770	שטחים המיועדים למגורים במגדל שדי"ל (חלק התאגיד האפקטיבי כ- 37%)
	322	14,180	שטחים המיועדים למלונאות (חלק התאגיד האפקטיבי- 42.5%)
	טרם תוכנן	148	שטחים המיועדים למגורים יבנה 33 (חלק התאגיד האפקטיבי- 50%)
	-	550	שטחים המיועדים למסחר בשדי"ל 8 (חלק התאגיד האפקטיבי- 50%)

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

שנת 2014	שנת 2015	שנת 2016				כל התקופה	הנתונים מורכבים מחלקה (50%) של החברה בעלויות הד מאסטר [בהנחה שיועבר אליה החלק (5%) המוחזק כיום ע"י רג'נסי]
		רבעון ראשון	רבעון שני	רבעון שלישי	רבעון רביעי		
עלויות שהושקעו:							
33,653	34,121	34,121	34,121	34,121	34,121	סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	
2,409	3,187	3,187	3,187	3,187	3,187	סה"כ עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות	
2,008	3,809	5,381	5,411	5,633	5,797	סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה	
1,897	2,739	2,965	3,181	3,439	3,509	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונג)	
1,610	(26)	(174)	(329)	(493)	(653)	סה"כ שיערוך בגין הנכס	
41,577	43,830	45,480	45,571	45,887	45,961	סה"כ עלות מצטברת	

* 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 ובהנחה שיועבר להד מאסטר החלק במגדל המוחזק ע"י רג'נסי.

6.10 תחום השקעה במרינה בהרצליה

6.10.1 כללי

6.10.1.1 ביום 31 בדצמבר 2015, מימשה חברת קבוצת חגיגי מרינה הרצליה בע"מ, ש-70% מהונה ומזכויות ההצבעה בה מוחזקים על ידי רגינסי (ובשרשור, על ידי החברה) (להלן: "מרינה הרצליה"), אופציה לרכישת זכויותיהם של צדדים שלישיים⁷⁵ (להלן: "המוכרים") במקרקעין, הידועים כחלקות מס' 19 ו-20 בגוש 6516⁷⁶ במרינה בהרצליה, אשר שטחם הכולל הוא כ-10,000 מ"ר, לרבות זכויות בניה וכ-100 מקומות חניה בנויים המצויים במרתפי בנין אשר נמצא בחלקה 56 בגוש 6516 (להלן ביחד: "הממכר"), והתקשרה בהסכם מכר עם המוכרים.

ביום 29 בדצמבר 2016, לאחר התקיימות מלוא התנאים שנקבעו לכך בהסכם המכר, הושלמה עסקת רכישת המקרקעין. התמורה ששולמה על ידי מרינה הרצליה למוכרים בגין הממכר (לרבות מכוח תוספת להסכם המכר שנחתמה בין הצדדים בחודש יולי 2016 במסגרתה רכשה מרינה הרצליה כ-30 חניות נוספות, שצורפו ל-70 החניות שרכשה מכוח הסכם המכר המקורי) הסתכמה לסך של כ-80 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. נכון למועד זה, מחזיקה מרינה הרצליה בממכר. יצוין כי לצורך תשלום תמורת המכר, העמידה רגינסי למרינה הרצליה הלוואה בסך של כ-55 מיליון ש"ח, הנושאת ריבית שנתית של 3% לשנה.

6.10.1.2 עפ"י התב"ע החלה ביחס למקרקעין, סה"כ שטחי הבניה במקרקעין (חלק החברה) בהתאם לזכויות הקיימות הינם כ-5,268 מ"ר עיקרי שטחי דירות נופש (כ-70 יחידות נופש בשטח ממוצע של כ-40 מ"ר לכל יחידה), כ-2,000 מ"ר שטחים ציבוריים ושירות שישמשו את יחידות הנופש, וכ-70 חניות.

עם זאת, 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 (להלן: "הגדלת הזכויות בסמכות הועדה המקומית"). 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 הבנייה במקרקעין (להלן: "הגדלת הזכויות בסמכות הועדה המחוזית"), כשאין כל וודאות כי הדבר יעלה בידה.

יודגש כי הערכת החברה בקשר לאפשרות להגדלת זכויות הבניה בפרויקט המרינה מהווה מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך) אשר אין כל וודאות כי יתממש. לענין זה יצוין כי הגדלת הזכויות בפרויקט, בהתאם לאמור לעיל, כפופה הן לאישור הועדה מקומית של עיריית הרצליה (לענין הגדלת הזכויות בסמכות הועדה המקומית) (במסגרת אישור תב"ע חדשה אשר הינה בסמכות הועדה המקומית, מכוח תיקון 101 לחוק התכנון והבניה) והן לאישור הועדה המחוזית (ביחס להגדלת הזכויות בסמכות הועדה המחוזית), לפי הענין, והן לאישור משרד התיירות, אשר אין כל וודאות כי יתקבלו.

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

⁷⁵ זכויות המוכרים בחלקות 19 ו-20 הינן זכויות חכירה לדורות לתקופה שעד לחודש יולי 2088.

⁷⁶ הידועות בעבר כמגרשים 5 ו-6 לפי תוכניות בנין עיר החלות על המקרקעין.

כאמור לעיל, החברה (בשרשור, באמצעות רגינסי) הינה בעלת 70% מהון המניות המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה של מרינה הרצליה; 25% מהון המניות המונפק והנפרע של מרינה הרצליה מוחזקים על ידי חברה פרטית של מיטב ידיעת החברה נמצאת בבעלות מלאה של האחים אחיקס וליאור כהן (להלן: "כהן"); ו-5% מהון המניות המונפק והנפרע של מרינה הרצליה מוחזקים על ידי חברה פרטית של מיטב ידיעת החברה הינה בבעלות מלאה של מר גאל צמח (להלן: "צמח").

היות והאחים כהן הינם בעלי קשרים עסקיים עם האחים יצחק ועידו חגי, בעלי השליטה בחברה (אשר מכהנים כדירקטור וכדירקטור ומנכ"ל, הן בחברה והן ברגינסי החברה), ולמען הזהירות בלבד⁷⁷, אישרו חברי ועדת הביקורת ודירקטוריון רגינסי ביום 30 בדצמבר 2015 וכן אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ביום 16 במרץ 2016, את צירופם של האחים כהן להשקעה במרינה הרצליה. לפרטים אודות מתן האישור האמור על ידי מוסדות החברה ראה דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 17 במרץ 2016, מס' אסמכתא: 2016-01-008397.

יצוין כי גם למר גאל צמח קשר עסקי עם האחים חגי (המתבטא בעובדת היותו מנכ"ל ומחזיק ב-4% ממניות (מניות ללא זכויות הצבעה) ברגואין רזינדטיאל לימטיד (להלן: "ברגואין"), היוזמת את פרויקט מאייר ברוטשילד, תל אביב, ואשר חברה בה האחים חגי והאחים כהן מחזיקים 50% (להלן: "החברה המוחזקת על ידי האחים חגי"), מחזיקה ב-48% מהונה וב-50% מזכויות ההצבעה בה וכן לאור היותו בעל מניות, כמו גם האחים חגי, בחברת הניהול שתעניק שרותי ניהול בפרויקט מאייר, ואולם, לגישת החברה, לא היה בקשרים האמורים בכדי להקים לאחים חגי עניין אישי בצירופו של מר צמח להשקעה במרינה הרצליה.

תנאי השקעת האחים כהן ומר צמח במרינה הרצליה

בהתאם להסכמות שהושגו עם כהן, בתמורה ל-25% ממניות חברת המרינה הרצליה, כהן העמיד למרינה הרצליה במועד החתימה הלוואה בסך של 25 מיליון ש"ח, בגין חלקו של כהן במניות מרינה הרצליה. בנוסף, הוסכם כי ייקבע בין הצדדים מנגנון שיבטא את ההסכמה עם כהן ולפיה השקעתו בוצעה לפי שווי קרקע של 100 מיליון ש"ח. יצוין כי החל מיום 1 בינואר 2017, ההלוואה האמורה נושאת ריבית בשיעור שנתי של 3%.

פרעון ההלוואה לכהן כפוף לחלוקה קודמת שתבוצע ראשית על ידי מרינה הרצליה לרגינסי, כשלענין זה הוסכם כי רגינסי תהיה זכאית למשיכת סך של 25 מיליון ש"ח ממרינה הרצליה, בגין מנית הבכורה שמחזיקה רגינסי במרינה הרצליה, קודם לחלוקות דיבידנדים ו/או החזר הלוואות בעלים לכלל בעלי מניותיה של מרינה הרצליה.

בהתאם להסכמות עם כהן, ככל וכהן יידרש להעמיד, בגין חלקו בהון העצמי של הפרויקט, סך נוסף של עד 10 מיליון ש"ח, כהן יהיה זכאי לבקש פירעון מוקדם של הלוואה אחרת שכהן העמיד לחברה לצורך העברת תמורתו לחברת מרינה הרצליה.

בהתאם להסכמות שהושגו עם צמח, צמח זכאי לקבל 5% מהון המניות של חברת המרינה הרצליה תמורת סך של 5 מיליון ש"ח אשר יועמדו על ידו בהתאם לצרכי מרינה הרצליה (בהתאם לחלקו במרינה הרצליה) ולא יאוחר ממועד השלמת מימוש המקרקעין על ידי חברת מרינה הרצליה. לאור כך שצמח לא העמיד למרינה הרצליה את הכספים אותם הוא נדרש להעמיד מכוח התחייבותו זו, הצדדים במשא ומתן לביטול הסכם ההשקעה של צמח במרינה הרצליה. בנוסף, רגינסי נמצאת במשא ומתן עם צמח לניהול עתידי על ידו של המרינה

⁷⁷ לענין זה יצוין כי לאור העובדה שהיקף הקשרים העסקיים בין האחים חגי לאחים כהן וקרוביהם פחת משמעותית מאז המועד בו נקבע לראשונה על ידי מוסדות החברה כי לאחים חגי עניין אישי בהתקשרויות הקבוצה עם האחים כהן, החברה בוחנת מחדש את נושא עניינם האישי של האחים חגי בהתקשרויות עם האחים כהן. עם זאת, עד לקבלת החלטה בנושא, ולמען הזהירות בלבד, הובאה ההתקשרות לאישור מוסדות החברה כעסקה בה לאחים חגי קיים עניין אישי.

הרצליה, כאשר אם וככל וצמח ימונה כמנכ"ל מרינה הרצליה, זו צפויה להקצות לו אופציות לכ-5% ממניותיה.

מבלי לגרוע משליטת רגינסי בפרויקט, כבעלת 70% ממניות מרינה הרצליה, כהן יהיה שותף פעיל בניהול והקמת הפרויקט וכן יהיה בעל זכות חתימה משותפת בחשבון מרינה הרצליה. הצדדים יקימו וועדת היגוי שעל פיה יוכרעו כל החלטות בפרויקט. ועדת ההיגוי תתכנס מעת לעת וככול הדרוש ולפחות אחת בחודש. לכל צד יהיה קול בוועדת ההיגוי בהתאם לאחזקות אותו צד במרינה הרצליה.

יצוין כי הוראות תקנון מרינה הרצליה כולל בין היתר זכות מצרנות המוקנית לבעלי מניותיה; זכות סירוב ראשונה למכירת החזקות כהן וצמח במרינה הרצליה; זכות הצטרפות של כהן וצמח למכירת מניות מרינה הרצליה הנעשית על ידי בעל מניות המחזיק בלפחות 50% מהון מרינה הרצליה וזאת בנסיבות המפורטות בתקנון; החלטות באסיפות הכלליות תתקבלנה ברוב רגיל למעט בנושאים מיוחדים כגון שינוי מסמכי הייסוד של מרינה הרצליה שפוגע בזכויות בעל מניות בודד בלבד ושינוי תחום עיסוקה; החלטות בדירקטוריון תתקבלנה ברוב קולות (כאשר בהתאם למנגנון שנקבע בתקנון רגינסי תמנה את רוב הדירקטורים במרינה הרצליה).

6.10.2 מבנה תחום הפעילות

החברה, באמצעות מרינה הרצליה, צפויה לפעול כזמית שטחי מגורים, מסחר ומלונאות בפרויקט מרינה הרצליה. ככזו, יחולו ביחס לפעילות החברה כלל ההוראות שתוארו בסעיף 6.9.2 לעיל, בשינויים המחויבים.

6.10.3 מגמות ושינויים בהיקף הפעילות

בכל הנוגע לייזום יחידות המגורים – ראה סעיף 6.9.3 לעיל, בשינויים המחויבים.

6.10.4 מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים בתחום הפעילות

לפרטים אודות מגבלות, חקיקה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הייזום ראה סעיף 6.9.4 לעיל, בשינויים המחויבים.

הגבלות רגולטוריות לבניית מלונות בקרבת חוף הים

בעשור באחרון התחוללו שינויים ברמת המודעות ללחצים הסביבתיים הגוברים על חופי הים בישראל, וכן בעקרונות המנחים את מוסדות התכנון בדבר פיתוח הסביבה החופית. מדיניות התכנון החדשה קיבלה ביטוי בשורה של חוקים ובתכניות מתאר. בהיבט תכניות המתאר, בשנת 1983 אושרה תכנית מתאר ארצית 13 (להלן: "תמ"א 13") המפרטת את הוראות התכנון לרצועת חוף הים התיכון; התוכנית אוסרת בניה של 100 מ' מקו המים ומחייבת בהערכת ההשפעה של התכנית על הסביבה טרם אישורה. מאז אושרה תמ"א 13 התווספו לה תכניות המתמקדות באזורים מוטי פיתוח כגון תמ"א 13 (שינוי מס' 4) המסדירה את הבנייה בסביבה החופית במחוז תל אביב. בהיבט החקיקה בשנת 2004 נחקק חוק שמירת הסביבה החופית⁷⁸. החוק מעגן את הוראות תמ"א 13 לעניין הים התיכון וקובע כי לא תאושר תכנית בתחום הסביבה החופית או חלק ממנה⁷⁹, אלא באישור הוועדה לשמירת הסביבה החופית, אשר סמכויותיה נקבעו בחוק התכנון והבנייה במסגרת תיקון 69 לחוק⁸⁰.

בעבר, על פי חוקי התכנון והבנייה ועל פי תמ"א 13, חל איסור על בניית דירות למגורים

⁷⁸ נלקח מאתר הכנסת להרחבה ראה:

<https://www.knesset.gov.il/mmm/data/pdf/m03190.pdf>

⁷⁹ תחום של 100 מ' מקו החוף לכיוון היבשה וכן התחום שיימדד מקו החוף לכיוון הים ועד לרחוק מבין לקו עומק מים של 30 מ' בתוך הים או עד למרחק של אחד מייל ימי.

⁸⁰ חוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965

בשטח המוגדר "כאזור תיירות ונופש", וזאת על מנת לשמר את האופי הציבורי של שטחים הללו. סוגיית בנייתן של דירות מגורים בקרבת חוף הים והשימוש בהן, נידונה בפסיקה במספר פסקי דין. בפסק דין שניתן בשנת 2003⁸¹ נקבע כי מאחר ועל פי תכנית תמ"א 13 מסווגות קרקעות בקרבת החוף כ"אזור תיירות ונופש", שימוש בקרקע לטובת מגורים, איננו חוקי. בנייתן של דירות נופש בקרקע המסווגת כאזור תיירות מחייבת כי דירות הנופש ישמשו כחלק ממאגר דירות להשכרה מלונאית, קרי על בעלי דירות הנופש לצרפן למאגר דירות להשכרה לאכסון מלונאי על מנת שתעמודנה לרשות הציבור לפרק זמן מינימאלי מדי שנה. בנוסף, על פי פסק דין שניתן בשנת 2006⁸², השימוש בדירות נופש שנבנו בתחום קרקע המסווגת כאזור תיירות ונופש חייב להיות בעיקרו שימוש ציבורי, לכן יש להעמיד את הדירות לרשות הציבור הרחב בכל דרך שהיא במשך מרבית תקופת השנה ולמעלה ממחצית השנה במצטבר.

עם זאת, בחודש אפריל 2016 נכנס לתוקף פרק החופים בתמ"א 1 (להלן: "פרק החופים"), אשר מסדיר את עקרונות וכללי הפיתוח והשימושים המותרים בחופים בישראל, והלכה למעשה מבטל את ההסדר הקודם לעיל בדבר איסור הבנייה בתמ"א 13.⁸³ פרק החופים מבחין בין שני סוגי חופים - עירוני ופתוח, ואוסר על בנייה בתחום ה-100 מטר מקו המים, פרט לשימושים ציבוריים הכרחיים לבאי החוף. המשמעות האופרטיבית לנושא היא שהמשמעות היא שבניגוד לעבר, כל בנייה עד 100 מטר מהם הייתה אסורה, היום היא מותרת, כאשר מ-100 מטר והלאה הוכנסו הקלות רבות ובוטלו ההגנות שהיו בתכנית המתאר הקיימת כאמור בתמ"א 13 לעיל.

שימוש בדירות שנבנו בקרבת חוף הים

חוזר מנכ"ל משרד התיירות משנת 2006⁸⁴ וחוזר מנכ"ל משרד התיירות משנת 2009⁸⁵ מסדירים את השימוש בדירות נופש שנבנו על מקרקעין שיעודו אזור תיירות ונופש. על פי החוזרים, ככל שבהוראת התב"ע שבתוקף כלולים היעודים או השימושים: "מלון דירות", "דירות נופש", או "אכסון מלונאי מיוחד" (כפי שקיים בקרקע במרינה בהרצליה אותה רכשה חברת הבת של החברה), ניתן להקים אכסון מלונאי שבו תתאפשר מכירה של יחידות אירוח על פי אחת מהאפשרויות הבאות: (1) מכירת כלל יחידות הנופש שינוהל בכל עת ידי חברת ניהול מלונאית - דירות הנופש שימכרו, תועמדנה על ידי בעליהן לחברת ניהול לשימוש מלונאי לתקופה של 9 חודשים בשנה ובעלי הדירות יהיו זכאים להשתמש בדירות הנופש ביתרת הזמן ועד 3 חודשים בשנה; (2) השארת 51% לפחות מיחידות הנופש בבעלות גורם אחד שיציע יחידות אלו לשימוש הציבורי כל ימות השנה. דירות הנופש שתיבנינה על יתרת המקרקעין (עד 49%) תועמדנה על ידי הרוכש לשימוש הציבורי הרחב באמצעות חברת ניהול מלונאית, למשך מרבית ימות השנה במצטבר (לפחות 6 חודשים ויום).

יצוין כי ניתן למכור רק את יחידות הנופש ולא ניתן למכור (לרבות בדרך של הצמדה ליחידת הנופש, וזאת למעט חלק מחניות אשר ניתן להצמידן ליחידות נופש) את יתר שטחי המלון והם מוגדרים כשטחים ציבוריים/מלונאיים אשר נשארים בבעלות היזם.

6.10.5 גורמי הצלחה קריטיים

ראה סעיף 6.9.5 לעיל לעניין גורמי הצלחה בתחום היזום ובתחום המלונאות.

81 עתמ (ת"א) 2038/98 החברה להגנת הטבע נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה, הרצליה תשס"ג (2003).

82 עעמ 2273/03 אי התכלת שותפות כללית נ' החברה להגנת הטבע (2006).

83 המידע האמור נלקח מאתר מינהל התכנון והבנייה שכתובתו: <https://goo.gl/ZfVo4s>. יצוין כי החברה לא פנתה לקבלת המידע האמור, אשר גלוי ופורסם לציבור.

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

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

6.10.6 מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים

ראה סעיף 6.9.6 לעיל, בשינויים המחויבים.

6.10.7 מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

בחוף הרצליה ישנם מספר מלוונות, אשר פועלים בסגמנטים שונים ומשרתים קהלי יעד שונים לרבות הריץ קרלטון, הרודס, דן אכדיה, דניאל, השרון ואחרים. פעילות המלון שעתיד להיבנות על ידי מרינה הרצליה עתידה לשרת אוכלוסיות שונות (אנשי עסקים, תיירים ונופשים ישראלים) וזאת בדומה למלוונות הקיימים באזור.

6.10.8 פרטים נוספים אודות פרויקט מרינה הרצליה

א. הצגת הפרויקט

פרטים	סעיף
פרויקט המרינה בהרצליה	שם הפרויקט:
המרינה בהרצליה	מיקום הפרויקט:
ראה סעיף 6.10 זה לעיל.	תיאור קצר של הפרויקט:
70%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:
החברה מחזיקה בפרויקט באמצעות קבוצת חגי' מרינה הרצליה בע"מ, ש-70% מהונה ומזכויות ההצבעה בה מוחזקים על ידי רגיסי, הנמצאת בבעלות ובשליטה מלאות של החברה	מבנה האחזקה בפרויקט:
חברת פרטית בבעלות האחים אחיקם וליאור כהן מחזיקה ב-25% מהונה ומזכויות ההצבעה של מרינה הרצליה.	ציון שמות השותפים לפרויקט המחזיקים למעלה מ-25% בפרויקט:
איחוד מלא	שיטת הצגה בדוחות הכספיים:
השלמת העסקה 29.12.2016	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
כ-10,000 מ"ר	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
אין צפי בשלב זה	מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן):
אין צפי בשלב זה	מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי/בפועל:
אין צפי בשלב זה	מועד סיום שיווק צפוי/בפועל:
אין	הסכמים עם קבלני ביצוע:
אין צפי בשלב זה	מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן):
הערת אזהרה (החברה פועלת להשלמת רישום הבעלות בקרקע, וזאת בכפוף להמצאת אישורי המיסים הנדרשים)	זכויות משפטיות בקרקע:
ראה לעיל.	הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר):
אין	חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט:
להערכת הנהלת החברה שווי מימוש נטו אינו נמוך מערכו בספרים	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת:
יש	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:
אין	נושאים מיוחדים:

ב. מצב תכנוני

מצב תכנוני לפרויקט מרינה הרצליה ליום 31.12.2016			
מצב תכנוני נוכחי (חלק החברה 70%)			
סוג מלאי	סה"כ שטחים ברוטו (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות נופש (כולל שטחים ציבוריים ושירות עיליים)	10,425	100	
חניות		100	
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן בוועדה המקומית (חלק החברה 70%)			
סוג מלאי	סה"כ שטחים ברוטו (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
מלון (לרבות יחידות נופש שטחים ציבוריים ושירות עיליים)	14,595	טרם נקבע	
חניות		100	
מסחר (כולל שטחים ציבוריים ושירות עיליים)	2,531		

ג. סך העלויות שהושקעו בפרויקט (חלק החברה 70%) (נתונים כספיים מוצגים באלפי ש"ח):

שנת 2014	שנת 2015	שנת 2016 (שנת הדיווח)				כל התקופה	העלויות שהושקעו
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל		
-	11,035	11,035	11,035	11,035	64,528	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	
-	3,310	3,310	3,363	3,484	3,931	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
-	15	35	131	259	295	עלויות מצטברות בגין בניה	
-	-	662	1,324	1,987	3,021	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
-	14,360	15,042	15,853	16,765	71,775	סה"כ עלות מצטברת	
-	14,360	15,042	15,853	16,765	71,775	סה"כ עלות מצטברת בספרים	

6.11 תחום השקעה בשטחי המסחר במתחם איינשטיין בצפון תל אביב

6.11.1 מבנה תחום הפעילות

פרוייקט איינשטיין 33א', 33ב' ו-35 (שפרטיהם הובאו בסעיף 6.7 לעיל) וכן פרויקט איינשטיין 36 (שפרטיו יובאו להלן) הינם חלק "ממתחם" איינשטיין הנמצא בצד המערבי של רחוב איינשטיין בצפון תל אביב, בו מבקשות החברה ורג'נסי לקנות דריסת רגל משמעותית.

במתחם איינשטיין עתידים לקום בשנים הקרובות 8 מתחמי משנה, שיכללו שטחי מסחר בקומת הקרקע ומעליהם מגדלי מגורים, כאשר החברה ורג'נסי פועלות מזה מספר שנים לארגן קבוצות רכישה שיבנו פרויקטים למסחר ומגורים במתחמי המשנה האמורים. בכלל הפרוייקטים האמורים, פעלו ופועלות החברה ורג'נסי לצרף חלק מבעלי הקרקע הרלוונטית לקבוצות הרכישה אותן הן מארגנות ביחס לכל פרויקט וזאת בהתאם למנגנונים שסכמה החברה עם אותם בעלי קרקע בכל פרויקט, וכן לשיווק זכויות לדירות לצדדים שלישיים, בתמורה לדמי ניהול/סיחור שישולמו לחברה/לקבוצת חגי' (לנתונים אודות השיווק שבוצע על ידי החברה לחברי קבוצת רכישה בפרוייקטים שצוינו לעיל ראה סעיפים 6.7.2.4.15, 6.7.2.4.1.6 ו-6.7.2.4.1.7 לעיל). מנגד, החברה ורג'נסי רוכשות ומתעתדות להמשיך ולרכוש את הזכויות לשטחי המסחר בפרוייקטים האמורים ולהימנות על חברי הקבוצה, כך שבסופו של דבר, הן תחזקנה במרבית שטחי המסחר במתחם איינשטיין.

נכון למועד זה, החברה (במסגרת פרויקט איינשטיין 35 ואיינשטיין 36, שפרטים לגבי יובאו להלן) ורג'נסי (במסגרת פרויקט איינשטיין 33א' ואיינשטיין 33ב'), מחזיקות בזכויות ב-4 מתחמי משנה ברחוב איינשטיין, ופועלות לרכישת זכויות ב-2 מתחמי משנה נוספים. בנוסף, לאחים חגי' (בעלי השליטה בחברה) פרויקט נוסף במתחם זה אותו הם רכשו קודם לרכישת השליטה בחברה והם מחזיקים בו נכון למועד זה בזכויות למסחר (למיטב ידיעת החברה, נכון למועד זה, הפרוייקט אוכלס ולגבי כ-75% מהזכויות למסחר בו התקשרו האחים חגי' בהסכם למכירתן).

בניגוד לזכויות ליחידות המגורים, ששיווקן נעשה כאמור על ידי החברה ורג'נסי במסגרת תחום קבוצות הרכישה שנסקר בסעיף 6.7 לעיל, החברה רואה באחזקה בשטחי המסחר כתחום פעילות נפרד מפעילות כמארגנת קבוצות רכישה.

יצוין כי החברה ורג'נסי נמצאות במו"מ ראשוני עם מספר גופים לבחינת האפשרות למכירת שטחי המסחר של שתי החברות במתחם איינשטיין בעסקת תשואה, ואולם אין כל וודאות שמו"מ זה יבשיל לחתימת הסכם מחייב ו/או מה יהיו תנאי העסקה, אם וככל שתיחתם.

6.11.2 מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים בתחום הפעילות

אם וככול והחברה (לרבות באמצעות רג'נסי) תפעיל את השטחים המסחריים בעצמה או תשכיר שטחים אלה, תהיה החברה כפופה לחוקי העזר העירוניים של עיריית תל-אביב לעניין הפעלת הנכסים, לחקיקה הנוגעת להתאמת הנכסים והשירות לאנשים עם מוגבלויות, לחוק למניעת העישון במקומות ציבוריים והחשיפה לעישון, לחוק השכירות והשאלה, תשל"א-1971 וכיו"ב.

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

6.11.3 גורמי הצלחה קריטיים

ראה סעיף 6.8.1.4 לעיל לעניין גורמי הצלחה בתחום היזום.

בנוסף, גורמי הצלחה נוספים בקשר להצלחת מכירת הנכס ו/או השכרתו הינם ניסיון וידע נצבר באיתור ורכישת זכויות במקרקעין המיועדים לנדל"ן להשקעה במיקומים אטרקטיביים, באופן שיאפשר השכרתם בתפוסה גבוהה ובתמורה גבוהה למ"ר; קרבת הנכס לריכוז אוכלוסייה גדול והבטחת דרכי הגישה אלו; יצירת תמהיל שוכרים מגוון שייתן מענה מקיף ככול הניתן לקהל הלקוחות היעודי; יצירת יתרון יחסי למול המרכזים המסחריים הנמצאים בקרבת הנכסים, השכרת נכסים בחוזים ארוכי טווח לשוכרים בעלי איתנות פיננסית מספיקה וכן הקפדה על קבלת ביטחונות מספקים מהשוכרים ועל הפעלת אמצעי גבייה אפקטיביים.

6.11.4 מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים

ראה סעיף 6.8.1.5 לעיל, בשינויים המחויבים.

להערכת החברה, חסמי הכניסה לתחום הינם היכולת לרכוש שטחים בהיקפים משמעותיים במתחם איינשטיין, אשר נכון למועד זה כמעט ואינם זמינים ונדרש לכך הון עצמי משמעותי.

באשר למחסומי היציאה הקיימים בתחום, הרי שמכירת שטחי המסחר במתחם תהא כרוכה באיתור גוף לו יכולת לרכוש שטחי מסחר בהיקפים משמעותיים.

6.11.5 מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

מתחם איינשטיין אמור לשרת את הסביבה הראשונית הקרובה, הכוללת את כל החלק הצפון המערבי של העיר תל-אביב⁸⁶, בו מתגוררים כ-60,000 תושבים (כ-14% מאוכלוסיית ת"א). נכון למועד זה, קיימים באזור זה מספר מרכזים שכונתיים קטנים (אשר להערכת החברה אינם נותנים כיום מענה מספק לצרכי השכונות הסמוכות) ושטחי המסחר בקניון רמת אביב, כאשר להערכת החברה, היקף שטחי המסחר (לרבות השטחים העתידיים מכוח תוכנית תא 5000) במתחם איינשטיין צפוי לעמוד על כ-40,000 מ"ר. מתחם איינשטיין יאופיין כמרכז מסחרי פתוח בשדרה רחבה של רחוב איינשטיין בו צפוי להיות תמהיל עסקים שונה בכל מתחם.

בנוסף, נכון למועד זה, קיים במתחם מגרש שהינו בבעלות גיי ישראל מרכזים מסחריים בע"מ ומשה שוב ז"ל והם פועלים לאישור תב"ע לזכויות למסחר ומגורים, שאושרה נכון למועד זה בועדה מקומית שהמליצה לאשרה בועדה מחוזית.

יצוין כי הקמת שטחי מסחר חדשים באזור צפון מערב תל אביב, אשר יתחרו בשטחי המסחר של החברה, עשויה להביא לכך שיחול קיטון במחירי השכרה של שטחי המסחר בפרויקטים אותם יוזמת החברה במתחם, באופן שיפגע בתוצאותיה של החברה ובאפשרותה למכור ו/או להשכיר את השטחים המסחריים בפרויקטים האמורים.

⁸⁶ החלק הצפון מערבי כולל בעיקרו את שכונות רמת אביב (לרבות ג' והחדשה), הגוש הגדול, תוכנית ל', כוכב הצפון, צוקי אביב ונווה אביבים ובבלי.

6.11.6 פרטים נוספים אודות הפרויקטים

6.11.6.1 פרטים נוספים אודות פרויקט איינשטיין 33ב'

כמפורט בסעיף 6.7.2.4.1.5 לעיל, החברה (באמצעות רגינסי) מחזיקה כ-68% משטחי המסחר בפרויקט (שהינם כ-1,300 מ"ר ברוטו - כ-950 מ"ר עיקרי), והזכויות הצמודות להם הכוללות את הזכויות בשטח המרתף בהיקף דומה ושטחי השירות שיוחסו להן ובכ-68% מכלל 50 החניות בפרויקט שיוחסו לשטחי המסחר (להלן ביחד: "שטחי המסחר והחניות בפרויקט"). בנוסף, מחזיקה החברה ב-30% מיחידת דיור אחת בפרויקט איינשטיין 33ב', המשויכת לתחום קבוצות הרכישה. להלן פרטים נוספים אודות זכויות החברה בשטחי המסחר והחניות בפרויקט (לפרטים נוספים ראה סעיף 6.7.2.4.1.5 לעיל):

א. הצגת הפרויקט- שטחי המסחר והחניות (כהגדרתם לעיל)

פרטים	סעיף
שטחי המסחר והחניות בפרוייקט איינשטיין 33ב' רחוב איינשטיין בתל אביב (גוש 6885 חלקה 33)	שם הפרויקט:
ראה סעיף 6.7.2.4.1.5 לעיל.	מיקום הפרויקט:
יצוין כי נכון למועד הדו"ח, התקבל היתר בנייה לפרויקט, ובנית הפרויקט נמצאת בעיצומה.	תיאור קצר של הפרויקט:
כ-68%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:
שטחי המסחר והחניות מוחזקים על ידי רגינסי (הנמצאת בבעלות ובשליטה מלאות של החברה) ביחד עם שותפים (חלק החברה הוא כ-68%)	מבנה האחזקה בפרויקט:
אין שותף נוסף המחזיק מעל 25% מהזכויות בשטחי המסחר והחניות בפרויקט	ציון שמות השותפים לפרויקט המחזיקים למעלה מ-25% בפרויקט:
איחוד מלא	שיטת הצגה בדוחות הכספיים:
05.03.2013 (ע"פ הסכם מכר)	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
2,570 מ"ר	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט בכללותו (לרבות שטחי המגורים שמעל שטחי המסחר):
רבעון שלישי לשנת 2018	מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן):
ל.ר	מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי/בפועל:
ל.ר	מועד סיום שיווק צפוי/בפועל:
נחתם הסכם קבלן עם אלקטרה בנייה בע"מ	הסכמים עם קבלני ביצוע:
מאי 2015	מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן):
בעלות בקרקע	זכויות משפטיות בקרקע:
בין רגינסי לשותפיה בזכויות לשטחי המסחר והחניות בפרויקט נחתם הסכם שיתוף פעולה, המסדיר את חלוקת שטחי המסחר והחניות.	הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר):
ראה לעיל	חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט:
להערכת הנהלת החברה שווי מימוש נטו אינו נמוך מערכו בספרים.	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת:
נמצא באזור אורבני, בקרבת קניון ותחבורה ציבורית	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:
אין	נושאים מיוחדים:

ב. מצב תכנוני

מצב תכנוני לפרויקט איינשטיין 33ב' ליום 31.12.2016			
מצב תכנוני נוכחי (חלק החברה בזכויות שיוצגו בטבלה זו - 68%)			
סיווג	סה"כ שטחים ברוטו (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
מסחר	כ-1,300 (950 עיקרי)		
שטחי מרתף הצמודים למסחר	950		
חניות		50	

ג. חלק החברה בעלויות שהושקעו בשטחי המסחר ובחניית בפרויקט (נתונים כספיים מוצגים באלפי ש"ח):

שנת 2014	שנת 2015	שנת 2016 (שנת הדיווח)					
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה		
11,760	11,760	11,760	11,760	11,760	11,760	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
1,076	1,076	2,090	2,090	2,090	2,090	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
30	1,562	1,608	2,116	2,981	3,760	עלויות מצטברות בגין בניה	
833	1,405	1,405	1,546	1,695	1,695	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
13,699	15,803	16,863	17,512	18,526	19,305	סה"כ עלות מצטברת	
13,699	15,803	16,863	17,512	18,526	19,305	סה"כ עלות מצטברת בספרים	

ד. מימון ספציפי שנלקח לפרויקט (ביחד עם יתר חברי קבוצת הרכישה)

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
5,634	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2016	יתרות בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)
2,522	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	31.12.2015	
-	מוצג כהלוואות לזמן קצר:		
7,521	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
תאגיד בנקאי בישראל		מוסד מלווה:	
23/02/14		תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה:	
מסגרת אשראי בסך של 14,400 אלפי ש"ח עבור רכישת המקרקעין ובניית השטח המסחרי בפרויקט.		סה"כ מסגרת ⁸⁷ :	
6,244 אלפי ש"ח		מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:	
המימון המועמד לחברה בפועל מתוך מסגרת האשראי עבור השטח המסחרי נושא ריבית שנתית בשיעור של 1.7% + P.		מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:	
ריבית משולמת מדי חודש. קרן ההלוואה עתידה היתה להיפרע בחודש פברואר 2017. נכון למועד זה נעשתה פנייה לבנק על ידי חברי קבוצת הרכישה להארכת המועד.		מועדי פירעון קרן וריבית:	
		תניות פיננסיות מרכזיות:	
במקרה של הפרת ההסכם, על ידי מי מחברי קבוצת הרכישה (ובכללם החברה), באחד או יותר מהמקרים שהוסכמו בין הצדדים ⁸⁸ ומבלי לגרוע מזכותו של הבנק לחדול לאלתר מהמשך העמדת מימון לצד המפר, כל עוד לא תוקנה איזו מההפרות, ומבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד לרשותו של הבנק מכח ההסכם ונספחיו, יהיה הבנק רשאי לבטל את האישור אשר ניתן על ידו למסגרת ההלוואה של הצד המפר וכן להעמיד את ההלוואה שהועמדה לצד המפר לפירעון		תניות מרכזיות אחרות:	

⁸⁷ בנוסף הועמדה הלוואת Back to Back כנגד פקדון כספי. יתרת ההלוואה ליום 31.12.16 הינה בסך של כ- 5,032 אלפי ש"ח. ההלוואה נושאת ריבית שנתית נטו שנעה בין 0.5%-0.7%.

⁸⁸ לרבות: עיקול על זכויותיו של הצד המפר בפרויקט ו/או על כל בטוחה שהעמיד לטובת הבנק בקשר לפרויקט; אי עמידה בתשלומים לבנק במועדים שנקבעו לכך; שינוי תקנון מבלי לקבל את הסכמת הבנק בכתב ומראש; שינוי מרות ו/או שינוי מבנה החברה מבלי לקבל את אישורו של הבנק בכתב ומראש; הפרת התחייבות כלשהי מכח הסכמים שנחתמו.

<p>מיידי. כמו כן, באחד או יותר מהמקרים שהוסכמו בין הצדדים לרבות: הפרה או ביטול או שינוי בקשר עם הסכם שיתוף הפעולה בין בעלי הזכויות במקרקעין ו/או כל מסמך ו/או התחייבות בקשר עם הפרויקט ו/או ביצוע עסקה בקשר עם המקרקעין ללא קבלת הסכמת הבנק לכך מראש ובכתב; הפרה של איזו מההתחייבויות של כלל בעלי הזכויות במקרקעין על פי הסכמים שנחתמו ו/או שייחתמו על ידם בקשר עם הפרויקט; ביצוע איזה מההפרות שהוסכמו כאמור, על ידי בעלי זכויות אשר להם יוחדו במצטבר 18 יחידות דיור או ששווי זכויותיהם במצטבר עולה על 58.3 מיליון ש"ח; אי השלמת הבניה עד ליום 31.5.2017 (ניצוין כי איחור של בין 60 ל-90 יום לגבי חלק ממועדים אלו אינו נחשב הפרה. לאור המועד הצפוי לסיום הפרויקט, פנתה קבוצת הרכישה לבנק בבקשה להארכת ההסכם. הבנק נתן הסכמתו בעל פה להארכת ההסכם עד ליום 30 ביולי 2018; השלמת רישומי זכויות שונים; ומבלי לגרוע מזכותו של הבנק לחדול לאלתר מהמשך העמדת מימון, יהיה הבנק רשאי לבטל את האישור אשר ניתן על ידו לכל מסגרות ההלוואה של כל הלווים, ולהעמיד את הפרויקט למימוש בהתאם לבטוחות שניתנו לו.</p>	
-	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:
לא	האם מסוג non-recourse [כן/לא]:
ל"ר	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:

ה. שעבודים ומגבלות משפטיות

הסכום המובטח ע"י השעבוד (מאוחד) (ליום 31 בדצמבר 2016) (באלפי ש"ח)	פירוט	סוג
שעבוד אחד מוגבל ל-210,000 אלפי ש"ח, ויתר השעבודים אינם מוגבלים בסכום.	כערוכה למילוי כל התחייבויותיהם כלפי הבנק, שעבדו ומשכנו חברי הקבוצה (ובכללם רגינסי) את כלל זכויותיהם הנובעות מהפרויקט ומההסכמים הנלווים לו לרבות שעבוד המקרקעין וכל מה שיוקם עליהם בשעבודים כלליים ראשוניים בדרגה, מוגבלים בסך של כ-210,000 אלפי ש"ח ⁸⁹ . בנוסף, שעבדו חברי הקבוצה לטובת הבנק את חשבון הפרויקט ושעבוד נוסף, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום יירשם על מלוא זכויותיו של כל אחד מחברי הקבוצה (עליהם נמנית החברה) בפרויקט ובחשבון הפרויקט. בטוחה נוספת שהועמדה הינה ערבות, ביחד ולחוד, שהועמדה על ידי ה"ה יצחק חגי' ועידו יהודה חגי', בעלי השליטה בחברה. כמו כן, יומחו תקבולי דמי השכירות שתקבל רגינסי בעתיד בגין השכרת יחידות השטח המסחרי בפרויקט והביטחונות שיועמדו לטובת החברה על ידי השוכרים לטובת החשבון המסחרי שיפתח על שם רגינסי.	שעבודים

⁸⁹ יצוין כי, אין ולא תהיה ערבות הדדית בין חברי קבוצת הרכישה בכל הנוגע לפירעון האשראי אשר ניתן לכל אחד מהם אולם, אין האמור פוגע בזכותו של הבנק למימוש איזה מהשעבודים הכלליים האמורים ומהבטוחות שניתנו לטובתו, גם כלפי בעל זכויות שאינו מפר, וזאת עקב הפרה מצד בעלי זכויות אחרים במקרקעין המזכה את הבנק במימוש המשכנתא הכללית. עם זאת, יובהר כי כספים שהופקדו על ידי רגינסי לצורך הפרויקט לא יישמשו לפירעון חוב של בעל זכויות אחר.

6.11.6.2 פרטים נוספים אודות פרויקט איינשטיין א33

כמפורט בסעיף 6.7.2.4.1.6 לעיל, החברה, באמצעות קבוצת חגי' נכסים מניבים א33 בע"מ, שהינה חברה בבעלות ובשליטה מלאות של רג'נסי (ושתקרא להלן: "החברה הנכדה"), צפויה להחזיק בכ-27% מהזכויות במקרקעי הפרויקט, שחלקן המשמעותי הינן מלוא הזכויות הקיימות והעתידיות בשטח המסחרי שיוחזק בשלמותו ובאופן בלעדי על ידי החברה הנכדה, כאשר נכון למועד זה, על פי התב"ע הקיימת (ובכפוף לקבלת אישור הועדה המקומית להמרת מחצית משטחי המסחר לשטחי מגורים), ניתן להקים על המקרקעין, בין היתר, שטחי מסחר בהיקף של כ-2,300 מ"ר ברוטו (שטח עיקרי בהיקף של 1,650 מ"ר) בתוספת של 1,650 מ"ר שטחי מרתף הצמודים למסחר וכ-50 חניות (להלן בסעיף זה: "שטחי המסחר והחניות בפרויקט"). בנוסף, מחזיקה החברה הנכדה בזכויות ליחידות מגורים בפרויקט, המשויכות לתחום קבוצות הרכישה.

לפרטים אודות פרויקט איינשטיין א33, שרכישת הזכויות בו טרם הושלמה נכון למועד זה, לרבות חלקה של החברה הנכדה בזכויות העתידיות בפרויקט (אם וככל ואלה תתווספנה לפרויקט) ראה סעיף 6.7.2.4.1.6 לעיל.

להלן פרטים נוספים אודות זכויות החברה בשטחי המסחר והחניות בפרויקט:

א. הצגת הפרויקט- שטחי המסחר והחניות בפרויקט

פרטים	סעיף
שם הפרויקט:	שטחי המסחר והחניות בפרויקט איינשטיין א33
מיקום הפרויקט:	רחוב איינשטיין בת"א (גוש 6885, חלקה 32)
תיאור קצר של הפרויקט:	ראה סעיף 6.7.2.4.1.6 לעיל יצוין כי השלמת רכישת הזכויות בפרויקט צפויה להתבצע בתקופה הקרובה. נכון למועד הדו"ח, קבוצת הרכישה פועלת להגדלת הזכויות בפרויקט ולהוצאת היתר בניה מתאים.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	100%
מבנה האחזקה בפרויקט:	החזקה באמצעות קבוצת חגי' נכסים מניבים א33 בע"מ, שהינה חברה נכדה בבעלות מלאה (בשרשור) של החברה
ציון שמות השותפים לפרויקט המחזיקים למעלה מ-25% בפרויקט:	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	איחוד מלא
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	אישור בית המשפט לרכישה התקבל בימים אלו, השלמת הרכישה צפויה להתבצע באפריל 2017
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט כולו:	5,099 מ"ר
מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן):	טרם ידוע
מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי/בפועל:	טרם ידוע
מועד סיום שיווק צפוי/בפועל:	טרם ידוע
הסכמים עם קבלני ביצוע:	אין
מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן):	טרם ידוע
זכויות משפטיות בקרקע:	זכויות בעלות
הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר):	לפרטים ראה סעיף 6.7.2.4.1.6 לעיל
חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט:	אין, למעט כמפורט בסעיף 6.7.2.4.1.6 לעיל
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת:	ביחס לתמורה שכבר שולמה - להערכת הנהלת החברה שווי מימוש נטו אינו נמוך מערכו בספרים
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	תשתיות קיימות
נושאים מיוחדים:	-

ב. מצב תכנוני

מצב תכנוני לפרויקט (איינשטיין 33א), ליום 31.12.2016			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
מסחר	כ-2,300 מ"ר ברוטו (שטח עיקרי בהיקף של 1,650 מ"ר) בתוספת 1,650 מ"ר שטחי מרתף הצמודים למסחר	ל.ר.	
חניות	ל.ר.	50	
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן			
סוג מלאי	סה"כ שטחים ברוטו (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
מסחר	כ-7,000 מ"ר		יודגש כי אין כל וודאות לכך שהשינוי יבוצע בפועל
חניות		125	

ג. עלויות שהושקעו בשטחי המסחר ובחניות בפרויקט (נתונים כספיים מוצגים באלפי ש"ח):

שנת 2014	שנת 2015	שנת 2016 (שנת הדיווח)					
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה		
-	-	-	-	-	3,623	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה	
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
-	-	-	-	-	3,623	סה"כ עלות מצטברת	
-	-	-	-	-	3,623	סה"כ עלות מצטברת בספרים	

6.11.6.3 פרטים נוספים אודות פרויקט איינשטיין 35

כמפורט בסעיף 6.7.2.4.1.7 לעיל, החברה, באמצעות חגיגי נכסים מניבים, שהינה חברה בבעלות ובשליטה מלאות של החברה, מחזיקה בכ-21% מהזכויות במקרקעי הפרויקט, שחלקן המשמעותי הינן מלוא הזכויות הקיימות והעתידיות בשטח המסחרי שיוחזק בשלמותו ובאופן בלעדי על ידי חגיגי נכסים מניבים, כאשר נכון למועד זה, על פי התביע הקיימת (ובכפוף לקבלת אישור הועדה המקומית להמרת מחצית משטחי המסחר לשטחי מגורים), ניתן להקים על המקרקעין, בין היתר, שטחי מסחר בהיקף של כ-2,600 מ"ר (1,875 מ"ר עיקרי) בקומת הקרקע וכ-1,900 מ"ר שטחי מרתף הצמודים למסחר, מעל 4 קומות מרתף או יותר במידת הצורך ובתוספת 50 חניות (או כמות שונה, ככל שתידרש על ידי הרשויות) (להלן בסעיף זה: "שטחי המסחר והחניות בפרויקט") והכל על פי התוכנית החלות ובכפוף לקבלת ההקלות הדרושות על פי דין (לרבות הקלות שבס וכחלון).

בנוסף, מחזיקה חגיגי נכסים מניבים בזכויות ליחידות מגורים בפרויקט, המשויכות לתחום קבוצות הרכישה.

לפרטים אודות פרויקט איינשטיין 35, לרבות חלקה של חגיגי נכסים מניבים בזכויות העתידיות בפרויקט (אם וככל ואלה תתווספנה לפרויקט) ראה סעיף 6.7.2.4.1.7 לעיל.

להלן פרטים נוספים אודות זכויות החברה בשטחי המסחר והחניות בפרויקט:

א. הצגת הפרויקט- זכויות המסחר והחניות בפרויקט

פרטים	סעיף
שם הפרויקט:	שטחי המסחר והחניות בפרויקט איינשטיין 35
מיקום הפרויקט:	רחוב איינשטיין בת"א (גוש 6884, חלקה 16)
תיאור קצר של הפרויקט:	ראה סעיף 6.7.2.4.1.7 לעיל. נכון למועד הדו"ח, קבוצת הרכישה פועלת להגדלת הזכויות בפרויקט ולהוצאת היתר בניה מתאים.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	100%
מבנה האחזקה בפרויקט:	החזקה באמצעות חגיגי נכסים מניבים, שהינה חברה בבעלות ובשליטה מלאות של החברה
ציון שמות השותפים לפרויקט המחזיקים למעלה מ-25% בפרויקט:	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	איחוד מלא
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	ינואר 2017
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט כולו:	7,300 מ"ר
מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן):	טרם ידוע
מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי/בפועל:	טרם החל
מועד סיום שיווק צפוי/בפועל:	טרם החל
הסכמים עם קבלני ביצוע:	טרם נחתם
מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן):	טרם ידוע
זכויות משפטיות בקרקע:	בעלות
הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר):	לפרטים ראה סעיף 6.7.2.4.1.7 לעיל
חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט:	אין, למעט כמפורט בסעיף 6.7.2.4.1.7 לעיל
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת:	לא התקיימו סממנים לירידת ערך, לכן לא בוצעה בחינה של אומדן שווי שימוש.
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	תשתיות קיימות
נושאים מיוחדים:	-

ב. מצב תכנוני

מצב תכנוני לפרויקט (איינשטיין 35), ליום 31.12.2016			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
מסחר	2,625		
שטחי מרתף הצמודים למסחר	כ-1,875		
חניות		75	
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן			
סוג מלאי	סה"כ שטחים ברוטו (מ"ר)	סה"כ יחידות	
מסחר	כ-8,100		יודגש כי אין כל וודאות לכך שהשינוי יבוצע בפועל
שיטחי מרתף הצמודים למסחר	כ-1,875		
חניות		כ-200	

ג. עלויות שהושקעו בשטחי המסחר ובחניות בפרויקט (נתונים כספיים מוצגים באלפי ש"ח):

שנת 2014	שנת 2015	שנת 2016 (שנת הדיווח)					
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה		
-	-	-	6,020	6,020	9,288	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	זאתהוולטו טאילאז
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה	
-	-	-	-	107	245	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)	
-	-	-	6,020	6,127	9,533	סה"כ עלות מצטברת	
-	-	-	6,020	6,127	9,533	סה"כ עלות מצטברת בספרים	

ד. מימון

חגיגי נכסים מניבים מימנה את תשלום מרבית תמורה רכישת זכויותיה במקרקעי הפרויקט באמצעות הלוואות בעלים שהועמדה לה על ידי החברה מתוך תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה ז') של החברה וכנגד כך שעבדה החברה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'), בין היתר, את זכויותיה בהחזר ההלוואה האמורה. ההלוואה האמורה נושאת ריבית הזהה לריבית אגרות החוב (סדרה ז'), שהינה, נכון למועד זה, ריבית שנתית בשיעור 5.1% ותנאי פרעונה (קרן וריבית) זהים לתנאי פרעון אגרות החוב (סדרה ז').

לפרטים נוספים, לרבות המגבלות המוטלות על חגיגי נכסים מניבים מכוח שטר הנאמנות שנחתם עם נאמן אגרות החוב (סדרה ז') ולרבות האפשרות לפרעון מוקדם כפוי של אגרות החוב (סדרה ז') וזאת במקרה וחגיגי נכסים מניבים תמכור את זכויותיה בשטחי המסחר בפרויקט ראה סעיף 5.53 לדו"ח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2016 המצורף לדו"ח זה וכן שטר הנאמנות שצורף לדו"ח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 22 בינואר 2017, מס' אסמכתא: 2017-01-008997.

6.11.6.4 פרטים נוספים אודות פרויקט איינשטיין 36

קבוצת חגי' ייעוץ וניהול פרויקטים בע"מ, שהינה חברה בבעלות מלאה של החברה (להלן: "חגי' ייעוץ"), אשר מחזיקה בכ-42% מזכויות הבעלות במגרש בשטח נטו של 4,077 מ"ר הממוקם ברחוב איינשטיין בת"א (גוש 6884, חלקה 48), הקרוי "איינשטיין 36א" (להלן: "המקרקעין"), אותם רכשה בעבר בתמורה לסך של כ-20.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, זכתה ביום 14 בפברואר 2017, בהתמחרות במסגרת מכרז לרכישת 39% נוספות מזכויות הבעלות במקרקעין. המכרז פורסם במסגרת הליך פירוק שיתוף שמתנהל ביחס למקרקעין. **נכון למועד זה, זכיית חגי' ייעוץ כפופה לאישור בית המשפט השלום בתל אביב, אשר צפוי לדון בתוצאות המכרז בזמן הקרוב.**

יצוין כי חגי' ייעוץ נמצאת במו"מ עם אחד מבעלי הזכויות מהם היא צפויה לרכוש את הזכויות במסגרת המכרז (בכפוף לקבלת אישור בית המשפט), המחזיק בכ-5% מהזכויות במקרקעין (להלן: "בעל הזכויות המוחרג"), אשר אם וככל ויבשיל לכדי הסכמה מחייבת, יביא לכך שבעל הזכויות המוחרג לא ימכור לחגי' ייעוץ את זכויותיו במקרקעין וייתוף עמה פעולה להקמת הפרויקט (כך שבמקרה זה תרכוש חגי' ייעוץ במסגרת המכרז 34% מהזכויות במקרקעין בלבד).

יצוין כי יתרת 19% מהזכויות במקרקעין מוחזקת על ידי 10 בעלי זכויות (להלן: "בעלי הזכויות המצטרפים") אשר בהתאם להסכמה עם חגי' ייעוץ ישתפו עימה פעולה לצורך הקמת פרויקט על המקרקעין.

חגי' ייעוץ תפעל להתקשרות חגי' ייעוץ, בעלי הזכויות המצטרפים ובעל הזכויות המוחרג (ככול והמו"מ איתו יבשיל לכדי הסכם מחייב) בהסכם לשיתוף פעולה בקשר להקמת הפרויקט במקרקעין.

עלות רכישת הזכויות במקרקעין שתרכשנה על ידי חגי' ייעוץ במסגרת המכרז (ככל שתרכוש 39% מהזכויות במקרקעין), צפויה להסתכם בסך של כ-27 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. הסך האמור (בניכוי כ-2 מיליון ש"ח שכבר שולמו) אמור להיות משולם עד ולא יאוחר מחלוף 50 יום ממועד אישור בית המשפט (ככל שיתקבל). היה וחגי' ייעוץ תפר הוראה מהסכר המכרז/או לא תשלם איזה מהתשלומים אותה היא חייבת בתשלום על פי הסכם המכר, ומשום כך לא תושלם מכירת הנכס, תשלם חגי' ייעוץ לכוונס הנכסים שמונה לזכויות הנמכרות במקרקעין פיצוי השווה ל-10% מתמורת המכר. בנוסף, איחור של מעבר ל-3 ימים בביצוע תשלום כלשהו החל על חגי' ייעוץ בהתאם להוראות הסכם המכר, יחייב את חגי' ייעוץ בביצוע התשלום בצירוף ריבית בגובה 2% לחודש.

סטטוס תכנוני

על פי התב"ע הקיימת כיום, ניתן להקים על המקרקעין מרכז מסחרי בן 2 קומות בשטח של כ-3,400 מ"ר ברוטו (שטח עיקרי של 2,452 מ"ר) ו-2,452 מ"ר שטחי מרתף הצמודים למסחר וחניות. יצוין כי בכוונת חגי' ייעוץ, בהתאם להסכם שנחתם עם בעלי הזכויות המצטרפים, לקדם תב"ע לתוספת זכויות למגורים ומסחר, בהיקף משמעותי בהתאם לתא-5000, אשר אישורה (שאינו כל וודאות כי יתקבל) הינו בסמכות הועדה המקומית.

יצוין כי התב"ע לתוספת זכויות צפויה להיות מוגשת ביחד עם החלקה הסמוכה למקרקעי הפרויקט (חלקה 47) כיחידה תכנונית אחת.

היות ונכון למועד זה זכויות החברה בפרויקט איינשטיין 36 מסוגות כנדל"ן להשקעה, יובאו להלן פרטים נוספים אודות הזכויות האמורות בהתאם לטיוטת תקנות עדכנית לעגון הוראות הגילוי ביחס לפעילות נדל"ן להשקעה שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך:

להלן פרטים נוספים אודות זכויות החברה בשטחי המסחר והחניות בפרויקט:

א. הצגת הפרויקט - זכויות המסחר והחניות בפרויקט

פרטים	סעיף
שם הפרויקט:	שטחי המסחר בפרויקט איינשטיין 36
מיקום הפרויקט:	רחוב איינשטיין בת"א (גוש 6884, חלקה 48)
תיאור קצר של הפרויקט:	ראה סעיף 6.11.6.4 לעיל.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	נכון למועד הדו"ח, קבוצת הרכישה פועלת להגדלת הזכויות בפרויקט ולהוצאת היתר בניה מתאים.
מבנה האחזקה בפרויקט:	100%
ציון שמות השותפים לפרויקט המחזיקים למעלה מ-25% בפרויקט:	החזקה באמצעות קבוצת חגיגי ייעוץ וניהול פרויקטים בע"מ שהינה חברה בבעלות ובשליטה מלאות של החברה
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	-
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט כולו:
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט כולו:	מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן):
מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן):	מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי/בפועל:
מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי/בפועל:	מועד סיום עם קבלני ביצוע:
מועד סיום שיווק צפוי/בפועל:	מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן):
הסכמים עם קבלני ביצוע:	זכויות משפטיות בקרקע:
מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן):	הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר):
זכויות משפטיות בקרקע:	חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט:
הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר):	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת:
חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט:	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת:	נושאים מיוחדים:
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	לא התקיימו סממנים לירידת ערך, לכן לא בוצעה בחינה של אומדן שווי שימוש.

ב. מצב תכנוני

מצב תכנוני לפרויקט (איינשטיין 36), ליום 31.12.2016			
מצב תכנוני נוכחי (חלק החברה)			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
מסחר	1,046	-	
חניות	-	-	
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן			
סוג מלאי	סה"כ שטחים ברוטו (מ"ר)	סה"כ יחידות	
מסחר	-	-	לי"ר
חניות	-	-	

ג. עלויות שהושקעו בשטחי המסחר ובחניות בפרויקט (נתונים כספיים מוצגים באלפי ש"ח):

שנת 2014	שנת 2015	שנת 2016 (שנת הדיווח)				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה	
17,934	17,934	17,934	17,934	17,934	17,934	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
1,606	1,606	1,606	1,606	1,606	1,606	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה
2,908	5,548	5,953	6,538	7,038	7,494	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
22,448	25,087	25,493	26,078	26,578	27,034	סה"כ עלות מצטברת
22,448	25,087	25,493	26,078	26,578	27,034	סה"כ עלות מצטברת בספרים

6.11.6.5 מצב תכנוני כולל לארבעת הפרויקטים במתחם איינשטיין

מצב תכנוני לפרויקט (איינשטיין 33+א33'ב' 35 + 36), ליום 31.12.2016			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
		כ- 7,300	מסחר
		כ- 5,200	שטחי מרתף הצמודים למסחר
		275	חניות
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן			
	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים ברוטו (מ"ר)	סוג מלאי
יודגש כי אין כל וודאות כי בפרוייקט איינשטיין 33 א' ובפרוייקט איינשטיין 35 תאושר תוספת הזכויות המהותית המתוכננת על ידי החברה		כ- 17,500	מסחר
		כ- 5,200	שטחי מרתף הצמודים למסחר
		475	חניות

6.12 אחר – החזקה בנכסים מניבים בפרויקט הארבעה בתל אביב

6.12.1 כללי

בנוסף לתחומי הפעילות שתוארו בסעיפים 6.11-6.7 לעיל, מחזיקות החברה וחגי' מגדלי הארבעה (חברה נכדה של החברה) בזכויות לשטחים בטרקליני העסקים במגדל הדרומי והצפוני, בהתאמה, של פרויקט הארבעה, בשטח כולל של כ-2,400 מ"ר (להלן ביחד: "שטחי המסחר בפרויקט הארבעה"). כן מחזיקות השתיים, לאחר ביצוע העסקה שתוארה בביאור 30א' לדוחות הכספיים השנתיים המבוקרים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2016, המצורפים לדו"ח זה, בכ-144 חניות הנכללות בחניון הציבורי בפרויקט (מתוכן 118 חניות מוחזקות על ידי חגי' מגדלי הארבעה) ומסווגות כנדל"ן להשקעה (לפרטים אודות עסקה מותנית נוספת בה התקשרו החברה וחגי' מגדלי הארבעה, למכירת יתרת החניות בהן הן מחזיקות בפרויקט, ראה סעיף 6.7.2.4.1.1 לעיל).

כמו כן, מחזיקה הד מאסטר בחניון במתחם שד"ל ואולם התקבולים מהשכרת החניות בחניון זה אינם מהותיים לחברה.

יצוין כי החברה וחגי' מגדלי הארבעה תוכלנה להתחיל להשכיר את שטחי המסחר (טרקלין העסקים) בפרויקט הארבעה רק עם תום בניית הפרויקט וביצוע ההתאמות הנדרשות להכשרת השטח. עם זאת, את החניות הנכללות בחניון הציבורי בפרויקט הארבעה וכן חניות נוספות במרתפי מגדלי הארבעה⁹⁰, משכירות החברה וחגי' מגדלי הארבעה (כבר החל מחודש אוגוסט 2015 (לאחר שהתקבל טופס 4 למרתפי הפרויקט), כשדמי השכירות החודשיים הסתכמו עד כה להיקף שאינו מהותי לחברה.

כמפורט בסעיף 6.7.2.4.1.1 לעיל, נכון למועד זה החניון מופעל במשותף על ידי החברה, חגי' מגדלי הארבעה והרוכש כשכל צד זכאי לחלקו היחסי ברווחי החניון. בכוונת הצדדים לפעול שהחניות בחניון הציבורי תושכרנה בשכירות חודשית או תשמשנה כחניון לפעילות שוטפת על בסיס יומי/שעתי.

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

לפרטים אודות הסכם המימון שנחתם בקשר עם מגדלי הארבעה ראו סעיף 6.20.8 להלן.

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

הפעילות בתחום מושפעת מחקיקה ואילוצים מיוחדים כדלקמן:

- בניית הנכסים הינה כפופה לכלל המגבלות שצוינו בסעיף 6.8.1.3 לעיל, לרבות חקיקה בתחום התכנון והבניה, העוסקת ברגולציה של התכנון והבניה בישראל, לרבות ייעוד קרקעות, קביעת זכויות בניה ותנאים למתן היתרי בניה והעלויות הכרוכות בכך, לרבות אגרות והיטלים.
- על פעילות הקבוצה בהשכרת נכסים חל חוק השכירות והשאיילה, תשל"א-1971, שחלק מהוראותיו ניתנות להתניה.
- חקיקה בתחום מיסוי מקרקעין העוסקת, בין היתר, במיסוי התקשרויות בחוזי שכירות ארוכי טווח ובמיסוי רכישה ומימוש נכסי נדל"ן.

6.12.3 גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות

להערכת החברה, גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות הינם כדלקמן:

⁹⁰ כמפורט לעיל, ביחס לחניות שכבר שוקו על ידי החברה וחגי' מגדלי הארבעה לרוכשי משרדים בפרויקט, הרי שבהתאם להסכמים שנחתמו לגביהן ע"י החברה וחגי' מגדלי הארבעה, בתקופה שבין מועד קבלת טופס 4 למרתפי הפרויקט (שכבר התקבל) לבין מועד קבלת טופס 4 למגדלים בפרויקט (הוא מועד מסירת החזקה בחניות האמורות לרוכשיהן), החברה וחגי' מגדלי הארבעה רשאיות להשכירן בתקופה זו (כמו גם את יתר החניות הנכללות בפרויקט הארבעה) וליהנות מתמורת פעילות זו.

- א. ניסיון וידע נצבר באיתור ורכישת זכויות במקרקעין המיועדים לנדל"ן להשקעה במיקומים אטרקטיביים, באופן שיאפשר השכרתם בתפוסה גבוהה ובתמורה גבוהה למ"ר.
- ב. תימחור אחראי של עלויות הקמת מבנים להשכרה על המקרקעין של נכסי נדל"ן להשקעה ויכולת התקשרות עם קבלני ביצוע מוכחים לצורך הקמתם באופן שיאפשרו מזעור עלויות הקמה ותקופתה.
- ג. איתנות פיננסית שתאפשר השקעת ההון העצמי וקבלת תנאי מימון נוחים לביצוע הפרויקט, באופן שמבנה החוב ועלותו יבטיחו רווחיות נאותה למשכיר.
- ד. השכרת נכסים בחוזים ארוכי טווח לשוכרים בעלי איתנות פיננסית מספיקה וכן הקפדה על קבלת ביטחונות מספקים מהשוכרים ועל הפעלת אמצעי גבייה אפקטיביים.

6.12.4 מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות

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

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

6.12.5 תחליפים לנכסים בתחום הפעילות

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

6.12.6 מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

התחרות בישראל בתחום הנדל"ן המניב הינה רחבה ביותר ואופייה משתנה בין אזור גיאוגרפי אחד לאחר כתלות בשחקנים הפועלים באותו אזור. למיטב ידיעת החברה, פועלים בתחום הפעילות מספר רב של גורמים, הכוללים בעיקר חברות נדל"ן ציבוריות וחברות נדל"ן פרטיות ועיקר התחרות נסובה סביב מחירי השכירות. נכון למועד זה, חלקה של החברה בתחום הינו זניח. מבין הגורמים החיוביים שעשויים להשפיע על מעמדה התחרותי של הקבוצה ניתן למנות את מיקומם האטרקטיבי של הנכסים וייחודם.

6.12.7 גילוי נוסף לעניין הנכסים

6.12.7.1 נדל"ן להשקעה מניב - החניון במגדלי הארבעה :

נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה			פריט מידע										תקופת הדיווח	שם הנכס ומאפייניו – החניון במגדלי הארבעה			
הנחות נוספות בבסיס הערכה	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	דמי שכירות ממוצעים לחניה (בש"ח)	שיעור התפוסה לסוף שנה (%)	רווחי שערך (מאוחד) (באלפי ש"ח)	יחס חוב לשווי הנכס (LTV)	שיעור תשואה על העלות (%)	שיעור התשואה המותאם (%)	שיעור התשואה (%)	NOI בפועל בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	הכנסות בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שווי הוגן בתקופה (באלפי ש"ח)				ערך בספרים בסוף שנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שנת 2016
הנחות נוספות בבסיס הערכה	גישת ההשוואה והיוון ההכנסות	יוסף זרניצקי, בוגר הטכניון	500 ש"ח למקום חניה למנוי 501 ש"ח ליום ללקוח מוזדמן	בתקופת הדוח הפעילה החברה כמחצית משטחי החניון בפרויקט	4,134	31.96%	4.65%	4.1%	4.1%	1,691	3,369	41,291	41,291	שנת 2016	תל אביב	ציון המטבע המסחרי	
			ל.ר. הפעלת הנכס החלה במהלך הרבעון השלישי של השנה.	ל.ר. הפעלת הנכס החלה במהלך הרבעון השלישי של השנה.	(1,002)	ל.ר. הנכס החלה במהלך הרבעון השלישי של השנה.	ל.ר. הפעלת הנכס החלה במהלך הרבעון השלישי של השנה.	ל.ר. הפעלת הנכס החלה במהלך הרבעון השלישי של השנה.	ל.ר. הפעלת הנכס החלה במהלך הרבעון השלישי של השנה.	ל.ר. הפעלת הנכס החלה במהלך הרבעון השלישי של השנה.	283	756	37,260	37,260	שנת 2015	חניה	עלות מקורית / עלות הקמה מקורית (באלפי ש"ח)
			השטחים שנלקחו בחשבון: כ-297 חניות. מחיר למקום חניה שנקלח בחישוב: 110,000 ש"ח למקום חניה ציבורי ו- 225,000/175,000 ש"ח למקום חניה רגיל/ כפול בניכוי עלויות בניה לגמר ורווח יזמי חלקי (5%) טווח מחירים למייר של נכסים ברי השוואה: חניות בטווח של 85,000 ש"ח עד 120,000 ש"ח לחניה במיקומים נחותים. מקום חניה בפרויקט שבנדון הוערך על ידי השמאי בסך של 110,000 למקום חניה ציבורי, 175,000 ש"ח למקום חניה רגיל ו- 225,000 ש"ח למקום חניה כפול.	שווי למקום חניה כגמור בניכוי עלויות בניה לגמר ורווח יזמי חלקי (5%)	מקרקעין החל משנת 1970. כיהן בעבר כיי"ר אגודת שמאי המקרקעין. משרדו ערד חוות דעת לכססים בהיקפי שווי דומים ובהיקפי שווי גבוהים יותר עבור חברות ציבוריות.	ל.ר. הנכס היה בבניה	ל.ר. הנכס היה בבניה	3,420	ל.ר. הנכס היה בבניה	ל.ר. הנכס היה בבניה	ל.ר. הנכס היה בבניה	ל.ר. הנכס היה בבניה	ל.ר. הנכס היה בבניה	34,920	34,920	שנת 2014	

החניון במגדלי הארבעה

6.12.7.2 נדל"ן להשקעה בהקמה – שטחי המסחר בטרקליני העסקים במגדלי הארבעה :

נתונים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה			שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים לסוף שנה (%)	שיעור השלמה הנדסי בתום שנה (%)	שיעור השלמה כספי בתום שנה (%)	נתונים כספיים			תקופת הדיווח	שם נכס נדל"ן להשקעה ומאפייניו- שטחי המסחר בטרקליני העסקים במגדלי הארבעה	
						נתונים בדבר שווי הוגן ושערוכים					
שם מעריך השווי וניסיון	מודל הערכה	הנחות נוספות בבסיס הערכה	לא	91.8%	83.85%	45	37,523	37,523	37,523	שנת 2016	ציון מיקום הנכס
			לא	68.5%	56%	2,205	28,150	28,150	30,104	שנת 2015	
גישת ההשוואה להתייחס למכירות אחרונות שבוצעו בפרויקט למקומות חניה. בהתייחס למקומות חניה שימושים במקדסם הפחתה מאומדן שווי מקום חניה פרטי רגיל	החל משנת 1970. כיהן בעבר כיו"ר אגודת שמאי המקרקעין. משרדו עורך חוות דעת לנכסים בהיקפי שווי ובהיקפי שווי גבוהים יותר עבור חברות ציבוריות.	לא	לא	42.2%	בשלב בניית השלד	4,994	25,883	25,883	25,883	שנת 2014	ציון מטבע פעילות
											ש"ח
											גוש 7101 חלקה 19 המצוי בפינת רחוב הארבעה וארניה, תל אביב תל אביב
											ש"ח
											03.07.2011
											100% (החזקה באמצעות החברה ובאמצעות חגי' מגדלי הארבעה, המחזיקות, כל אחת מהן, בכ-50% מהזכויות).
											שווי הוגן
											רבעון שני 2017 .
											כ-2,400 מ"ר (עיקרי ושירות) הטרקלינים (בגובה 2 קומות כ"א), בתוספת גשר.
											כ-27 מליון ש"ח.

מועד סיום הבנייה המשווער וסך כל ההשקעה הצפויה בפרויקט, מהווים מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), שהתמשתו אינה וודאית ואינה בשליטת החברה ו/או חגי' מגדלי הארבעה. המידע האמור מתבסס, מלבד על ההסכמים הקיימים, על תחזיות ואומדנים באשר ללוחות הזמנים והיקפי הבניה בפרויקט וייתכן כי אלה לא יתממשו ו/או יהיו שונים מהמתואר לעיל.

חלק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה

לקוחות 6.13

נכון למועד זה, לקוחות הקבוצה הינם חברי הקבוצות שאורגנו על ידי החברה ורג'נסי (עליהם נמנים בחלק מהפרוייקטים חלק מבעליהן הנוכחיים של הקרקעות) ולקוחות שרכשו מהחברה זכויות בפרוייקט הארבעה (שטחי מסחר, משרדים וחניות) ובפרוייקט התמ"א. לקבוצה אין כל תלות במי מלקוחותיה.

כן משכירה החברה שטחי חניות בפרוייקט הארבעה ובנוסף משכירה החברה (במאוחד) חלק מהנכסים שבבעלותה לצדדים שלישיים, בתמורה לדמי שכירות שאינם מהותיים לחברה.

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

שיווק 6.14

נכון למועד הדו"ח, פעילות השיווק מתבצעת באמצעות מחלקת השיווק והפרסום של הקבוצה תוך הסתייעות לעיתים במשווקים חיצוניים. השיווק מתבצע באמצעות פרסום באמצעי התקשורת השונים, עריכת כנסים, דיור ישיר, פרסום באינטרנט ובשלטי חוצות וכיו"ב.

רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים 6.15

6.15.1 לפרטים לעניין נכסי החברה המסווגים כנדל"ן להשקעה, כמלאי ורכוש קבוע ראו ביאורים 7,8,9 בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2016 המצורפים לדוח זה.

6.15.2 החברה פועלת ממשרדים השוכנים בקומה 31 במגדלי עזריאלי בתל אביב, ושטחם הכולל הינו כ-760 מ"ר, ברוטו (להלן: "המושכר"). בהתאם להסכמי השכירות שנחתמו עם צד ג', נכון למועד זה תקופת שכירת המושכר הינה בתוקף עד ליום 31 במאי 2019. דמי השכירות החדשיים הכוללים (דמי שכירות ודמי ניהול) המשולמים על ידי החברה מסתכמים נכון למועד זה בכ-95 אלפי ש"ח. יצוין כי נכון למועד זה, מר עידו חגיגי (מבעלי השליטה בחברה) וחברה בשליטתו ערבים לחלק מההתחייבויות על פי ההסכמים שתוארו לרבות הסכם השכירות.

בסמוך להשלמת אכלוס מגדלי הארבעה, החברה תעבור למשרדים בשטח כולל של 1,200 מ"ר, המצויים במגדל הדרומי בפרוייקט, כשלענין זה התקשרה החברה בהסכם שכירות, שייכנס לתוקפו בסמוך להשלמת אכלוס מגדלי הארבעה ואשר דמי השכירות החדשיים אותם תשלם החברה מכוחו צפויים להסתכם לכ-137 אלפי ש"ח.

נכסים לא מוחשיים 6.16

לפרטים אודות זכות השימוש שניתנה לחברה בסימן המסחרי "H" הנמצא בבעלות חברה בשליטת מר עידו חגיגי, מבעלי השליטה בחברה, ראה תקנה 21 לדו"ח בדבר פרטים נוספים אודות החברה המצורף לדו"ח זה.

הון אנושי 6.17

דירקטורים 6.17.1

א. ביום 22 בינואר 2017 מונה מר צבי גרינוולד, חבר דירקטוריון החברה (המכהן כיו"ר דירקטוריון רג'נסי), כיו"ר דירקטוריון החברה חלף מר יצחק חגיגי, שכהונתו כיו"ר

הדירקטוריון הגיעה לידי סיום (ביום 25 בנובמבר 2016 (יובהר כי מר יצחק חגי' נותר לכהן כדירקטור בחברה).

יצוין כי לאור הוראת סעיף 2(א) לכללי לשכת עורכי הדין (דירקטורים בחברה ציבורית), התשמ"ט-1988, שעניינה כהונה של עורך דין כדירקטור בחברה ציבורית לה הוא מעניק שירותים משפטיים, פנה מר יצחק חגי' לוועדת האתיקה המחוזית של ועד מחוז תל אביב לשכת עורכי הדין (להלן: "ועדת האתיקה"), בבקשה לאשר לו ליתן שירותים משפטיים לחברה, באמצעות משרד חגי', בוכניק, ויינשטיין ושות' - עורכי דין (להלן: "משרד עוה"ד"), במקביל לכהונתו כדירקטור בחברה. למשרד עוה"ד ניתן אישור כאמור מאת ועדת האתיקה, שתוקפו הנוכחי הינו עד ליום 30 במרץ 2016 ומשרד עוה"ד הגיש בקשה להארכת מועד זה וממתין להחלטה סופית של ועד מחוז תל אביב לשכת עורכי הדין.

ב. ביום 27 בפברואר 2017 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את מינויה של הגב' לימור בלדב כדירקטורית חיצונית בחברה וזאת חלף הגב' עירית בן עמי, שכינה כדירקטורית חיצונית בחברה עד ליום 26 בפברואר 2017. כן אישרו מוסדות החברה מתן התחייבות לפטור ושיפוי לגב' בלדב (בנוסח זהה לזה שניתן ליתר נושאי המשרה בחברה) ואת הכללתה בפוליסות ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה.

ג. בהתאם להחלטות מוסדותיה של החברה, כל הדירקטורים המכהנים, למעט ה"ה יצחק חגי' ועידו חגי', זכאים לגמול שנתי וגמול השתתפות, עבור כהונתם כדירקטורים בחברה, בגובה הסכומים הקבועים המפורטים בתוספת השנייה ובתוספת השלישית, בהתאמה, לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 (להלן: "תקנות הגמול"). יובהר כי גמול ההשתתפות והגמול השנתי יקבעו, מעת לעת, בהתאם לדרגות ההון העצמי שבה מסווגת החברה, כמפורט בתוספת הראשונה לתקנות הגמול.

6.17.2 נושאי משרה

6.17.2.1 בתקופת הדו"ח מונו מספר נושאי משרה בחברה, שהבכירים מביניהם הינם כדלקמן:

- א. מר נתן פריד, שעד ליום 30 באפריל 2016 כיהן כסמנכ"ל כספים של החברה ורג'ניסי, מונה החל מיום 30 באוגוסט 2016 כמשנה למנכ"ל, סמנכ"ל בכיר ומנהל עסקים ראשי של החברה ורג'ניסי;
- ב. הגב' גלית אזולאי, שכינה כמנכ"ל התחדשות עירונית (חברת הבת של החברה) ולפני כן כיהנה כעוזרת יו"ר דירקטוריון החברה, מונתה החל מיום 30 באוגוסט 2016 כמשנה למנכ"ל וסמנכ"ל פיתוח עסקי של החברה ורג'ניסי;
- ג. מר גיא חנניה מונה כסמנכ"ל ההנדסה של החברה החל מיום 16 ביוני 2016;
- ד. מר ארתור לשינסקי מונה כסמנכ"ל הכספים של החברה ורג'ניסי החל מיום 29 בדצמבר 2016.

לפרטים אודות תנאי כהונתם של ה"ה פריד, אזולאי וחנניה ראה תקנה 21 לדו"ח בדבר פרטים נוספים אודות החברה המצורף לדו"ח זה. יצוין כי מלבד מר עידו חגי', מנכ"ל החברה ומלבד ה"ה פריד ואזולאי, שכחלק מתנאי העסקתם בחברה הוקצו להם כתבי אופציה לא סחירים של החברה (כמפורט בסעיף 6.3.2 לעיל), תנאי העסקתם של יתר נושאי המשרה כוללים שכר בסיס ותנאים נלווים מקובלים כגון הפרשות לביטוח מנהלים, קרן השתלמות, רכב ו/או חניה, החזר הוצאות, התחייבות לסודיות ואי תחרות והענקת כתבי פטור ושיפוי.

6.17.2.2 ביום 14 באוגוסט 2016 אישרה האסיפה הכללית של החברה את התקשרות החברה עם חברה בשליטת מר עידו חגי' (להלן: "חברת עידו" ו-"עידו"), בהתאמה, במסגרתה מעניקה חברת עידו לחברה שירותי מנכ"ל באמצעות עידו (המכהן גם כמנכ"ל רג'ניסי), בהיקף משרה שלא יפחת מ-90% לקבוצה כולה ומ-50% לחברה וכפי הנדרש לתפקיד. ההתקשרות נכנסה

לתוקף רטרואקטיבית ליום 1 באוגוסט 2015, שהינו המועד בו באה לידי סיום התקשרות דומה בין הצדדים (כשחרף סיומה, המשיך עידו להעניק משירותיו לחברה) והיא תיוותר בתוקף עד ליום 31 ביולי 2018.

בתמורה להעמדת שירותי הניהול תשלם החברה לחברת עידו תשלום חודשי בסך של 103,000 ש"ח, בתוספת מע"מ כדין וצמוד לעליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש יולי 2016. בנוסף, תהיה זכאית חברת עידו: (א) כל זמן שההתקשרות בתוקף - למענק שנתי בשיעור של 5% מהרווח השנתי לפני מס (כפי שהוגדר במסגרת ההתקשרות) אשר גובהו המקסימאלי נקבע לסך של 4 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ; (ב) לאחר שההתקשרות תסתיים - למענק בשיעור של 5% מהרווחים לפני מיסים שינבעו לחברה מפרויקטים מתקדמים (כפי שהוגדרו במסגרת ההתקשרות), אשר לא יוכרו בדוחותיה הכספיים של החברה בתקופות שתסתיימנה עד למועד סיום כהונתו של עידו בתפקיד המנכ"ל (להלן: "נקודת החתך"), אלא רק בדוחותיה הכספיים של החברה שיפורסמו בגין השנה בה תחול נקודת החתך ובגין 3 השנים שלאחר מכן (להלן: "תקופת ההשתתפות"), וזאת בהתאם למנגנון שהוגדר בהסכם. יצוין כי המענק שישולם לחברת הניהול בתקופת ההשתתפות לא יעלה על 3 מיליון ש"ח בשנה, בתוספת מע"מ ועל סך כולל של 12 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ לכל תקופת ההשתתפות (הסכומים צמודים לעליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש יולי 2016). כמו כן, החברה תשיב לחברת עידו או לעידו, לפי העניין, את מלוא ההוצאות (ללא תקרת הוצאות) אשר יוצאו על ידו מתוקף תפקידו כמנכ"ל, בהתאם למנגנון שעוגן בהתקשרות.

לפרטים מלאים אודות תנאי ההתקשרות עם חברת עידו ראה דו"ח זימון האסיפה הכללית (דוח משלים) שפרסמה החברה ביום 7 באוגוסט 2016, מס' אסמכתא 2016-01-099019.

בנוסף, אישרה האסיפה הכללית באותו מועד מדיניות תגמול מתוקנת בחברה, כאשר במסגרת התיקון האמור, הותאמה מדיניות התגמול של החברה לשינויים שנעשו בשנה האחרונה בהוראות חוק החברות, לתנאי ההתקשרות עם חברת עידו וכן לתוצאות עבודת ההשוואה שנעשתה בענין תקרת המענק השנתי למנכ"ל; עוגנה האפשרות להעניק לנושאי משרה בחברה תגמול הוני; וכן הוגבל נוסח כתב הפטור שהחברה תהיה רשאית להעניק בעתיד לדירקטורים בחברה, כך שזה לא יחול ביחס לעסקה הנוגעת לבעלי שליטה ו/או נושאי משרה בחברה.

6.17.3 החזר הוצאות ליו"ר דירקטוריון

ביום 10 באוגוסט 2014 אישרו חברי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה וביום 18 בספטמבר 2014 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה התקשרות, במסגרתה תשיב החברה למר יצחק חגי, החל מיום 1 בינואר 2015 (אז הסתיימה התקשרות דומה להחזר הוצאות למר יצחק חגי, שאושרה בעבר על ידי מוסדות החברה) ועד ליום 31 בדצמבר 2017, את מלוא ההוצאות (ללא תקרה) אשר יוצאו על ידו מתוקף תפקידו כדירקטור בחברה ו/או בגין תרומתו לפיתוח עסקי החברה (במאוחד), אשר תאושרנה על ידי ועדת התגמול של החברה, לרבות רטרואקטיבית, כנגד המצאת חשבוניות כדין.

עוד יצוין כי בהתאם להתקשרות המוצעת, כל עוד לא ישונו תנאיה של ההתקשרות להחזר הוצאות למר יצחק חגי שאושרה על ידי רג'נסי, אזי רג'נסי תשיב למר יצחק חגי הוצאות כאמור בסכום שלא יעלה על 100 אלפי ש"ח בשנה ואם וככל שההוצאות שהוציא מר יצחק חגי עברו רג'נסי ותאגידים בשליטתה יעלו על הסך האמור, יושבו הוצאות אלו למר יצחק חגי על ידי החברה עצמה, בכפוף לאישור ועדת התגמול והמצאת חשבוניות כדין.

6.17.4 אנשי מפתח

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

6.17.5 עובדי הקבוצה

מרבית עובדי הקבוצה חברה, למעט המשווקים, מועסקים (לרבות כנגד חשבונית) כיום בחברה.

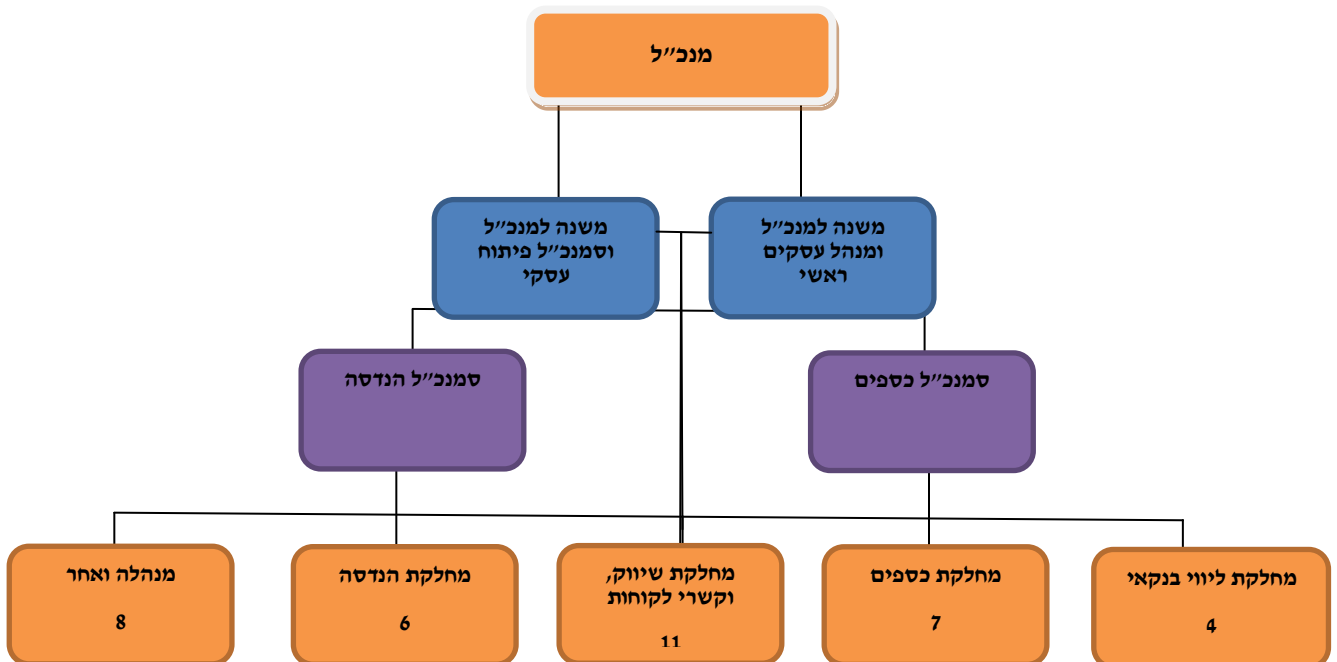
תנאי ההעסקה של עובדי החברה כוללים שכר בסיס, ככול ורלוונטי שכר בגין שעות נוספות ותנאים נלווים מקובלים אשר משתנים מעובד לעובד, תשלום הוצאות רכב, תשלום הוצאות

טלפון, זכויות סוציאליות, קרן השתלמות וכו'. חלקם של העובדים עובדים על בסיס שכר שעתו וחלקם על בסיס שכר חודשי. הסכמי העבודה כוללים מתן הזכויות הסוציאליות המוגדרות בחוק, עם הטבות ספציפיות לחלק מהעובדים, התחייבות לשמירה על סודיות וכיו"ב.

באשר למשווקים, הרי שאלו מועסקים (לרבות כנגד חשבונית) ברגינסי. המשווקים זכאים לתגמול חודשי קבוע ולעמלת מכירה בקשר עם יחידות אשר הם מעורבים במכירתם, בגובה של 0.3% ממחיר היחידה המשווקת, בהתאם למנגנון הקבוע בהסכמים, אשר במרבית המקרים מקוזזת מהתגמול החודשי הקבוע הניתן להם.

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

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



נכון למועד פרסום דוח זה, מעסיקה החברה כ-35 עובדים ונותני שירותים, ואילו חברות הבת של החברה מעסיקות 10 עובדים ונותני שירותים נוספים.

6.17.6 השתתפות חברת עידו בהוצאות החברה

מאז הפכו האחים חגי' לבעלי השליטה בחברה, עיקר פעילותם בתחום הנדליין בישראל מרוכזת בחברה (במאוחד) וזאת בהתאם להתחייבותם לרכז את פעילותם בתחום הנדליין בישראל במסגרת החברה. עם זאת, לאחים חגי' עדיין נותרה פעילות פרטית מסוימת, שבגינה נדרשת חברת עידו לסיועם של חלק מעובדי החברה. לפיכך, בהתאם לאישור שניתן לכך בעבר על ידי מוסדות החברה, חברת עידו משתתפת החל מיום 1 באוגוסט 2012 וכל זמן שהעובדים האמורים יעניקו משירותיהם גם לחברת עידו, בחלק מהעלויות השוטפות בהן נושאות החברה ו/או רגינסי, לפרטים נוספים ראה תקנה 22 לדו"ח פרטים נוספים על התאגיד המצורף לדו"ח זה.

6.17.7 העמדת שירותים לרג'נסי
החברה מעניקה לרג'נסי שירותי ניהול הכוללים שירותי מנכ"ל, כספים (לרבות שירותי סמנכ"ל כספים), חשבונות, הנדסה וניהול פרויקטים, שירותי משרד וכיו"ב. ההתקשרות האמורה הגיעה לידי סיום ביום 31 ביולי 2015 ואולם על אף שטרם חודשה, הוסיפה ומוסיפה החברה להעניק לרג'נסי את כלל השירותים האמורים (מבלי שמשולמת לחברה בפועל כל תמורה בגין כך וזאת לאור סיום תוקף ההתקשרות, כאמור לעיל), כאשר בכוונת רג'נסי להביא בתקופה הקרובה את נושא חידוש ההתקשרות האמורה לאישור מוסדותיה, באופן רטרואקטיבי.

6.18 ספקים, יועצים ונותני שירותים

6.18.1 חברות הקבוצה מתקשרות במהלך העסקים הרגיל עם ספקי פרסום שונים, לצורך שיווק כלל הפרויקטים של הקבוצה שנמצאים בהליכי שיווק.
בנוסף, חברות הקבוצה, במסגרת התקשרויותיהן בפרויקטים השונים (הן בחברות קבוצה והן כיוזמות), הינן צד להתקשרויות רבות עם ספקים ונותני שירותים שונים. ההתקשרויות עם הקבלנים הבונים את הפרויקטים הינן מהותיות לפרויקטים שכן הפסקת עבודתו של קבלן הפרויקט עשויה להשפיע על לוחות הזמנים שלו ועל עלותו. התמורה במרבית המקרים הינה תמורה קבועה וסופית (הסכמים פאושלים) הנגזרת משטחו הכולל של הפרויקט או בהתאם למספר היחידות בפרויקט או כאחוז משוויו של הפרויקט.

6.18.2 נכון למועד פרסום הדו"ח, חברות הקבוצה התקשרו במספר פרויקטים בהסכמים עם קבלן מבצע, כאשר ההסכם עם הקבלן בפרויקט רסיטל הינו מהותי לחברה. להלן יובאו עיקריו:

הסכם קבלן – פרויקט רסיטל

הסכם פאושלי לבניה עד מפתח, כשחלק רג'נסי בעלויות ההסכם, בהתייחס לחלקים בפרויקט שמוחזקים על ידי רג'נסי נכון למועד הדו"ח, הינו בסך של כ-26 מיליון ש"ח (חלקה מתוך ה-21 קומות וחלקה בחניות) וסך של כ-45 מיליון ש"ח (כולל חלקה של רג'נסי בתוספת 10 הקומות ככל שיתקבל היתר לקומות אלו). יודגש כי בעלות האמורה עתידים לשאת צדדים השלישים אשר ירכשו מרג'נסי את זכויותיה בפרויקט, ככל שירכשו, שאחרת תישא בהם רג'נסי. תקופת הבניה צפויה להסתיים (ביחס ל-31 קומות) במחצית השנייה של שנת 2018. תנאי התשלום הינם בהתאם לאבני הדרך שנקבעו בהסכם ומשולמים בתנאי תשלום של שוטף + 45 ימים מיום אישור החשבון וזאת בכפוף לאמור בהסכם. בנוסף, הקבלן העמיד ערבות ביצוע בנקאית בשיעור של 10% משווי התמורה (ללא מע"מ). יצוין כי נכון למועד פרסום הדו"ח, המציא הקבלן את הערבויות והביטוחים אותם הוא נדרש להמציא על פי ההסכם.

6.18.3 התקשרויות בהסכמי שכר טרחה עם משרד חג'י, בוכניק, וינשטיין ושות' - עורכי דין
משרד עוה"ד חג'י בוכניק וינשטיין ושות', הנמצא בראשות מר יצחק חג'י (להלן: "**משרד עוה"ד**"), מעניק שירותים משפטיים לחברה וללקוחותיה וזאת מכוח התקשרות שנכנסה לתוקפה ביום 19 בדצמבר 2010 ואושרה על ידי האסיפה הכללית ביום 24 באוקטובר 2010. בגין ליווי פרויקטים יזמיים, זכאי משרד עוה"ד לקבל בגין כל יחידה שתימכר בפרוייקט, סך של עד 1.5% מהתמורה החוזית הכוללת (כולל מע"מ), כקבוע בהסכמים שנחתמים בין החברה לבין רוכשי יחידות בפרוייקט בתוספת מע"מ ו/או במידה והחברה השכירה יחידות שאז משולם למשרד עוה"ד על ידי שוכרי היחידות שכ"ט בשיעור של חודש שכירות (כולל דמי ניהול ותשלומים נלווים אחרים) בתוספת מע"מ. מאידך, בגין ליווי קבוצות רכישה, משלם כל אחד מיחיד הקבוצה למשרד עוה"ד שכ"ט בגובה של עד 2% מהעלות המשוערת ליחידה (בהתאם לדו"ח אפס שיוצא לפרויקט ואם זה לא קיים – אז ממחירון החברה), בתוספת מע"מ כדן, באופן ובתשלומים כפי שיוסכם בין הצדדים. שכר הטרחה הינו צמוד לעליות מדד המחירים לצרכן.

יצוין כי ביום 14 באוגוסט 2016 אישרה האסיפה הכללית את תיקון תנאי ההתקשרות, באופן שהובהר כי החברה תהיה רשאית אף היא לשלם שכ"ט למשרד עוה"ד וזאת במקרים בהם

החברה נמנית על חברי הקבוצה או במקרים בהם לא משולם למשרד עוה"ד שכר הטרחה לו הוא זכאי מרוכשי היחידות, בין מכוח הוראות הדין ובין מכל סיבה אחרת. בישיבתם מיום 16 ביוני 2016, קבעו חברי ועדת הביקורת של החברה כי לאור משך הזמן הלוקח למשרד עו"ד מלווים לטפל בהשלמת פרויקטים בתחום הנדל"ן, עד להשלמת הליך רישום הזכויות בהם ולאור מורכבות ההליכים השונים הכרוכים בכך, ההתקשרות האמורה עם משרד עוה"ד תבוא לידי סיום ביום 31 בדצמבר 2022.

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

6.19 הון חוזר

להלן הרכב ההון החוזר של החברה לתקופה של 12 חודשים (ליום 31 בדצמבר 2016):

הון חוזר לתקופה של 12 חודשים	התאמות (לתקופה של 12 חודשים)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים	
אלפי שקלים חדשים			
517,280	(271,554)	788,834	נכסים שוטפים
(422,770)	275,723	(698,493)	התחייבויות שוטפות
94,510	4,169	90,341	עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות

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

6.20 מימון

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

סה"כ למועד הדוח (אלפי ש"ח)	זמן קצר *			זמן ארוך (כולל חלויות שוטפות) *			פרטי מקור מימון
	שיעור ריבית אפקטיבית %	שיעור ריבית ממוצעת %	סכום למועד הדוח (אלפי ש"ח)	שיעור ריבית אפקטיבית	שיעור ריבית ממוצעת %	סכום למועד הדוח (אלפי ש"ח)	
							הלוואת בעלים
10,481	-	-	-	6%	6%	10,481	הלוואה מבעלי עניין
							תאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
179,731	2.85%	2.85%	174,486	2.85%	2.85%	5,245	בריבית משתנה
179,731			174,486			15,726	סה"כ תאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים אגרות חוב
40,613	5.98%	6.00%	40,370	5.98%	6.00%	242	אגרות חוב (סדרה ה') (יתרה ליום 31.12.2016)
94,812	7.35%	6.00%	94,812	7.35%	6.00%	-	אגרות חוב (סדרה ו') (יתרה ליום 31.12.2016)
-	5.72%	5.1%	-	5.72%	5.1%	-	אגרות חוב (סדרה ז') (יתרה ליום 31.12.2016)
49,464	7.13%	6.55%	32,989	7.13%	6.55%	16,475	אגרות חוב של רגינסי (סדרה א') (יתרה ליום 31.12.2016)
288,035			97,808			42,096	סה"כ אגרות חוב
229,985							הון עצמי
697,751			472,294			57,822	הון עצמי (ליום 31.12.2016) סה"כ מקורות מימון

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

6.20.2 פירוט אודות אשראי בריבית משתנה בקבוצה

שם החברה	סך הלוואות בריבית משתנה במועד הדוח (באלפי ש"ח)	מנגנון הריבית	טווח הריבית בתקופת הדוח	שיעור הריבית במועד פרסום הדוח
חגיג' מגדלי הארבעה	69,614	הריבית הגבוהה מבין 5.05% לבין ממוצע משוקלל של התשואה לפדיון ברוטו של שתי סדרות אגח ממשלתיות אשר התקופה לפדיונם היא הקרובה יותר למח"מ ההלוואה ביוני 2016.	5.05%	5.05%
הד מאסטר	24,950	ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור פריים + 2.25%.	3.85%	3.85%

6.20.3 אגרות חוב

נכון למועד פרסום הדוח, לחברה שלוש סדרות אגרות חוב – סדרה ה' (שהורחבה בתקופת הדוח), סדרה ו' וסדרה ז' (שהונפקה לאחר מועד הדוח). לפרטים אודותיהן ולפרטים אודות עמידת החברה ביחסים פיננסיים מכוחן, ראה סעיפים 5.5.1, 5.5.2 ו-5.5.3 לדו"ח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2016, המצורף לדו"ח זה.

לפרטים אודות סדרת אגרות החוב (סדרה א') שהנפיקה רגניסי ראה סעיף 6.20.8 לדו"ח זה.

בתקופת הדו"ח נפדו אגרות החוב (סדרה ג') ואגרות החוב (סדרה ד') של החברה, במלואן.

6.20.4 דירוג

אג"ח ה'

מעלות	שם החברה המדרגת
ilBBB+ / stable	הדירוג שנקבע למנפיקה במועד הנפקת הסדרה
ilBBB+	הדירוג שנקבע לאגרות החוב במועד הנפקת הסדרה
ilBBB+	הדירוג שנקבע לאגרות החוב במועד הרחבת הסדרה - חודש ספטמבר 2016
ilBBB+ / stable	הדירוג הקבוע לחברה ליום 31 בדצמבר 2016
ilBBB+	דירוג אגרות החוב ליום 31 בדצמבר 2016
--	דירוגים נוספים שנקבעו למנפיקה בין מועד הנפקת הסדרה לבין מועד הדוח (לרבות ציון מועדיהם)
--	דירוגים נוספים שנקבעו לסדרת אגרות החוב בין מועד הנפקת הסדרה לבין מועד הדוח (לרבות ציון מועדיהם)
ביום 25 בספטמבר 2016 פרסמה מעלות דוח דירוג עדכני, במסגרתו הותירה מעלות את דירוג אגרות החוב (סדרה ה') על כנו ואולם תחזית הדירוג של החברה שונתה משלילית ליציבה.	שונות

אג"ח ו'

מעלות	שם החברה המדרגת
ilBBB+ / stable	הדירוג שנקבע למנפיקה במועד הנפקת הסדרה
ilBBB+	הדירוג שנקבע לאגרות החוב במועד הנפקת הסדרה
ilBBB+ / stable	הדירוג הקבוע לחברה ליום 31 בדצמבר 2016
ilBBB+	דירוג אגרות החוב ליום 31 בדצמבר 2016
--	דירוגים נוספים שנקבעו למנפיקה בין מועד הנפקת הסדרה לבין מועד הדוח (לרבות ציון מועדיהם)
--	דירוגים נוספים שנקבעו לסדרת אגרות החוב בין מועד הנפקת הסדרה לבין מועד הדוח (לרבות ציון מועדיהם)
ביום 25 בספטמבר 2016 פרסמה מעלות דוח דירוג עדכני, במסגרתו הותירה מעלות את דירוג אגרות החוב (סדרה ו') על כנו ואולם תחזית הדירוג של החברה שונתה משלילית ליציבה.	שונות

- יצוין כי אגרות החוב (סדרה ז') הונפקו לאחר מועד הדוח ודורגו באופן זהה לשתי הסדרות שצוינו לעיל.

לפרטים אודות דוחות הדירוג שפורסמו על ידי מעלות ל-3 סדרות האמורות ראה דו"חות מיידיים שפורסמו על ידי החברה בימים 10 ביולי 2015 (מס' אסמכתא 2014-01-111510), 2 ביוני 2015 (מס' אסמכתא 2015-01-038649), 24 בדצמבר 2015 (מס' אסמכתא 2015-01-188889), 25 בספטמבר 2016 (מס' אסמכתא 2016-01-128641), 25 בספטמבר 2016 (מס' אסמכתא 2016-01-128788) ו-19 בינואר 2017 (מס' אסמכתא 2017-01-008469), אשר מובאים בדוח זה בדרך של הפניה.

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

בתקופה שתחילתה ביום 1 בינואר 2017 וסיומה בסמוך למועד פרסום דו"ח זה, נטלה החברה (במאוחד) התחייבויות כדלקמן:

- לפרטים אודות הלוואה בסך של כ-35 מיליון ש"ח אותה נטלה קבוצת חגיג' סלמה בע"מ, חברת הבת של החברה, לאחר מועד הדוח, לצורך תשלום יתרת התמורה בגין מקרקעי פרויקט סלמה, ראה סעיף 6.7.6.1.3 לעיל.
- לפרטים אודות הנפקת 116,247,000 אגרות החוב (סדרה ז') שבוצעה על ידי החברה לאחר מועד הדוח ראה סעיף 5.5.3 לדו"ח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2016, המצורף לדו"ח זה.

6.20.6 העמדת הלוואות מהותיות לחברות בנות

6.20.6.1 רג'נסי

החברה ערבה, בערבות מוגבלת בסכום שלא יעלה על 100 מיליון ש"ח והריבית בגינה, להבטחת התחייבויות רגינסי כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של רגינסי, נאמן אגרות החוב (סדרה א') והבאים מכוחו. נכון למועד פרסום הדוח יתרת ההלוואה והריבית בגינה של רגינסי למחזיקי אגרות החוב הינה בסך של כ-51 מיליון ש"ח. כמו כן העמידה החברה לרגינסי הלוואת בעלים שיתרה למועד פרסום הדוח הינה בסך של כ-106 מיליון ש"ח ואשר צמודה למדד המחירים לצרכן.

6.20.6.2 העמדת אשראי לחגיג' סומייל

נכון למועד זה, יתרת הלוואות החברה לחגי' סומייל מסתכמת לסך כולל של כ- 60 מיליון ש"ח. ההלוואה צמודה למדד בתוספת 12% לשנה. נכון למועד זה לא נקבע מועד פירעון להלוואה. ההלוואות שימשו את חגי' סומייל לרכישת זכויותיה במקרקעי פרויקט סומייל.

העמדת אשראי לחגי' סלמה

נכון למועד זה, יתרת הלוואות החברה לחגי' סלמה מסתכמת לסך כולל של כ-47 מיליון ש"ח. ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור 6% ואינה צמודה. נכון למועד זה לא נקבע מועד פירעון להלוואה. ההלוואות שימשו את חגי' סלמה לרכישת זכויותיה במקרקעי פרויקט סלמה.

העמדת אשראי לחגי' נכסים מניבים 35

נכון למועד זה, יתרת הלוואות החברה לחגי' נכסים מניבים 35 מסתכמת לסך כולל של כ-115 מיליון ש"ח. ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור 5.1% ואינה צמודה. ההלוואה נושאת תנאי פירעון זהים לאלו של אגרות החוב (סדרה ז') לעניין מועדי תשלום, כלומר פרעון (קרן) בשישה (6) תשלומים, לא שווים, ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2022-2017. ההלוואות שימשו את חגי' נכסים מניבים 35 לרכישת זכויותיה במקרקעי פרויקט איינשטיין 35. ההלוואה משועבדת לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') של החברה. לפרטים נוספים ראה דו"ח הצעת המדף (ושטר הנאמנות שצורף לו) שפרסמה החברה ביום 22 בינואר 2017, מסי' אסמכתא: 2017-01-008997.

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

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

כמו כן אישרו חברי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כי:

- (א) מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 9 לחוק הערבות, התשכ"ז-1967, במידה ובעלי השליטה יאלצו לשלם סכום כלשהו מכוח הערבויות שתועמדה על ידם, אזי הם ישופו לאלתר על ידי החברה בגין סכום זה.
- (ב) במידה ובעלי השליטה יבקשו להשתחרר מהערבויות, מתחייבת החברה לשחררם מהערבויות, ובלבד שההודעה על כך תימסר על ידי בעלי השליטה לחברה לפחות 30 יום מראש.

יצוין, כי בכוונת החברה להביא לאישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כל התקשרות כאמור, במסגרתה יעמידו בעלי השליטה לחברה ערבויות, ואף לדווח אודותיה בדו"ח מיידי, אולם במקרים כאמור לא תהא כפופה ההתקשרות, בשום מקרה שהוא, לכל אישור נוסף של מוסדות החברה.

כן יצוין כי מוסדות רגינסי אישרו בעבר החלטה דומה ביחס לערבויות שיעמידו החברה ו/או האחים חגי' לטובת הבטחת התחייבויות רגינסי.

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

שם הערב/ים	התאגיד שלטובת התחייבויותיו ניתנה הערבות	העסקה במסגרתה ניתנה הערבות	שונות
האחים יצחק ועידו חגי'	החברה וחגי' מגדלי הארבעה	העמדת מימון על ידי תאגיד בנקאי בישראל לטובת רכישת חלק החברה וחגי' מגדלי הארבעה במקרקעי פרויקט הארבעה ובנייתם.	לפרטים נוספים אודות הסכמי המימון ראה סעיף 6.20.8 להלן וביאור 15 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2016 המצורפים לדוח זה.
עידו חגי' וחברה בשליטתו	החברה	התחייבויות החברה על פי הסכמים הנוגעים לשכירת משרדי החברה.	
עידו חגי'	רג'נסי	הבטחת התחייבויות רג'נסי כלפי שותפה לשעבר בפרויקט הגוש הגדול כמתואר בסעיף 6.7.2.4.2.2 לעיל.	
האחים יצחק ועידו חגי'	רג'נסי	התחייבויות על פי הסכם מימון עם תאגיד בנקאי בישראל בו התקשרה רג'נסי כחברת בפרוייקט איינשטיין 33 בתואר בסעיף 6.7.2.4.1.5 לעיל.	סך מסגרת האשראי מסתכמת לכ-15.3 מיליון ש"ח. בנוסף לערבות, רשמה רג'נסי שעבודים על זכויותיה בפרויקט לטובת התאגיד הבנקאי.
האחים יצחק ועידו חגי'	חגי' מגדלי הארבעה	התחייבויות על פי הסכם מימון עם גוף מוסדי שהעמיד הלוואה ששימשה לפרעון אגרות החוב (סדרה ד) של החברה	בנוסף לערבות, נרשמו שעבודים נוספים לטובת המממן, כמפורט בסעיף 6.20.8 להלן.
האחים יצחק ועידו חגי'	רג'נסי	התחייבויות על פי הסכם מימון עם תאגיד בנקאי בישראל בו התקשרה רג'נסי כחברת בפרוייקט רסיטל שתואר בסעיף 6.7.2.4.1.3 לעיל.	בנוסף לערבות, נרשמו שעבודים נוספים לטובת המממן, כמפורט בסעיף 6.7.2.4.1.3 לעיל.

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

התאגיד הלווה	המלווה	מועד ההתקשרות	סכום ההלוואה /מסגרת האשראי, באלפי ש"ח	יתרת קרן וריבית צבורה ליום 31.12.2016 באלפי ש"ח	תשלומים (קרן + ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	ריבית שנתית	הצמדה	תניית שינוי שליטה/ מרות	התחייבויות / פיננסיות/ התחייבויות אחרות	הערות
חגי' מגדלי הארבעה	תאגיד בנקאי ישראלי	3 ביולי 2011 (כן) בוצע תיקון להתקשרות בחודש ינואר 2016, שעניינו תוספת מימון שנדרשה לצורך בניית 5 קומות נוספות שהתווספו למגדל הצפוני בפרויקט הארבעה, ולצורך השלמת בניית המגדל הצפוני (כולו)	מסגרת אשראי עד לסך של 75 מיליון ש"ח ומסגרת ערביות בנקאיות לפי חוק מכר עד לסך של כ- 700 מיליון ש"ח אך בכל מקרה סך האובליגו לא יעלה על 700 מיליון ש"ח	39,188 ש"ח. יתרת הערביות הסתכמה בסך כולל של כ- 516 מיליון ש"ח. נכון למועד פרסום הדוח, אין יתרתה במסגרת האשראי – הערביות עומדת על סך של 561 מיליון ש"ח	תשלומי ריבית מדי רבעון הינם מידי רבעון. פרעון הקרן הינו עד ליום 31 ביולי 2017. נכון למועד פרסום דוח זה לא קיימת הלוואה.	ראה בעמודה מימין	כלל זכויות חגי' מגדלי הארבעה הנובעות מפרויקט הארבעה ומההסכמים הנלווים לו לרבות, שעבוד המקרקעין ומה שיוקם עליהם, כמפורט בסעיף 6.8.3.3.1 וכן ערבות שהועמדה על ידי בעלי השליטה להלוואה	מסגרת האשראי - פריים + 1.5%. בנוסף לריבית, זכאי הבנק לעמלה שנתית בגין העמדת מסגרת ערביות חוק מכר (0.5%) כאשר בגין כל ערבות חוק מכר המועמדת בפועל שיעור העמלה השנתית הינו 0.9% - היורדת לשיעור שנתי של 0.4% עם מסירת החזקה ביחידות לרוכשים	--	המלווה יהא רשאי להקפיא את מסגרת האשראי/להעמיד ההלוואה לפירעון מיידית/למשש בטחונות/לקבל חזקה במקרקעין במקרה ולא יתקבל אישורו בכתב ומראש בטרם יחול שינוי במרות ו/או במקרה של קבלת החלטה בדבר מיזוג	לפרטים נוספים ראה ביאור 15 א' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2016 המצורפים לדוח זה	

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

<p>לפרטים נוספים, ראה סעיף 5.5.1 לדו"ח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2016 המצורף לדו"ח זה.</p>	<p>לפרטים ראה סעיף 5.5.1 לדו"ח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2016 המצורף לדו"ח זה. יצוין כי כמפורט בסעיף האמור החברה עומדת בכל המגבלות החלות עליה, ליום 31 בדצמבר 2016 ולמועד פרסום דוח זה. לפרטים אודות מגבלות על חלוקת דיבידנד ראה סעיף 6.4.3 לעיל</p>	<p>ניתן יהיה להעמיד את אגרות החוב לפירעון מידי אם האחים חגיגי יחדלו שניהם מלהימנות על בעלי השליטה בחברה (החזקה של לפחות 50% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, לרבות ביחד עם אחרים) וזאת למעט אם ידו אושר אחרת על ידי אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') בהחלטה מיוחדת;</p>	<p>--</p>	<p>6% קבועה (בכפוף להתאמה⁹³ במקרה של אי עמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 5.5.1 לדו"ח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2016 המצורף לדו"ח זה ו/או הורדת הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה ה') מסיבה הקשורה בחברה)</p>	<p>סדרת אגרות החוב (סדרה ה') אינה מובטחת בשעבדים / בטחונות⁹²</p>	<p>30 ביוני 2020</p>	<p>תשלומי הקרן שנתרו: הקרן עומדת לפירעון בחמישה (4) תשלומים, לא שווים, ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2017-2020, באופן ששני (2) התשלומים הראשונים (שישולמו) בימים 30 ביוני בשנים 2017-2018 יהיו, כל אחד מהם, בסך השווה לשיעור של 10% מהקרן המקורית של אגרות החוב (סדרה ה') ואילו שני התשלומים האחרונים (שישולמו) בימים 30 ביוני 2019 ו-30 ביוני 2020 יהיו, כל אחד מהם, בסך השווה לשיעור של 30% מהקרן המקורית של אגרות החוב (סדרה ה'). הריבית משולמת בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל שנה (עד למועד הפירעון הסופי).</p>	<p>124,581</p>	<p>,124,128</p>	<p>31 ביולי 2014</p> <p>ביום 29 בספטמבר 2016 הנפיקה החברה, על פי דוח הצעת מדף מיום 28 בספטמבר 2016, 87,514,000 אגרות חוב (סדרה ה') נוספות על דרך הרחבת הסדרה הקיימת.</p>	<p>מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') של החברה</p>	<p>החברה</p>
---	---	--	-----------	---	---	----------------------	--	----------------	-----------------	--	---	--------------

⁹² על אף האמור לעיל, במסגרת שטר הנאמנות שנחתם בקשר עם אגרות החוב (סדרה ה'), התחייבה החברה כי עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של אגרות החוב (סדרה ה') ומילוי כל יתר התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה'), היא לא תיצור שעבוד שוטף כללי שיחול כמקשה אחת על כלל נכסיה לטובת הבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי של החברה כלפי צד שלישי.

⁹³ של עד 1% נוסף במונחי הריבית השנתית.

<p>במסגרת שטר הנאמנות התחייבה רגינסי לעמוד ב-3 תניות פיננסיות:</p> <p>(1) ההון העצמי המאוחד של רגינסי על פי דוחותיה הכספיים, בתוספת הלוואות בעלים שהועמדו ויועמדו לה על ידי החברה, לא יפחת מ-45 מיליון ש"ח.</p> <p>(2) עד למועד פירעון 30% מקרן אגרות החוב (סדרה א'), יחס ההון העצמי המתוקן של רגינסי (כפי שהוגדר בשטר הנאמנות) (הכולל את זכויות המיעוט) לטווח מאזן של רגינסי, לא יפחת מ-40%; לאחר פירעון 30% מקרן אגרות החוב (סדרה א'), יחס הון למאזן לא יפחת מ-30%.</p> <p>(3) שיעור הרווח הגולמי של רגינסי על פי דוחותיה הכספיים לא יפחת בתקופת הדוח המצטברת או בתקופת 12 החודשים שקדמו למועד הדוח, לפי הענין, מ-25%.</p> <p>יצוין כי רגינסי עומדת בכל המגבלות החלות עליה נכון ליום 31 בדצמבר 2016 ולמועד פרסום דוח זה.</p>	<p>ניתן יהיה להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי אם האחים חגיגי יחדלו (במישרין או בעקיפין) מלהימנות שניהם על בעלי השליטה ברגינסי, בשרשרת סופי (שהוגדרה כהחזקה, לרבות ביחד עם אחרים, של לפחות 45% מהון רגינסי ובלבד שאין בעל מניות גדול יותר היכול למנות דירקטורים לדירקטוריון רגינסי) וזאת למעט במקרה בו אישרה אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), בהחלטה מיוחדת, את השליטה ברגינסי.⁹⁴</p>	<p>--</p>	<p>6.55% קבועה (בכפוף להתאמה⁹⁵ במקרה של הורדת ו/או הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה א') מסיבה הקשורה ברגינסי)</p>	<p>(1) אגרות החוב (סדרה א') מובטחת בערבות החברה⁹⁴. (2) רגינסי התחייבה כי עד למועד פירעון אגרות החוב (סדרה א') היא לא תיצור שעבוד שוטף שיחול על כלל נכסיה.</p>	<p>31 בדצמבר 2019</p>	<p>תשלומי הקרן שנתרו: הקרן עומדת לפירעון בשלושה (3) תשלומים שנתיים ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2017 עד 2019 (כולל), באופן שכ"א משני התשלומים הראשונים יהיה בשיעור של 16.67% מהקרן המקורית של אגרות החוב (סדרה א') והתשלום האחרון יהיה בשיעור של 16.65% מהקרן המקורית של אגרות החוב (סדרה א').</p> <p>הריבית תשולם בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל שנה עד למועד הפירעון הסופי.</p>	<p>68,322</p>	<p>100,000</p>	<p>30 בדצמבר 2013 (הסדרה הורחבה ביום 28 בינואר 2014)</p>	<p>מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של רגינסי</p>	<p>רגינסי</p>
--	---	-----------	--	--	-----------------------	--	---------------	----------------	--	--	---------------

⁹⁴ יצוין כי התחייבויות החברה מכוח הערבות כוללות גם התחייבות לתשלום סכומים נוספים למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של רגינסי במסגרת פדיון מוקדם (מלא או חלקי), ככל שיבוצע וכן הוצאות ושכר טרחת הנאמן ובאי כוחו כמפורט בתיקון לשטר הנאמנות, לרבות שיפוי הנאמן על ידי רגינסי והכל בכפוף לאמור בכתב הערבות שצורף כנספח לשטר הנאמנות. הערבות תהיה ניתנת להחלפה בכפוף לאמור בתיקון לשטר הנאמנות.

⁹⁵ של עד 1% נוסף במונחי הריבית השנתית.

⁹⁶ כן הוסכם כי היה והחברה תמכור את מניות השליטה ברגינסי לאחים חגיגי ואילו האחים חגיגי ימכרו את מניות השליטה בחברה לצד שלישי, אזי אמנם לא תתקיים העילה המפורטת בסעיף זה לעיל אולם במקרה זה, כתנאי למכירת מניות השליטה בחברה על ידי האחים חגיגי, יידרשו האחים חגיגי, על פי שיקול דעתם הבלעדי, לנקוט באחת הפעולות המתוארות בשטר הנאמנות (חתימתם על כתב ערבות שנוסחה יהיה זהה לערבות החברה; הפקדת פיקדון כספי; העמדת ערבות בנקאית) אשר תבאנה להחלפת ערבות החברה.

<p>לפרטים אודות דוחותיה הכספיים של רגינסי ליום 31 בדצמבר 2016, ראה הדו"חות שפורסמו על ידי רגינסי ביום 31 במרץ 2017, מס' אסמכתא 2017-01-034728.</p> <p>לפרטים נוספים, ראה סעיף 5.5.2 לדו"ח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2016 המצורף לדו"ח זה.</p>	<p>לפרטים אודות דוחותיה הכספיים של רגינסי ליום 31 בדצמבר 2016, ראה הדו"חות שפורסמו על ידי רגינסי ביום 31 במרץ 2017, מס' אסמכתא 2017-01-034728.</p> <p>לפרטים נוספים, ראה סעיף 5.5.2 לדו"ח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2016 המצורף לדו"ח זה.</p>	<p>ניתן יהיה להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי אם האחים חגיגי יחדלו (במשרין או בעקיפין) מלהימנות שניהם על בעלי השליטה בחברה, בשרשור סופי (שהוגדרה של כחוקה של 45.01% לפחות מהון החברה, בין במישרין ובין בעקיפין אך שלא באמצעות החזקה עם אחרים) וזאת למעט במקרה בו אישרה אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'), בהחלטה מיוחדת, את השליטה בחברה</p>	<p>--</p>	<p>נכון למועד זה, אגרות החוב (סדרה ו') נושאות ריבית שנתית בשיעור של 6% (בכפוף להתאמה⁹⁷ במקרה של אי עמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 5.5.2 לדו"ח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2016 המצורף לדו"ח זה ו/או במקרה של הורדת ו/או הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה ו') מסיבה הקשורה בחברה)</p>	<p>(1) שעבוד קבוע על כל זכויות החברה כלפי מאת ומתוך חשבון הנאמנות בו הופקדה תמורת ההנפקה נטו של אגרות החוב (סדרה ו'), אשר יועדה ושימשה לפירעון חובה של החברה כלפי קרנות המנוף אורינו וכן שעבוד שוטף על הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון הנאמנות ו/או וכל תמורה שתקבל בניגם לרבות פירותיהם.</p> <p>(2) שעבוד קבוע ראשון בדרגה, יחיד, ללא הגבלה בסכום על כל החזקותיה של החברה ברגינסי, המהוות 100% מהון המניות המונפק והנפרע של רגינסי ומזכויות ההצבעה בה.</p> <p>(3) בנוסף החברה התחייבה כי עד למועד פירעון אגרות החוב (סדרה ו') היא לא תיצור שעבוד שוטף חדש שיחול כמקשה אחת על כלל נכסיה.</p>	<p>30 באפריל 2021</p>	<p>הקרן עומדת לפירעון בחמישה (5) תשלומים שנתיים, לא שווים, שישולמו כדלקמן: תשלום הקרן הראשון, אשר יהיה בסך השווה לשיעור של 15% מקרן אגרות החוב (סדרה ו'), ישולם ביום 30 באפריל 2017; שני תשלומים, שכל אחד מהם יהיה בסך השווה לשיעור של 20% מקרן אגרות החוב (סדרה ו'), ישולמו בימים 30 באפריל 2018 ו-30 באפריל 2019; ושני תשלומים נוספים, שכל אחד מהם יהיה בסך השווה לשיעור של 22.5% מקרן אגרות החוב (סדרה ו'), ישולמו בימים 30 באפריל 2020 ו-30 באפריל 2021. הריבית משולמת בימים 30 באפריל ו-31 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2017 עד 2020, וביום 30 באפריל 2021 (אז ישולם תשלום הריבית האחרון).</p>	<p>98,319</p>	<p>100,000</p>	<p>15 ביולי 2015</p>	<p>מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') של החברה</p>	<p>החברה</p>
--	--	--	-----------	--	--	-----------------------	--	---------------	----------------	----------------------	---	--------------

⁹⁷ של עד 1% נוסף במונחי הריבית השנתית.

<p>חגי' מגדלי הארבעה</p>	<p>גוף מוסדי</p>	<p>19 במאי 2016</p>	<p>70,000</p>	<p>69,614</p>	<p>נובמבר 2017</p>	<p>להבטחת פרעון החלואה והעמדו לטובת המלווה הבטוחות הבאות: א. קבוצת חגי' אחזקות הארבעה בע"מ, שהינה חברה בת של החברה (להלן בסעיף זה: "חברת הבת"), שעבדה לטובת המלווה בשעבוד קבוע ראשון בדרגה ובהמחאת זכות על דרך שעבוד, ללא הגבלה בסכום, את כלל החזקותיה בחגי' מגדלי הארבעה (המהוות 100% מהונה של חגי' מגדלי הארבעה), לרבות פירותיהן. ב. חגי' מגדלי הארבעה המחתה למלווה על דרך השעבוד ויצרה שעבוד קבוע ראשון בדרגה על כל זכויותיה, עד לסכום של 100 מיליון ש"ח, בעדפי פרויקט המגדל הצפוני בארבעה (כפי שהוגדרו) בכפוף לזכויות הבנק המממן את בניית הפרויקט להמחאה זו. ג. כתב ערבות ללא הגבלה בסכום מאת החברה, חברת הבת והאחים חגי', בעלי השליטה בחברה. ד. עם החזר מלוא האשראי לבנק המממן, חגי' מגדלי הארבעה תיצור שעבוד קבוע וצף מדרגה ראשונה על כל הזכויות שיוותרו בבעלותה במגדל הצפוני בפרויקט הארבעה.</p>	<p>החלואה נושאת את ריבית הגבוהה מבין 5.05% לבין ממוצע משוקלל של התשואה לפדיון ברוטו של שתי סדרות אגח ממשלתיות אשר התקופה לפדיונם היא הקרובה יותר למח"מ החלואה ביוני 2016. נכון למועד זה ולשנת 2016 הריבית הינה בשיעור של 5.05% (ככל ויתקיים אירוע הפרה, כפי שהוגדר, תישא החלואה ריבית פיגורים בשיעור שנתי שיגיע בין 3%-2% נוספים). בנוסף, חגי' מגדלי הארבעה שילמה למלווה באופן חד פעמי עמלת ניהול החלואה בשיעור 0.4%. כמו כן, כל ירידה בדירוג החלואה מדרוג ilBBB+, תעלה את שיעור הריבית השנתית ב-0.5%.</p>	<p>--</p>	<p>ניתן יהיה להעמיד את האשראי לפירעון מידי אם האחים חגי' יחדלו (במישרין או בעקיפין) מלהימנות שניהם על בעלי השליטה בחברה, בשרשור סופי (שהוגדרה כחחוקה של לפחות 50.1% מהון החברה, בין במישרין ובין בעקיפין) אך שלא באמצעות החוקה (עם אחרים)</p>	<p>ההסכם כולל עילות לפירעון מידי ומימוש בטחונות⁹⁸</p>	<p>א. תמורת ההלוואה שימשה את החברה לפירעון יתרת אגרות החוב (סדרה ד') של החברה. ב. החברה וחגי' מגדלי הארבעה התחייבו לפעול לכך כי החלואה תיוותר מדורגת לכל אורך חייה, וכי דירוג החלואה לא יפחת מדרוג ilBBB- ("הדירוג המינימאלי"). ג. בהסכם נקבע כי לא יירשם כל שעבוד שוטף על נכסי החברה אלא אם יירשם באותו מעמד שעבוד שוטף על נכסי החברה לטובת המלווה. ד. חגי' מגדלי הארבעה לא תשלם למי מהחייבים כל סכום למעט לצורך פירעון אג"ח ד. ה. כל תשלום בפרויקט הארבעה אשר אינו כולל בדיח הביצוע של המעודכן למעט הפרויקט, שטיה של עד 5%, ישולם באמצעות הון עצמי ממקורות חיצוניים לחגי' מגדלי הארבעה, שאינם עודפים וחגי' מגדלי הארבעה לא תיקח אשראי לצורך תשלום זה.</p>
--------------------------	------------------	---------------------	---------------	---------------	--------------------	---	--	-----------	---	--	---

98 ההסכם נוקב בשורה של אירועים מקובלים בהסכמי הלוואה, הנוגעים הן לחגי' מגדלי הארבעה, הן לחברת הבת, הן לחברה והן לאחים חגי' (להלן ביחד: "החייבים"), אשר בהתקיימותם, ובכפוף לתקופת הריפוי שנקבעה לכך בהסכם, יהיה רשאי המלווה להעמיד לפירעון מידי את החלואה, כולה או חלקה, בתוספת סכומי הריבית אשר היו משולמים בגין הסכום הנפרע בפרעון מידי, לו היה נפרע במועד הנקוב לפרעונו כאמור בהסכם ובתוספת ריבית פיגורים. בין יתר האירועים שנקבעו: (א) אם חגי' מגדלי הארבעה הפרה התחייבות יסודית ממסמכי ההסכם וההפרה כאמור לא תוקנה תוך 7 ימי עסקים מהמועד בו נודע לה על ההפרה או תוך תקופה אחרת, אם נקבעה ו/או אם חגי' מגדלי הארבעה הפרה התחייבות שאינה יסודית ממסמכי ההסכם וההפרה כאמור לא תוקנה תוך 30 יום מהמועד בו נודע לה על ההפרה או תוך תקופה אחרת, אם נקבעה; (ב) אם מצג או הצהרה שניתנו על ידי חגי' מגדלי הארבעה בהסכם אינו נכון או אינו מלא באופן מהותי, והוא לא תוקן תוך 7 ימי עסקים מהמועד שנודע לחגי' מגדלי הארבעה על כך; (ג) אם הועמד לפירעון מידי חוב פיננסי של מי מהחייבים (ולעניין החברה או האחים חגי' - העולה על סכום של 10 מיליון ש"ח), או אם מי מהחייבים אינו מסוגל לשלם כל חוב פיננסי או החל לנהל מ"מ עם כלל נושיו במגמה להגיע להסדר חובות כלשהו; (ד) אם מי מהחייבים יהיה במצב של הליכים של פשיטת רגל, פירוק, כינוס נכסים וכיוצא בזה, ולעניין הליכים זמניים שלא ביוזמת חגי' מגדלי הארבעה, הצעדים לא בוטלו בתוך 60 יום; (ה) אם יוטל עיקול ו/או תינקט פעולת הוצאה לפועל דומה על נכסי חייב, ובנוגע לחברה בסכומים מצטברים העולים על סך של 10 מיליון ש"ח, והליכים אלה לא בוטלו בתוך 60 יום, ולעניין איזה מהנכסים המשועבדים בתוך 30 יום; (ו) ננקטו הליכים משפטיים אשר חגי' מגדלי הארבעה או חברת הבת מעורבים בהם, אשר לדעת המלווה עלולה להיות להם השפעה שלילית מהותית על חגי' מגדלי הארבעה לפרוע את החלואה או על תקפות איוו מהבטחות על פי מסמכי ההסכם והחל לא הוסרו בתוך 30 יום; (ז) אי תשלום סכומים הקבועים בהסכם אשר נקבעו לתשלום מי מהחייבים על פי פסק דין אשר לא עוכב ביצועו; (ח) דירוג החברה או החלואה ירד מתחת לדירוג המינימלי או הפסקת הדירוג לתקופה העולה על 30 ימים; (ח) אם אירע שינוי שלטון ו/או שינוי מבנה בחגי' מגדלי הארבעה, בחברת הבת או בחברה, ללא קבלת הסכמת המלווה.

<p>יצוין כי תמורת ההנפקה הועברה במלואה לטובת רכישת הזכויות בפרויקט איינשטיין 35 על ידי חגי' נכסים מניבים.</p> <p>חגי' נכסים מניבים יוברה כי במקרה בו חגי' נכסים מניבים תמכור זכויותיה בשטחי המסחר פרויקט איינשטיין 35, תקום לה חובת פרעון מוקדם של ההלוואה שהועמדה לה על ידי החברה ותקום לחברה חובת פידיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ז').</p> <p>לפרטים נוספים, ראה סעיף 5.5.3 לדו"ח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2016 המצורף לדו"ח זה.</p>	<p>ניתן יהיה להעמיד את אגרות החוב לפירעון מידי אם האחים חגי' יחדלו (במישרין או בעקיפין) מלהימנות שניהם על בעלי השליטה בחברה, בשרשר סופי (שהוגדרה כהחזקה של לפחות 45.01% מהון החברה, בין במישרין ובין בעקיפין אך שלא באמצעות החזקה עם אחרים) וזאת למעט במקרה בו אישרה אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'), בהחלטה מיוחדת, את העברת השליטה בחברה</p>	<p>5.1% קבועה, בכפוף להתאמה⁹⁹ במקרה של אי עמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 5.5.3 לדו"ח של החברה ליום 31 בדצמבר 2016, המצורף לדו"ח זה ו/או במקרה של הורדת ו/או הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה ז') מסיבה הקשורה בחברה</p>	<p>--</p>	<p>(א) החברה המחתה לנאמן אגרות החוב (סדרה ז'), בהמחאה בלתי חוזרת על דרך השעבוד, את מלוא זכויותיה מכוח הלוואת הבעלים אשר הועמדה על ידה כהלוואות לחגי' נכסים מניבים לצורך רכישת מקרקעי פרויקט איינשטיין 35. ההמחאה האמורה נרשמה כשעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום.</p> <p>(ב) החברה יצרה שעבוד קבוע על כל זכויות החברה כלפי מאת ומתוך חשבון הנאמנות בו הופקדה תמורת ההנפקה נטו של אגרות החוב (סדרה ז'), אשר יועדה ושימשה להעמדת הלוואת החברה לחגי' נכסים מניבים וכן שעבוד שוטף על הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון הנאמנות ו/או וכל תמורה שתתקבל בגינם לרבות פירוטיהם.</p> <p>(ג) החברה התחייבה כי עד למועד פירעון אגרות החוב (סדרה ז') היא לא תיצור שעבוד שוטף חדש שיחול כמקשה אחת על כלל רכושה ללא קבלה מראש של הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז')</p>	<p>31 בדצמבר 2022</p>	<p>הקרן עומדת לפירעון בשישה (6) 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 החוב (סדרה ז'), ישולם ביום 31 בדצמבר 2017; שלושה (3) תשלומים, שכל אחד מהם יהיה בסך השווה לשיעור של 10% מקרן אגרות החוב (סדרה ז'), ישולמו בימים 31 בדצמבר 2018, 31 בדצמבר 2019 ו-31 בדצמבר 2020; ושני (2) תשלומים נוספים, שכל אחד מהם יהיה בסך השווה לשיעור של 32.5% מקרן אגרות החוב (סדרה ז'), ישולמו בימים 31 בדצמבר 2021 ו-31 בדצמבר 2022. הריבית משולמת בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2017-2022 (כולל).</p>	<p>-- (הונפקו לאחר מועד הדוח)</p>	<p>116,247</p>	<p>אגרות החוב (סדרה ז') הונפקו ביום 24 בינואר 2017 על פי דו"ח הצעת מדף מיום 22 בינואר 2017</p>	<p>מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') של החברה</p>	<p>החברה</p>
---	--	--	-----------	--	-----------------------	--	-----------------------------------	----------------	--	---	--------------

⁹⁹ של עד 1% נוסף במונחי הריבית השנתית.

התאגיד הלווה	המלווה	מועד ההתקשרות	סכום ההלוואה /מסגרת האשראי, באלפי ש"ח	יתרת קרן וריבית צבורה ליום 31.12.2016 באלפי ש"ח	תשלומים (קרן + ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבדים / בטחונות	ריבית שנתית	הצמדה	תניית שינוי שליטה/ מרות	התחייבויות פיננסיות/ התחייבויות אחרות	הערות
חגיג סומייל	קרן פיננסית	19 בדצמבר 2016	כ-57,000	כ-28,000	הקרן עומדת לפירעון בתום 12 חודשים ממועד העמדת ההלוואה. סכום הריבית שולם מראש במועד קבלת ההלוואה.	דצמבר 2017	שעבוד (משכנתא) קבוע מדרגה ראשונה על מקרקעי הפרויקט ועל זכויות חגיג סומייל במקרקעי הפרויקט. שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על כלל זכויות חגיג סומייל בחשבונות הנאמנות של הפרויקט. שעבוד שוטף על כל נכסי חגיג סומייל להבטחת חובה. שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על כל החזקות החברה בחגיג סומייל. ערבות החברה לחובות חגיג סומייל.	8%	לא	ניתן להעמיד לפרעון מידי אם יבוצע שינוי שליטה בחגיג סומייל	לפרטים נוספים ראה דיווח מידי מיום 20 בדצמבר 2016, מס' אסמכתא: -2016- 01-140821	המדובר בהלוואה אותה נטלה חגיג סומייל יחד עם יתר חברי קבוצת הרכישה בפרויקט סומייל, כאשר אין כל ערבות הדדית בין חברי הקבוצה בנוגע לפרעון חלקו של כל אחד מהם במימון. הנתונים שהובאו בטבלה לעיל מתייחסים לחלקה של חגיג סומייל בלבד במימון.

6.21 מיסוי

לפירוט ראה ביאור 24 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2016, המצורפים לדו"ח זה.

6.22 סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם –

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

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

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

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

6.22.2 מדיניות החברה בניהול סיכונים סביבתיים

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

כמו כן לצורך קיום דרישות הדין וצרכי הפרויקטים השונים בכל הקשור לאיכות הסביבה נעזרת הקבוצה ביועצים חיצוניים מקצועיים בנושאים סביבתיים בתחומים הרלוונטיים (כגון רעש, זיהום אויר ואטמוספירה- עשן, מכוניות, איורור, מרתפים, גלאי ועוד). במסגרת זו ובהתאם לדרישות המשרד לאיכות הסביבה, מבוצעים סקרים שונים ביחס לפרויקטים, כגון סקר לאפיון זיהום קרקע וגז קרקע, סקר מי תהום, דוח רוחות והצללות, דוח קרינה מגנטית וכיו"ב והבדיקות האמורות לא העלו ממצאים מהותיים מבחינת החברה. בנוסף, חלקן של העלויות הכרוכות ביישום דרישות איכות הסביבה בדרך כלל אינו מהותי לעלות הפרויקט וכלול בהערכות עלויות הפרויקטים שפורטו לעיל, בהתאם להערכת החברה ו/או מפקח דוח האפס.

6.23 הסכמים מהותיים; הסכמי שיתוף פעולה

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

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

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

ג. ההסכמים השונים לרבות הסכם שיתוף הפעולה שנחתמו בקשר עם פרויקט שד"ל – לפרטים ראה סעיף 6.9 לעיל.

ד. ההסכמים השונים לרבות הסכם שיתוף הפעולה שנחתמו בקשר עם פרויקט המרינה בהרצליה – לפרטים ראה סעיף 6.10 לעיל.

ו. כלל הסכמי המימון המהותיים של החברה ואגרות החוב של החברה - לפרטים ראה סעיף 6.20.8 לעיל.

6.24 הליכים משפטיים

לפירוט ראה ביאור 17 לדוחות הכספיים השנתיים המבוקרים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2016, המצורפים לדוח זה. בנוסף:

ביום 21 בפברואר 2016, דחה בית המשפט המחוזי בתל-אביב על הסף את הבקשה לאישור תובענה ייצוגית ואת התובענה הייצוגית בהתאם לחוק תובענות ייצוגיות, התשס"ו-2006 אשר הוגשה למחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל-אביב, כנגד רגינסי וחברי הדירקטוריון של רגינסי (להלן ביחד "הנתבעים") על ידי מבקש אשר טען להיותו בעל מניות ברגינסי, אשר טען בין היתר כי הנתבעים הפרו את חובותיהם בקשר עם כניסת (והישארות) מניות רגינסי לרשימת השימור של הבורסה לניירות ערך ועתר לקבלת פיצוי בסך של כ-3.5 מיליון ש"ח.

6.25 יעדים ואסטרטגיה עסקית

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

א. החברה תפעל בעיקר בשוק הנדל"ן בישראל, ללא מגבלה כלשהי.
ב. החברה תפעל לאיתור הזדמנויות עסקיות להשקעה בנכסים וקרקעות בעלי פוטנציאל השבחה בעיקר באזורי ביקוש במרכז הארץ ובמיקומים אשר צפויים להניב תשואה עודפת.

ג. למימוש מטרותיה מתכוונת החברה להשתמש בהון האנושי העומד לרשותה, הכולל את מר יצחק חגיג', מבעלי השליטה בחברה המכהן כדירקטור בחברה ומר עידו חגיג', מבעלי השליטה בחברה המכהן גם כמנכ"ל וכדירקטור בחברה, להם ניסיון ומוניטין רב בתחום הנדל"ן.

למען הסר ספק, מודגש בזאת כי אסטרטגיה זו עשויה להשתנות בעתיד והיא אינה מחייבת את החברה לפעול אך ורק על פיה. לכן, עשויים להיות מקרים בהם תפעל החברה בשונה מהאסטרטגיה האמורה, כולה או חלקה.

בתקופה האחרונה בצעה החברה בדיקת נאותות לחברות דניה סיבוס בע"מ ואפריקה ישראל מגורים בע"מ במסגרת הצעה בלתי מחייבת שהגישה החברה לרכישת החזקות אפריקה ישראל השקעות בע"מ בחברות אלו. נכון למועד זה טרם התקבלה החלטה במוסדות החברה לגבי המשך צעדיה בעניין זה.

6.26 צפי להתפתחות בשנה הקרובה

החברה מתכוונת להמשיך לפתח פרויקטים קיימים ולהמשיך באיתור הזדמנויות עסקיות חדשות.

6.27 גורמי סיכון

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

א. סיכוני שוק
לפרטים אודות סיכוני השוק להם חשופה החברה (במאחד) ראה סעיף 2 לדו"ח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2015, המצורף לדו"ח זה.

ב. תלות בבעלי השליטה
בפעילותה מסתמכת החברה על הידע, הנסיון והמוניטין של האחים יצחק ועידו חגיג', שהינם אנשי מפתח בחברה. במידה והשניים יחדלו מלהיות בעלי שליטה בחברה ו/או יחדלו מלכהן בנושאי משרה בחברה, עלול הדבר לפגוע ביכולת החברה לפתח את פעילותה ולגייס מקורות

מימון לפעילותה.

ג. עמידה בהתניות פיננסיות

החברה וחברות הקבוצה המהותיות הנוספות (חגי' מגדלי הארבעה, רג'נסי) הינן צד להסכמי מימון עם בנקים ותאגידים פיננסיים שונים, מכוחם עליהן לעמוד בהתניות פיננסיות שונות, שלא כולן הינן בשליטת החברה (כגון המצאת היתרי בניה ו/או רישום זכויות במועדים שנקבעו). אי עמידה בהתניות אלו עלולה להביא להעמדת המימון המהותי שנלקח על ידן לפירעון מיידי. הדברים רלבנטיים גם, בשינויים המחויבים, ביחס להתחייבויות החברה ורג'נסי מכוח שטרי הנאמנות עליהם חתמו השתיים במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרות ה" ו'ו-ז') של החברה והנפקת אגרות החוב (סדרה א') של רג'נסי.

ד. שינויים במיסוי על נדל"ן

מעת לעת נחקקים תיקונים לגובה המס החל על נכסי נדל"ן. הגדלת חבות המס של החברה הנובעת מרכישת ו/או מכירת נכסים (עתידיית) וכן הגדלת חיובי המס על רוכשי היחידות (וביחוד מס החל על רוכשי דירות המוגדרים כמשקיעים) ו/או הטלת מגבלות שונות על העמדת מימון בנקאי לזמנים ו/או לרוכשי דירות המוגדרים כמשקיעים, כגון השינויים שתוארו בסעיף 6.6.1 לעיל, פוגעים בהיקף הלקוחות הפוטנציאלי של החברה באופן שעלול להאט את קצב המכירות של החברה ובהתאם לפגוע בתוצאותיה הכספיות.

ה. הרעה בענף הנדל"ן בישראל

הרעה/האטה בסביבה הכלכלית בכלל ובתחום הנדל"ן בפרט עלולה לגרום קושי בגיוס הון ממקורות בנקאיים ואחרים (לרבות שוק ההון) וכן להחמרת הדרישות מצד המערכת הבנקאית בדבר היקף הביטחונות, סכום ההון העצמי הנדרשים לפרויקטים חדשים וכן להחמרת הדרישות ביחס להיקף מכירות מוקדמות כתנאי להעמדת הליווי הבנקאי בפרויקטים יזמיים. כמו כן, החמרות רגולטוריות ואחרות של בנק ישראל על הבנקים בישראל לעניין העמדת מימון לחברי קבוצות רכישה ו/או רוכשי יחידות המוגדרים כמשקיעים (שחלקן כבר נכנסו לתוקף) עלולות להשפיע על היכולת של חברי קבוצות רכישה שארגנה החברה לקבל מימון בנקאי לפרויקטים אלו ובהתאם להשלים את המימון הנדרש להקמת הפרויקטיים אותם ארגנה החברה. כפועל יוצא מכך, עלול הדבר לעכב קבלת דמי סיחור להם תהא זכאית החברה (במאחד) כתוצאה מארגון קבוצות רכישה (שכן קבלתם מותנית, במרבית המקרים בהעמדת ליווי בנקאי לחברי הקבוצה), לעכב הליכי מכירה של זכויות אותן רכשה החברה (במאחד) בחלק מהפרויקטים (לרבות פרויקטים בהם טרם החל הליך השיווק כגון סלמה, יפו ובת ים, וכגון פרויקט רסיטל) וכן עלול לעכב את חברות הקבוצה בקידום הפרויקטים היזמיים בהם הן מעורבות נכון למועד זה, לרבות פרויקטי שד"ל ומרינה הרצליה. בנוסף, הרעה בסביבה הכלכלית כאמור עלולה להקשות על החברה לבצע פעילויות חדשות בתחום הנדל"ן. כמו כן, במקרים בהם נמנית החברה (במאחד) על חברי קבוצות הרכישה בעצמה, עלול עיכוב כאמור בקבלת מימון בנקאי לגרום לעיכוב בביצוע הפרויקטים הללו ולגרום לפגיעה בכדאיות ההשקעה של החברה בפרויקטים.

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

ו. סיכוני רכש וחבויות

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

ז. סיכוני יזמות

הפעילות היזמית בה מעורבות חברות הקבוצה כרוכה, מטבע הדברים, בסיכונים רבים שהעיקריים שבהם נובעים מכך שהפרויקטים אותם יזמות חברות הקבוצה לא יוקמו בסופו של דבר ו/או לא יושלמו במועד שתוכנן ו/או ששיווקם לא יעלה יפה ו/או שעלויות הקמתם לא תעלנה בקנה אחד עם הערכותיה המוקדמות של הקבוצה ו/או שהתמורה שתתקבל ממכירתם או השכרתם לא תעלה בקנה אחד עם הערכותיה המוקדמות של הקבוצה. אי הקמתו של כל

נכס או דחיה במועד השלמתו (אשר יביאו בין השאר להארכת מועד קבלת התמורות בקבוצה וכפועל יוצא מכך להגדלת הוצאות המימון בפרויקט ויתכן שאף לתשלום קנסות פיגורים לרוכשים) יכולים להתרחש מסיבות שונות ובכללן אי קבלת היתרי בניה מתאימים, לרבות במועד החזוי לכך על ידי הקבוצה; אי השלמת כל התנאים הנדרשים בהסכמי התמ"א לצורך כניסת הסכמי הדיירים לתוקף ותחילת בניית פרויקטי התמ"א; אי קבלת תוספות זכויות הבניה אותם פועלת החברה לקבל בפרויקטים השונים או עיכוב בקבלתם; עיכובים במועד השלמת הבניה ע"י הקבלן המבצע ובהתאם לכך עיכובים במסירת הנכסים ע"י החברה לרוכשים שלה; אי קבלת מימון מתאים ובמועד לרכישת הנכס או בנייתו; קבלת עררים/עתירות מנהליות שיוגשו כנגד התוכניות הקיימות או עיכוב בדחייתם; אי השלמת פינוי פולשים במקרקעין (כגון במקרה סומייל, יפו וסלמה) וכיו"ב. כמו כן, שיווק הנכס עלול להיתקל בקשיים או להיכשל בשל גורמים שונים שבהם שינוי בתנאי השוק המקומיים, שינוי בתנאי המימון המקומיים הניתנים לרכישת נכסי נדל"ן, תחרות מצד יזמים אחרים ו/או פרויקטים אחרים באזור, החמרות ברגולציה החלה על התחום לרבות השתתפות מיסים חדשים ושינויים כלליים במגמות ובביקושים לנדל"ן. בנוסף, במסגרת גורם הסיכון היזמי קיימת חשיפה לעליה במחירי התשומות שלא ניתן יהיה לגלמה במחירי המכירה.

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

ח. חשיפה לסיכונים מקרו-כלכליים בישראל

היות והחברה פועלת בתחום הנדל"ן בישראל, פעילותה חשופה להשפעות שונות שבהן קצב גידול האוכלוסייה (לרבות עלייה), הצמיחה במשק, שיעורי האבטלה, המצב הביטחוני בישראל ומדיניות הממשלה, בעיקר בנושא שוק והיצע הדיור. מדיניות הממשלה באה לידי ביטוי במספר תחומים כגון: זמינות משכנתאות לדיור, שיעור הריבית בגין משכנתאות אלו וביחוד משכנתאות לרוכשי דירות המוגדרים כמשקיעים, היקף האשראי/משכנתאות לרוכשי דירות המוגדרים כמשקיעים, שיעור מס רכישה והיקף ההטבות לרוכשי דירות הניתנות על ידי המדינה, הטלת סגרים על שטחי הרשות הפלשתינית והגבלת רשיונות לעובדים זרים שעלולים לגרום למחסור בכוח אדם ובהתייכרות עלות עבודות הבנייה. כמו כן, פעילות החברה (במיוחד) צפויה לכלול החזקת ו/או הפעלת בתי מלון (במרינה הרצליה ופרויקט שד"ל) ופעילות בתחום זה חשופה להיקף לינות ישראלים ותיירים בישראל התלויה בין היתר במצב הכלכלי והביטחוני בישראל, חלופות תיירותיות לישראל, הטבות הניתנות לתחום זה בישראל, כח אדם זמין לתחום זה בישראל ועוד.

ט. תנודתיות בענף הבנייה

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

י. זמינות ומחירי חומרי גלם

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

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

- יא. סיכון תפעולי מול קבלני משנה
 אי עמידה של קבלני המשנה עמם מתקשרת חברות הקבוצה (בין כזימות ובין חברות בקבוצות רכישה) בלוחות הזמנים שנקבעו להם, הן משום מחסור בזמינות כח אדם לביצוע העבודות והן משום אי עמידה בטיב ואיכות הבניה להם התחייבו כלפי חברות הקבוצה, עלולה להביא לחשיפה של חברות הקבוצה כלפי גורם מממן ו/או רוכשי זכויות בפרויקטים ואף לפגיעה במוניטין שצברה החברה.
- יב. שינויים בחקיקת חוקי עזר עירוניים – היטלי פיתוח
 חקיקת חוקי עזר עירוניים לגבי היטלי סלילה, ביוב, מים, ניקוז וכד', עלולה להביא לעלייה בתעריפי היטלי הפיתוח ולירידה ברווחיות הפרויקטים.
- יג. הליכי תכנון ואישור
 השלמת הפרויקטים בהם מעורבות חברות הקבוצה כפופה לקבלת היתרי בניה ואישורים אשר מטבעם, אורכים זמן רב ואין כל ודאות כי אכן יתקבלו במועדים אותם צפו חברות הקבוצה או אם בכלל יתקבלו. אישורים והיתרים כאמור אף עלולים להיות מותנים בעמידה בדרישות ותנאים מוקדמים, שעלות העמידה בהם עשויה להיות מהותית מאוד לקבוצה. לפיכך, יכול ומועדי ההיתרים והתחלות הבניה שניתנו על ידי החברה בדוח זה, יידחו, לרבות לפרק זמן מהותי, ויכול ורישומי זכויות על גבי המקרקעי של הפרויקטים השונים יתעכבו, באופן שעלול אף להביא להפרת הסכמי המימון להם חברות הקבוצה הינן צד. בנוסף, בפרויקטים סומייל, סלמה, הפרויקטים במתחם איינשטיין, במרינה הרצליה ובשד"ל החברה (במאחד) פועלת להגדלה משמעותית של היקף הזכויות בהתייחס לתב"עות הנוכחיות. תוצאות החברה (במאחד) יושפעו באופן מהותי ככל שלא תתקבל תוספת זכויות אלו.
- יד. גילוי עתיקות במקרקעי הקבוצה
 גילוי עתיקות במקרקעין בהם פועלות חברות הקבוצה עשוי להסב הוצאות לא צפויות לקבוצה וכן עיכוב בלוחות הזמנים שנקבעו להשלמת הפרויקטים ואף לעיכוב בקבלת היתרים חדשים להמשך בנייתם.
- טו. אובדן מחיר האופציה במסגרת תחום פעילות ארגון קבוצות הרכישה
 בפעילותה בתחום ארגון קבוצות הרכישה, חשופה הקבוצה לאובדן תמורת מתן האופציות הניתנות לחברה (ככל ששולמה על ידי הקבוצה תמורה כאמור) וכן דמי השיווק והפרסום שהוצאו על ידה וזאת במידה ולא יעלה בידי הקבוצה להשלים גיבושה של קבוצת הרכישה הרלבנטית ו/או לרכוש את הקרקע הרלבנטית ו/או במידה והאופציה לא תמומש על ידי הקבוצה עד תום תקופת האופציה. במקרים בהם החברה רוכשת קודם לכן את המקרקעין ולאחר מכן מוכרת את הזכויות לחברי הקבוצה, החברה חשופה לשינויים בענף הנדל"ן כך שיקשה עליה למכור את היחידות כאמור ובמקרים בהם עשויה החברה להיות בעלת מספר רב של יחידות, כאשר הדבר עלול להקשות על קבלת מימון בנקאי לקבוצת הרכישה ובכלל זה לחברה.
- ז. אי עמידת השותפים בהתחייבויותיהם
 במסגרת פועלה כמארגנת קבוצות רכישה, החברה (במאחד) נמנית בעצמה על חברי קבוצת הרכישה בחלק מהפרויקטים. ככזו, החברה (במאחד) הינה צד להסכמי שיתוף והסכמים עם בנקים מממנים. הפרה של הסכם המימון בו החברה (במאחד) התקשרה (לדוג' החברה בפרויקט הארבעה, רגינסי בפרויקט איינשטיין) או תתקשר יחד עם יתר חברי הקבוצה, עם הבנק המממן, על ידי חברי קבוצה שיחזיקו בשיעור עליו הוסכם ואו יוסכם מהזכויות, תחשוף את החברה (במאחד) בפני סנקציות שונות, לרבות, הפסקת העמדת מימון לפרויקט והעמדתו למימוש בהתאם לבטוחות שיינתנו לו (עם זאת יודגש כי החוב לבנק המממן הינו חוב אישי ללא ערבות הדדית) וכן ייתכן והבנק לא ישחרר בנסיבות אלו את יתרת דמי הסיחור המגיעים לחברה ואשר אמורים להיות משולמים לה מכספי המימון הבנקאי. כמו כן, במסגרת הסכמי המכר בהם התקשרו ומתקשרים חברי קבוצות הרכישה עם מוכר הקרקע, התחייבויות חברי קבוצות הרכישה כלפי המוכר הינן ביחד ולחוד ולפיכך אי עמידת חברי קבוצה בהתחייבויותיהם כלפי מוכר הקרקע תחשוף את החברה (ככל שהיא נמנית על

חברי הקבוצה) ויתר חברי הקבוצה שלא נמנים על המפרים בפני הסנקציות הקבועות בהסכם המכר לענין הפרתו.
לחשיפות נוספות הקיימות לחברה בפעילותה בתחום ארגון קבוצות הרכישה ראה סעיף 6.7.1.1 לעיל.

סיכוני רגולציה

זי.

הפעולות, ההנחיות ושינויי החקיקה השונים שבוצעו בשנים האחרונות, בפרט בכל הנוגע לסוגיות מיסוי מקרקעין וסוגיות מימון בנקאי לצורכי השקעה בנדל"ן, אשר פורטו בסעיף 6.6.1 לעיל, עלולות להביא להורדת הביקושים בתחום הנדל"ן בישראל בכלל ולתחום קבוצות הרכישה והנדל"ן היזמי בפרט, באופן שיפגע בפעילות החברה והיקפיה. כמו כן, החברה החלה בפעילות בתחום המלונאות בפרויקט הרצליה והיא פועלת לשינוי התב"ע במתחם שד"ל כך שיכלול גם זכויות למלונאות. תחום זה כפוף לרגולציה בתחום זה אשר יכולה להשתנות ולהשפיע על אופי פרויקטים אלו. בנוסף, מקודמות הצעות חקיקה לעניין תחום קבוצות רכישה, שככל שיתקבלו, שחלקן, אם יתקבל, צפוי להשפיע באופן מהותי על פעילות החברה בתחום קבוצות הרכישה. לפירוט נוסף ראה סעיף 6.6.1 לעיל.

סיכונים בפעילות המלונאית

יח.

מיתון כלכלי בשוק הישראלי והעולמי

פעילותה המלונאית של החברה תלויה, בין היתר, במצב הכלכלי במשק הישראלי כמו גם העולמי. מצב של מיתון כלכלי בישראל כמו גם בעולם, פוגע קשות בענף המלונאות והנופש, המהווה חלק מתרבות הפנאי ולכן בדרך כלל הוא הראשון להיפגע במקרה של צמצום כלכלי. משבר כלכלי משפיע על חברות וארגונים (השוק המוסדי) ומביא לצמצום תקציבי הרווחה המתועלים לתיירות. בנוסף, משבר כלכלי מצמצם נסיעות עסקים בתפקיד לישראל של לקוחות או ספקים המגיעים מחו"ל ומתארחים בישראל.

מצב ביטחוני

יט.

ענף התיירות מושפע מהמצב הביטחוני והמצב הגיאופוליטי במדינה. עיקר ההשפעה היא על תיירות נכנסת, ובעיקר על פלח התיירות והנופש אולם גם על תיירות הפנים.

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

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות הקבוצה בכללותה			גורם הסיכון
גדולה	בינונית	מועטה	
סיכוני מקרו			
			סיכוני שוק
+			חשיפה לסיכונים מקרו כלכליים בישראל
	+		סיכוני רגולציה
		+	
סיכונים ענפיים			
+			שינויים במיסוי על נדל"ן
			הרעה בענף הנדל"ן בישראל
+			
		+	סיכוני רכש וחבויות
+			סיכוני יזמות
	+		תגודתיות בענף הבנייה
		+	זמינות ומחירי חומרי גלם
	+		סיכון תפעולי מול קבלני משנה
		+	שינויים בחקיקת חוקי עזר עירוניים - היטלי פיתוח
	+		הליכי תכנון ואישור
+			
סיכונים מיוחדים לקבוצה			
+			תלות בבעלי השליטה
+			אי עמידת השותפים בהתחייבויותיהם
		+	גילוי עתיקות במקרקעי הקבוצה
		+	אובדן מחיר האופציה
+			עמידה בהתניות פיננסיות

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

**פרק ב' – דו"ח הדירקטוריון על מצב עניני החברה
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016**

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016, בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות דוחות תקופתיים ומיידיים" או "תקנות הדוחות").

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

1. כללי

- 1.1 נכון למועד זה עוסקת החברה, במישרין ובאמצעות חברות מוחזקות (להלן ביחד: "קבוצה"), לרבות מלון רג'נסי ירושלים בע"מ (להלן: "רג'נסי"), בשישה תחומי פעילות:
- א. **ארגון קבוצות רכישה** - לפירוט הפרויקטים בתחום זה ראה סעיף 6.7 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד המצורף לדו"ח זה (להלן: "דו"ח תיאור עסקי התאגיד");
- ב. **תחום נדל"ן יזמי** - לפירוט הפרויקטים בתחום זה ראה סעיף 6.8 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד;
- ג. **תחום השקעה בהד מאסטר בע"מ** - לפרטים ראה סעיף 6.9 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד;
- ד. **תחום השקעה במרינה בהרצליה** - לפרטים ראה סעיף 6.10 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד;
- ה. **תחום השקעה בשטחי המסחר במתחם איינשטיין בצפון תל אביב** - לפרטים ראה סעיף 6.11 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד;
- ו. **אחר- החזקה בנכסים מניבים בפרויקט הארבעה בתל אביב** - לפרטים ראה סעיף 6.12 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד;

1.2 נתונים כספיים

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

1.2.1 מצב כספי

הסברי החברה	ליום 31 בדצמבר		נכסים שוטפים
	2015	2016	
	אלפי ש"ח		
<p>א. עיקר השינוי בתקופת הדוח נובע מ:</p> <ul style="list-style-type: none"> גידול במלאי בניינים בהקמה ומקדמות על חשבון זכויות במקרקעין בסך כולל של 44 מיליון ש"ח וזאת בעקבות: היוון עלויות בנייה ורכישת קרקע בפרויקט סומייל. תשלומים על חשבון רכישת הקרקע בפרויקט סלמה בסך של כ-22 מיליון ש"ח. גידול במלאי בתחום התחדשות עירונית בסך של כ-6 מיליון ש"ח. קיטון במלאי עקב הכרה בהכנסה ממכירת מלאי בניינים בהקמה שמקורו בפרויקט הארבעה. <p>ב. גידול במזומנים ושווי מזומנים בסך של כ- 19 מיליון ש"ח. התקבולים נובעים בעיקר מתקבולים בגין הקומות הנוספות</p>	748,546	788,834	

<p>בארבעה, דמי סיחור וגיוס אגרות חוב.</p> <p>מנגד, נעשו תשלומים לטובת:</p> <ul style="list-style-type: none"> תשלום אחרון של קרן וריבית בסדרות אג"ח ג', ד' וכן תשלומי קרן וריבית של אגח ה', ו של החברה, וסדרה א' של רג'נס. רכישת קרקעות בפרויקט מרינה הרצליה, סומייל ואיינשטיין 35. <p>ג. עלייה של כ-3 מיליון ש"ח בחייבים ויתרות חובה בגין מקדמות מס הכנסה ששולמו בסומייל.</p> <p>ד. גידול במוסדות (מע"מ לקבל) של 7 מיליון ש"ח.</p> <p>ה. גידול של 15 מיליון ש"ח בגין העברה לנכסים זמינים למכירה כתוצאה מסיווג החניות שנמכרו בעסקת מכירת החניון בפרויקט הארבעה מסעיף נדלן להשקעה, כאמור בביאור 30א' לדוחות הכספיים השנתיים.</p>			
<p>השינוי בתקופת הדוח נובע בעיקרו:</p> <ul style="list-style-type: none"> מגידול בנדל"ן להשקעה כתוצאה מרכישת זכויות בפרויקט איינשטיין 35, שערך הקרקע המיועדת למסחר באיינשטיין 36א, ושערך החניות במגדל הארבעה. וזאת בנוסף לגידול ב: <ul style="list-style-type: none"> הלוואה לשותפים שניתנה בסך 7 מיליון ש"ח בפרויקט בת ים; גידול של 10 מיליון ש"ח בגין רכוש קבוע כתוצאה מהשלמת הרכישה בפרויקט המרינה הרצליה עבור החלק שמיועד להיבנות כמלון; גידול בהשקעות בשליטה משותפת של 5 מיליון ש"ח בהשקעה בחברות התחדשות העירונית וחברת הד מאסטר. 	150,981	170,050	נכסים בלתי שוטפים
	899,527	958,884	סך הכל נכסים
<p>השינוי בתקופת הדוח נובע בעיקר מהנ"ל:</p> <p>א. ירידה במקדמות מרוכשים בסך של כ-41 מיליון ש"ח בגין כספים שהתקבלו בעבר והוכרו כהכנסה בדוחות אלו.</p> <p>ב. ירידה בהלוואה צדדים קשורים בסך של כ-15 מיליון ש"ח בגין הלוואה בסך 25 מיליון ש"ח שסווגה להון במרינה הרצליה וזאת אל מול קבלת הלוואה של 10 מיליון ש"ח מצדדים קשורים על ידי החברה.</p> <p>ג. בנוסף חל קיטון בחלויות השוטפות של אגרות החוב בסך של כ-27 מיליון ש"ח, וזאת כתוצאה מפירעון אגרות החוב סדרות ג' ו-ד' אל מול הנפקת סידרת אגח ו' בספטמבר 2016.</p> <p>ד. ירידה בזכאים של כ-20 מיליון ש"ח.</p> <p>ה. גידול בסעיף התחייבויות זמינות למכירה בגין מכירת החניות בפרויקט הארבעה בסך של כ-33 מיליון ש"ח. סעיף זה מכיל אשראי בגין החניות שנפרע (אחרי תאריך המאזן) בסך של כ-13 מיליון ש"ח ומקדמות שהתקבלו בגין החניות של כ-20 מיליון ש"ח.</p> <p>ו. עלייה בגין סעיף הלוואות לזמן קצר של כ-90 מיליון ש"ח בעיקר בגין נטילת הלוואה ממיטב בסך של כ-70 מיליון ש"ח ונטילת הלוואות בפרויקט הארבעה של כ-40 מיליון ש"ח לצורך בניה ומנגד במהלך התקופה פרעה החברה יתרת הלוואה בסך של 27 מיליון ש"ח לקרן אוריגו</p>	678,688	698,493	התחייבויות שוטפות
<p>הקיטון בתקופות נובע בעיקר מהלוואות ואגרות החוב לזמן ארוך אשר נפרעו או סווגו מהזמן הארוך לזמן הקצר.</p>	72,106	30,406	התחייבויות בלתי שוטפות
<p>השינוי בתקופה נובע מהרווח בתקופה ובעיקר בפרויקט הארבעה אשר נוצר מיישום מוקדם של תקן דיווח כספי בינלאומי 15. כמו כן השינוי בהון של הזכויות שאינן מקנות שליטה בסך של 25 מיליון ש"ח נוצר לראשונה ברבעון הראשון לשנת 2016 וזאת מסיווג הלוואה משותפים בחברה מאוחדת לסעיף הזכויות אשר אינן מקנות שליטה במסגרת ההון העצמי של החברה. בנוסף</p>	148,733	229,985	הון מיוחס לבעלי המניות והמיעוט של החברה

בחודש ספטמבר 2016 החברה ביצעה הנפקת מניות בסכום הכולל של כ-27 מיליון ש"ח.			
	899,527	958,884	סך הכל התחייבויות והון

1.2.2 תוצאות הפעילות

כללי

לעניין המדיניות החשבונאית של הקבוצה ברישום עיקר ההכנסות מדמי סיחור ראה באור טז' לדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים של החברה לשנת 2016 המצורפים לדו"ח זה.

הסברי החברה	לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר			
	2014	2015	2016	
	אלפי ש"ח			
<p>ההכנסות בתקופה מורכבות בעיקר מ:</p> <ul style="list-style-type: none"> הכנסות בגין המגדל הצפוני וחניות המגדל הדרומי בסך של כ-170 מיליון ש"ח בעקבות התקדמות הפרוייקט וכתוצאה מהכרה בהכנסה לפי תקן בינלאומי 15. בנוסף נבעו לחברה הכנסות בעקבות התקדמות בפרוייקט התחדשות עירונית. הכנסות ממכירת משרדים בסך של כ-3 מיליון ש"ח בגין מכירת זכויות החברה בקרקע של הקומות הנוספות במגדל הדרומי בפרוייקט הארבעה אשר מוחזקות על ידי החברה. הכנסות מדמי סיחור בסך של כ-20 מיליון ש"ח הנובעות מהכנסות מדמי סיחור בפרוייקטים בהתאם להתקדמות מתן השירותים (בעיקר בגין פרויקט הגוש הגדול, רמת אביב ג' ונתניה) (בשנת 2015 בגין פרויקט קרניצי, רמת אביב ג', איינשטיין 33ב' וכוכב צפון) הכנסות מחניון בסך של 3 מיליון ש"ח. <p>הקיטון בהכנסות בתקופה נובע בעיקר מהכרה בהכנסה בשנת 2015 ממכירת משרדים בפרוייקט הארבעה הדרומי בגין קומות הניוד. יצויין כי ההכנסות בשנת 2014 היו רק בגין הכנסות מדמי סיחור.</p>	32,281	262,869	196,088	הכנסות
<p>עלות המכר מורכבת בעיקרה משני חלקים עיקריים:</p> <ul style="list-style-type: none"> עלות מכר בגין שינוי במלאי בגין פרויקט הארבעה הצפוני בסך של כ-134 מיליון ש"ח. עלות מכר בגין מכירת קומות הניוד בסך של כ-3 מיליון ש"ח אשר מקורה בעלות זכויות החברה בקרקע של הקומות הנוספות שנמכרו על ידי החברה בפרוייקט הארבעה הדרומי. יתרת הוצאות הינם בגין דמי תיווך והפעלת החניון. <p>הקיטון בעלות המכר בתקופה הינו בעיקר מעלות המכר ממכירת קומות הניוד בארבעה הדרומי אשר הוכרה כמעט במלואה בשנת 2015 ואינה קיימת כמעט ב-2016. יצויין כי עלות המכר בשנת 2014 נבעה רק בגין הכנסות מדמי סיחור.</p>	(3,881)	(193,085)	(149,198)	עלות המכר
<p>עליית הערך בתקופת הדוח נובעת בעקבות עדכון שווי החניון הציבורי בפרוייקט הארבעה ועדכון שווי הקרקע למסחר בפרוייקט אינשטיין 36א' וזאת בהתאם להערכות שווי שביצעה החברה בדצמבר 2016.</p>	2,093	10,758	7,434	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
<p>הוצאות מכירה ושיווק בגין הפרוייקטים של החברה. הוצאות המכירה והשיווק בתקופה כוללות הוצאות פרסום של כ-3 מיליון ש"ח בגין פרויקט הטמפלרים אשר לא צלח בתחילת שנת 2016. הוצאות הפרסום בשנת 2015 גבוהות מהוצאות פרסום בשנת 2014 וזאת בגין פרסום טלוויזיה אגרסיבי בפרוייקט סומייל שבוצע בתחילת 2015. יצויין כי הוצאות המכירה והשיווק כוללות שכר בגין משווקים ופרסום לכלל הפרוייקטים בחברה.</p>	(5,246)	(7,004)	(6,341)	הוצאות מכירה ושיווק
<p>הוצאות הנהלה וכלליות כוללות הוצאות שכר ונלוות, הוצאות אחזקת משרד, יעוץ מקצועי וכו'. הגידול בתקופת הדוח מהתקופה אשתקד נובע מגידול בבנוס המנכ"ל אשר נגזר מהרווח של החברה וכן גידול במצבת כוח האדם של החברה, לרבות סמנכ"ל הנדסה ומינוי שני משנים למנכ"ל.</p>	(14,145)	(15,566)	(19,260)	הוצאות הנהלה וכלליות
	11,102	57,972	28,723	רווח

מפעולות			
הוצאות מימון, נטו	(4,547)	(8,888)	(3,833)
הוצאות המימון נטו בתקופת הדוח, הינן בעיקר : <ul style="list-style-type: none"> בגין ריבית והפחותות נכיון אג"ח (סדרה א') של רג'ניסי. הוצאות מימון של אגרות חוב ואשראי בנקאי שלא ניתן להוון אותן. ההבדל מהתקופה המקבילה אשתקד נובעת מעמלת פרעון המוקדם ששולמה בשנת 2015 בגין הלוואת אוריגו בסך של כ-4.5 מיליון ש"ח. 			
חלק החברה בהפסדי חברה בשליטה משותפת	(139)	(649)	(1,158)
הטבות מס (מיסים על הכנסה)	5,353	(12,811)	(1,452)
רווח נקי לשנה	29,390	35,624	4,659
רווח (הפסד) אחר	-	-	-
רווח כולל לשנה	29,390	35,624	4,659
	ש"ח		
רווח בסיסי למניה	0.61	0.75	0.10

1.2.3 נזילות ומקורות מימון

א. יתרות אשראי ממוצעות

הממוצע החודשי של יתרות האשראי בגין אגרות החוב, האשראי הבנקאי והאשראי שהתקבל מתאגידים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים המצורפים כהתחייבויות לזמן קצר, הסתכם בסך של כ-327,357 אלפי ש"ח.

הממוצע החודשי של יתרות האשראי בגין אגרות החוב, האשראי הבנקאי והאשראי שהתקבל מתאגידים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים המצורפים כהתחייבויות לזמן ארוך, הסתכמו בסך של כ-62,965 אלפי ש"ח.

יתרות הלקוחות והספקים של החברה אינן מהותיות.

ב. מקורות המימון

לפרטים אודות מקורות המימון החיצוני המשמעותיים של החברה ראה סעיף 6.20.8 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.

יצוין כי בתקופת הדו"ח ולאחריה הנפיקה החברה ניירות ערך כדלקמן :

א. ביום 29 בספטמבר 2016 הנפיקה החברה לציבור 2,711,300 מניות (לפרטים ראה סעיף 6.3.1 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד) וכן הנפיקה החברה לציבור, על דרך הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ה') של החברה – 87,514,000 אגרות חוב (סדרה ה') של החברה (לפרטים ראה סעיף 6.20.8 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד וכן סעיף 5.5.2 לדו"ח זה).

ב. ביום 6 בדצמבר 2016, הנפיקה החברה 1,553,042 כתבי אופציה לא סחירים, הניתנים למימוש ל-1,553,042 מניות החברה, לה"ה נתן פריד וגלית אזולאי, המכהנים כנושאי משרה בחברה. לפרטים אודות ההקצאה האמורה ראה סעיף 6.3.2 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.

ג. ביום 24 בינואר 2017 הנפיקה החברה 116,247,000 אגרות חוב (סדרה ז') של החברה. לפרטים ראה סעיף 6.20.8 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד וכן סעיף 5.5.3 לדו"ח זה.

ג. תזרימי מזומנים

הסברי החברה	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
	2014	2015	2016	
אלפי ש"ח				
עיקר התזרים השלילי השנה נובע מהשלמת רכישת פרויקט מרינה הרצליה שרובו סווג כמלאי. בנוסף שילמה החברה לזכאים לרבות תשלומי מיסים, אשר הקטינו את סעיף הזכאים בכ-20 מיליון ש"ח, דבר שתרים לפעילות השוטפת השלילית. בנוסף החברה הכירה בתקופה ברווח ממכירות במגדל הצפוני בפרויקט הארבעה. התמורה שהתקבלה מרוכשי היחידות הופקדה בחשבון "סגור" ואינה בשימוש החופשי של החברה. בתקופת הקודמת התזרים החיובי נבע מגידול ברווח של החברה בסך של כ-31 מיליון ש"ח. כמו כן השינוי נובע ממכירת מלאי בגין פרויקט סומייל, קיטון במלאי בגין מכירות שהוכרו לראשונה בפרויקט הארבעה ובגין מכירת זכויות החברה בקומות הנוספות במגדל הדרומי בפרויקט הארבעה, אשר הביאה לתזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת הן על ידי שינוי ברווח והן על ידי מימוש וקיטון בסעיף המלאי לבניינים בהקמה. בשנת 2014 התזרים השוטף השלילי נבע מגידול במלאי בניינים בהקמה בעיקר בגין פרויקט סומייל וכן מתשלום של רגנסי בגין זכויות שרכשה בקבוצות בהן היא חברת קבוצה בעצמה.	(105,987)	78,587	(59,539)	תזרים מזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
התזרים החיובי לשנת 2016 נובע משינוי בפיקדונות מוגבלים ומייעדים בעיקר בפרויקט סומייל בסכום של כ-51 מיליון ש"ח וזאת אל מול רכישת רכוש קבוע בסך של כ-10 מיליון ש"ח בעיקר בגין פרויקט בת ים, מהשקעה בסעיף נדל"ן להשקעה בגין חלק המסחר באינשטיין והטרקלין והחניון בפרויקט הארבעה בסך של 16 מיליון ש"ח והלוואות שניתנו לרכישת פרויקטים לשותפים בפרויקט בת ים וקרניצי החדשה בסך של 11 מיליון ש"ח. התזרים השלילי לשנת 2015 נבע מרכישות והשקעות בסעיף הרכוש קבוע בגין פרויקט הרצליה ובסעיף הנדל"ן להשקעה בגין פרויקט הארבעה.	15,853	(23,170)	887	תזרים מזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
עיקר התזרים מפעילות מימון בתקופה נובע: <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 (סידרה ג' ו-ד' במלואן וחלק מהקרן של סדרות א' ו-ה'). • קבלות הלוואות נטו של כ-96 מיליון ש"ח (בעיקר הלוואות מיטב ובניה בארבעה אל מול פירעון יתרת הלוואות אוריגו). • קבלת הלוואות מצדדים קשורים בסך של 10 מיליון ש"ח. בשנת 2015 התזרים השלילי נבע בעיקר מהחזר עיקר הלוואות אוריגו מול גיוס אגרות חוב בסכום נמוך יותר. בשנת 2014 עיקר השינוי בתקופה נבע מפירעון הלוואות של החברה וחברות בנות בסך של כ-63 מיליון ש"ח וזאת אל מול הנפקת אגרות חוב בניכוי אגרות חוב שנפרעו של כ-36 מיליון ש"ח וקבלת הלוואות בעלים והלוואות מתאגידים בנקאים בסך של כ-10 מיליון ש"ח.	(4,099)	(35,447)	77,449	תזרים מזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

1.2.4 סיכום של טבלאות מבחני הרגישות

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

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

רגישות לשערי ריבית הפריים ולמדד המחירים לצרכן (באלפי ש"ח)					
רווח (הפסד) מהשינויים		שווי הוגן ליום הדוחות	רווח (הפסד) מהשינויים		מכשירים רגישים
ירידה של 10% במדד	ירידה של 5% במדד		עלייה של 5% במדד	עלייה של 10% במדד	
(1,246)	(623)	12,463	623	1,246	רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן
ירידה של 10% בריבית הפריים	ירידה של 5% בריבית הפריים		עלייה של 5% בריבית הפריים	עלייה של 10% בריבית הפריים	
(28)	(14)	17,488	14	28	רגישות לשינויים בריבית פריים

חלק ב' - חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

2. דוח בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

2.1 האחראי על ניהול סיכוני השוק בחברה

ביום 30 באוגוסט 2016 מונה מר נתן פריד, המכהן כמשנה למנכ"ל החברה (וכן כסמנכ"ל בכיר ומנהל עסקים ראשי), כאחראי על סיכוני השוק של החברה והוא פועל תחת פיקוח דירקטוריון החברה. לפרטים נוספים אודות מר נתן פריד ראה תקנה 26 לדוח פרטים נוספים על החברה המצורף לדו"ח זה.

2.2 תיאור סיכוני השוק

ריבית הפריים

לחברה חשיפה לשינויים בריבית הפריים בגין המימון הבנקאי אותו נטלו החברה בגין חלק מהפרויקטים כמפורט בדוח תיאור עסקי תאגיד, ופיקדונות שקליים הצמודים לריבית הפריים בחשבונות בבנק של החברה וחלק מחברות הבנות.

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

הצמדה למדד תשומות הבניה

במרבית ההסכמים בפרויקט סומייל עליהם חותמת הקבוצה עם חברי הקבוצה, מחיר רכישת הקרקע של חבר הקבוצה והייעוץ צמודים למדד תשומות הבניה. שינויים במדד תשומות הבניה ישפיעו על התקבולים של החברה מפרויקט זה וכפועל יוצא מכך על תוצאותיה העסקיות של החברה.

בנוסף, קבוצת הרכישה (ובכלל זה החברה) בפרויקט הארבעה וחברת קבוצת חגי' מגדלי הארבעה בע"מ (כ"א בנפרד) התקשרו בהסכם קבלן מבצע בפרויקט שתמורתו צמודה למדד תשומות הבניה. כמו כן קבוצת הרכישה בפרויקט רסיטל, סומייל, איינשטיין ונתניה (שעל חבריהן נמנות החברה ורגינסי) והד מאסטר התקשרו בהסכמי קבלן, כשהסכמים אלו צמודים למדד תשומות הבניה. כמו כן, התשלומים של הרוכשים במגדל הצפוני בחברת מגדלי הארבעה צמודים למדד תשומות הבניה. לפיכך, שינויים במדד תשומות הבניה ישפיעו על עלויות הבניה של הקבוצה, על התקבולים של הקבוצה וכפועל יוצא מכך על תוצאותיה העסקיות של החברה.

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

הקבוצה פועלת בתחום יזמות הנדל"ן בעיקר לגבי המשרדים של המגדל הצפוני של פרויקט הארבעה, פרויקט שד"ל, פרויקט המרינה בהרצליה, שטחי המסחר בפרויקטים במתחם אינשטיין ובפרויקטי התמ"א. כמו כן, כל עוד החברה נמנית על חברי הקבוצה בפרויקטים בתחום ארגון קבוצות רכישה בהם היא טרם שיווקה את כלל הזכויות במקרקעין היא חשופה לסיכונים בתחום היזמי.

היקף האשראי מהבנקים ומוסדות פיננסיים אחרים – הפעילות בענף הבניה דורשת מימון רב. לפיכך, שינויים בתחום זה המשפיעים על היקף האשראי הבנקאי לענף הבניה והחמרת דרישות המערכת הבנקאית בדבר היקף הביטחונות ושיעור ההון העצמי הנדרשים לצורך קבלת אשראי לפרויקטים בתחום זה עלולים להשפיע על פעילות החברה. לפרטים נוספים אודות אשראי החברה מהבנקים ומוסדות פיננסיים אחרים ראה סעיף 6.20 לפרק תיאור עסקי התאגיד המצורף לדוח זה.

שינוי במחירי הנדל"ן בישראל - תוצאותיה של החברה תלויות, בין היתר, במחירי הנדל"ן בישראל. לפרטים נוספים לשינויים שחלו בשוק הנדל"ן בתקופה האחרונה ראה סעיף 6.6.1 לפרק תיאור עסקי התאגיד המצורף לדוח זה.

מדיניות התאגיד בניהול סיכוני שוק 2.3

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

לחברה אין החזקה בנגזרים.

הפיקוח על מדיניות הדירקטוריון ניהול סיכוני השוק ואופן מימושה 2.4

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

2.5 דוח בסיסי הצמדה

מאזן הצמדה ליום 31 בדצמבר 2016 (באלפי ש"ח)

סה"כ	לא כספי	נושא ריבית ללא הצמדה	צמוד למדד המחירים לצרכן ונושא ריבית	צמוד למדד המחירים לצרכן וללא ריבית	ללא הצמדה וללא ריבית	
62,050	-	37,704	-	-	24,346	נכסים
961	-	961	-	-	-	מזומנים ושווי מזומנים
29,358	-	18,044	-	-	11,314	פקדונות בנאמנות
73,513	-	-	-	-	73,513	מזומנים מוגבלים ומיועדים
31,522	7,748	-	-	7,103	16,671	לקוחות הכנסות לקבל
2,485	2,485	-	-	-	-	חייבים ויתרות חובה
7,163	-	7,163	-	-	-	מלאי מקרקעין נטו
560,334	560,334	-	-	-	-	הלוואה לשותפים
88,366	88,366	-	-	-	-	מלאי בנינים בהקמה
16,126	16,126	-	-	-	-	נדל"ן להשקעה בהקמה
18,062	18,062	-	-	-	-	אופציות לרכישת זכויות במקרקעין
1,420	1,420	-	-	-	-	רכוש קבוע, נטו
41,506	17,041	24,465	-	-	-	תשלומים על חשבון השקעה בזכויות במקרקעין
5,360	-	-	5,360	-	-	השקעה בחברה בשליטה משותפת
14,970	14,970	-	-	-	-	חייבים אחרים
5,688	5,688	-	-	-	-	נכסים המוחזקים למכירה
<u>958,884</u>	<u>732,240</u>	<u>88,337</u>	<u>5,360</u>	<u>7,103</u>	<u>125,844</u>	סה"כ נכסים
התחייבויות						
33,430	33,430	-	-	-	-	התחייבות בגין נכסים זמינים למכירה
1,161	-	-	-	-	1,161	ספקים ונותני שירותים
172,071	172,071	-	-	-	-	מקדמות מרוכשים והכנסות מראש
59,102	-	3,183	-	-	55,919	זכאים ויתרות זכות
10,481	-	8,499	-	-	1,982	צדדים קשורים
156,175	-	156,175	-	-	-	הלוואות מתאגידים בנקיים ומוסדות פיננסיים
288,035	-	288,035	-	-	-	אגרות חוב
8,444	8,444	-	-	-	-	מיסים נדחים
<u>728,899</u>	<u>213,945</u>	<u>455,892</u>	<u>=</u>	<u>=</u>	<u>59,062</u>	סה"כ התחייבויות
<u>229,985</u>	<u>518,295</u>	<u>(367,555)</u>	<u>5,360</u>	<u>7,103</u>	<u>66,782</u>	יתרה מאזנית, נטו

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

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

2.6 מבחני רגישות (אין שינוי ביחס למאפייני שנה קודמת)

2.6.1 רגישות לשינויים בריבית הפריים ליום 31 בדצמבר 2016 (באלפי ש"ח):

רגישות לשינויים בשיעור ריבית הפריים:					
הפסד מירידת הפריים		שווי הוגן 31/12/2016	רווח מעליית הפריים		מכשירים רגישים
10%	5%	פריים – 1.6%	5%	10%	
(60)	(30)	37,704	30	60	מזומנים ושווי מזומנים
(2)	(1)	961	1	2	פיקדונות בנאמנות
(29)	(14)	18,044	14	29	מזומנים מוגבלים
63	31	(39,221)	(31)	(63)	הלוואות בגין משכנתאות
(28)	(14)	17,488	14	28	סה"כ

2.6.2 רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן ליום 31 בדצמבר 2016 (באלפי ש"ח):

רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן:					
רווח מירידת המדד		שווי הוגן 31/12/2016	הפסד מעליית המדד		מכשירים רגישים
10%	5%		5%	10%	
(536)	(268)	5,360	268	536	חייבים אחרים
(710)	(355)	7,103	355	710	חייבים ויתרות חובה
(1,246)	(623)	12,463	623	1,246	סה"כ

חלק ג' - היבטי ממשל תאגידי

3. היבטי ממשל תאגידי

3.1 מדיניות תרומות

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

3.2 דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

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

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

3.3 פרטים בדבר דירקטורים בלתי תלויים

החברה טרם אימצה בתקנונה הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים, כהגדרת המונח בסעיף 1 לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות"). יצוין כי מלבד הדירקטורים החיצוניים, גם מר דורון רוזנבלום נחשב דירקטור בלתי תלוי.

3.4 גילוי בדבר המבקר הפנימי

שם המבקר הפנימי: רו"ח דנה גוטסמן-ארליך

תאריך תחילת הכהונה: 01.04.2015

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

דרך המינוי

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

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

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

זהות הממונה על המבקר

הממונה הארגוני על מבקר הפנים הינה יו"ר ועדת הביקורת - הגב' לימור בלדב (דח"צ), וזאת בהתאם להחלטה שקיבל דירקטוריון החברה ביום 22 בינואר 2017.

תכנית עבודה

תכנית העבודה של מבקר הפנים היא שנתית. ביום 16 במרץ 2016 אישר דירקטוריון החברה

בהתאם להמלצת ועדת הביקורת של החברה, ביצוע דוח ביקורת בנושא עסקאות עם בעלי עניין בהיקף עבודה של 60 שעות ובשכר של 200 ש"ח לשעה ואת תוכנית הביקורת לשנת 2016 (שהסתמכה בין היתר על סקר הסיכונים שנערך על ידי מבקרת הפנים) אשר כללה את הנושאים הבאים: דוח ביקורת בנושא עסקאות עם בעלי עניין, דוח הנהלת חשבונות, ודוח בחינת פרויקט נדל"ני ספציפי, מתחילתו ועד סופו. כאשר היקף העבודה לכל דוח הוא כ-60 שעות ובשכר של 200 ש"ח לשעה.

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 לכל דוח הוא כ-100 שעות ובשכר של 200 ש"ח לשעה.

לדעת הדירקטוריון, היקף השעות שאושרו משקף את רמת ההשקעה הנדרשת ממבקרת הפנים לצורך ביצוע הביקורת הנדרשת עד לתום השנה.

השיקולים בקביעת תכנית הביקורת השוטפת השנתית הינם בעיקר הצעות מבקרת הפנים לתכנית עבודה שנתית; הצעות חברי ועדת הביקורת והדירקטוריון בהתבסס, בין היתר, על הצעות מבקרת הפנים, ונושאים שנידונו בישיבות שוטפות של ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה; גודל החברה, המבנה הארגוני שלה, מהות פעולותיה העסקיות והיקפם; והתחשבות בעסקאות ואירועים מיוחדים, מורכבים ומהותיים בהיקפם אשר אירעו בחברה. יצוין כי תוכנית העבודה מותירה בידי מבקרת הפנים שיקול דעת לסטות ממנה.

ביום 16 ביוני 2016, אישר דירקטוריון החברה, לאחר דיון בועדת הביקורת של החברה, את דוח הביקורת הפנימית שהוגש לו ביום 5 במאי 2016 בדבר עסקאות בעלי עניין, בנוסף ביום 29 בדצמבר 2016, אישר דירקטוריון החברה, לאחר דיון בועדת הביקורת של החברה, את דוח הביקורת הפנימית שהוגש לו ביום 25 בדצמבר 2016 בנושא הנהלת חשבונות.

עריכת הביקורת

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

גישה למידע

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

היקף העסקה בתקופת הדוח ותגמול

סה"כ שעות	שעות שהושקעו בביקורת פנימית בתאגידים מוחזקים	שעות שהושקעו בביקורת פנימית בחברה בתקופת הדוחות הכספיים
340	120	220

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

עסקאות מהותיות

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

הערכת דירקטוריון החברה את פעילות המבקר הפנימי

לדעת דירקטוריון החברה, היקף, אופי ורציפות הפעילות ותכנית העבודה של המבקר הפנימי

הינם סבירים בנסיבות העניין ויש בהם כדי להגשים את מטרת הביקורת הפנימית בחברה.

3.5 פרטים בדבר רואה החשבון המבקר

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

שנת 2015		שנת 2016		סוג השרות	שם המשרד המבקר
באלפי ש"ח	בשעות	באלפי ש"ח	בשעות		
180	2,800	180	3,750	שירותי ביקורת, שירותים קשורים לביקורת ושירותי מס	עמית, חלפון - רואי חשבון וקדרון ושות' רואי חשבון

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

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

שנת 2015		שנת 2016		סוג השרות	שם המשרד המבקר
באלפי ש"ח	בשעות	באלפי ש"ח	בשעות		
170	1,408	170	1,533	שירותי ביקורת, שירותים קשורים לביקורת ושירותי מס	עמית, חלפון - רואי חשבון וקדרון ושות' רואי חשבון
-	-	כחלק מסך עלויות הביקורת	35	תשקיף	עמית, חלפון - רואי חשבון וקדרון ושות' רואי חשבון

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

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

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

4. הוראות ואירועים

4.1 אומדנים חשבונאיים קריטיים

האומדנים החשבונאיים הקריטיים בהכנת דוחות כספיים אלו כללו את השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בפרויקט הארבעה (קומות הטרקלין, שטחי אחסנה וחלק מהחניות), השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בפרויקט איינשטיין 36 בחברת חגי' יעוץ ופיקוח פרויקטים בע"מ וחישוב הרווח של חגי' מגדלי הארבעה מפרויקט הארבעה.

4.2 הערכות שווי

א. לפרטים אודות הערכת שווי לנכסי פרויקט הארבעה המסווגים כנדל"ן להשקעה (טרקליני העסקים, וחלק ממקומות החניה) ראה סעיף 6.12.7 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד המצורף לדו"ח זה. יצוין כי הערכת שווי זה הינה מהותית בהתאם להחלטה 105/23 : פרמטרים לעניין מהותית הערכות שווי, אשר עודכנה לאחרונה בחודש דצמבר 2016.

ב. החברה ביצעה ליום 31 בדצמבר 2016 הערכת שווי לזכויותיה בפרויקט איינשטיין 36 בתל אביב (לפרטים אודותיו ראה סעיף 6.11.6.4 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד). להלן פרטיה העיקריים של הערכת השווי:

<p>מגרש ממ-5 במבנן 4, חלק מבנין מס' 36א', ע"פ תב"ע 1/1111 א/1 – ב.מ.9.</p> <p>חלק מחלקה 48 בגוש 6884, ברחוב איינשטיין, "הגוש הגדול", תל אביב.</p>	<p>זיהוי נושא ההערכה</p>
31 בדצמבר 2016	עיתוי ההערכה
18,800,000 ש"ח	<p>שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי</p>
22,600,000 ש"ח	<p>שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה</p>
<p>סגל דוד ומנור (להלן: "השמאי") סגל דוד – רשום בפנקס שמאי המקרקעין משנת 1993, בוגר החוג ללימודי תעודה בשמאות מקרקעין וניהול נכסים, אוניברסיטת תל אביב (1990), בוגר הפקולטה למדעי החברה אוניברסיטת תל אביב (1985), חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל. בעל חברה פרטית לשמאות מקרקעין.</p> <p>מנור סגל - מבצע שומות מקרקעין החל משנת 2006 במשרד " דוד סגל שמאות מקרקעין בע"מ", רשום בפנקס שמאי המקרקעין משנת 2015, בוגר התכנית ללימודי שמאות מקרקעין, הטכניון (השלוחה בת"א), תואר ראשון בכלכלה וניהול, האוניברסיטה הפתוחה. חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל.</p> <p>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 כספיים של חברות ציבוריות (כגון הכשרת</p>	<p>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</p>

<p>הישוב לישראל, ביג מרכזי קניות, מגה אור החזקות, בנק דיסקונט ובנק הפועלים) 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.</p>	
<p>גישת השוואה</p>	<p>מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו</p>
<p>הובאו בחשבון 7 נתוני השוואה למסחר מרחוב איינשטיין בסמוך לנכס הנדון. הנכס הנדון מהווה קרקע ריקה הכוללת זכויות למסחר. הובא בחשבון בחוות הדעת 25,000 ₪ למ"ר מבונה למסחר.</p>	<p>ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה, בהתאם למודל ההערכה, לרבות שיעור היוון, שיעור הצמיחה, אחוז ערך הגרט מסך השווי שנקבע בהערכה, סטית תקן, מחירים ששימשו בסיס להשוואה, מספר בסיס השוואה.</p>

פערים משמעותיים בהערכת שווי שצורפה לדוחות הכספיים בשלוש השנים האחרונות

השינוי בהערכת השווי מיום 30 ביוני 2016 ליום 31 בדצמבר 2016

עיקר השינוי בשווי של הנדל"ן להשקעה בפרויקט הארבעה מיום 30 ביוני 2016 ליום 31 בדצמבר 2016, המסתכם לסך של כ-4.1 מיליון ש"ח, נובע מעדכון בשווי החניות של החניון הציבורי מ-135,000 ש"ח לחניה ל-140,000 ש"ח לחניה על בסיס עסקאות אחרונות למקומות חניה ובעקבות סיום עבודות הבניה וקבלת אישור אכלוס (טופס 4) ופתיחתו לקהל הרחב וכן משינוי 33 החניות הרגילות משווי של 200,000 בשמאות הקודמת לשווי של 250,000 בשמאות ליום 31 בדצמבר 2016.

עיקר השינוי בשווי של הנדל"ן להשקעה בפרויקט אינשטיין 36 מיום 31 בדצמבר 2015 ליום 31 בדצמבר 2016, המסתכם לסך של כ-3.8 מיליון ש"ח (לפני מס והשפעת בונוס מנכ"ל), נובע מהפוטנציאל התכנוני מעבר לזכויות הבנייה הקיימות, הנובע בין היתר מאישור תא/5000.

4.3 אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

ראה באור 30 לדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2016, המצורפים לדוח זה וכן כמפורט להלן:

4.3.1 לעניין מערכת ההתקשרויות במסגרתה מימשה מרינה הרצליה, חברה נכדה של החברה (70%) אופציה לרכישת מקרקעין המצויים במרינה בהרצליה, ולענין הסכם לשיתוף פעולה בו התקשרה החברה הנכדה עם האחים אחיקם וליאור כהן, המחזיקים ב-25% ממניות החברה הנכדה ולהם קשרים עסקיים עם האחים חגי'ג, בעלי השליטה בחברה, ראה סעיף 6.10 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.

4.3.2 ביום 5 במאי 2016 ניתן אישור הרשות לניירות ערך להארכת תשקיף המדף של החברה בשנה נוספת, עד ליום 29 במאי 2017.

4.3.3 לעניין הסכם מימון בו התקשרה ביום 19 במאי 2016 חגי'ג מגדלי הארבעה עם גוף מוסדי, שתמורתו שימשה את החברה לפירעון אגרות החוב (סדרה ד') של החברה, ראה סעיף 6.20.8 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.

4.3.4 לענין זכית קבוצת רכישה שארגנה החברה במכרז לרכישת זכויות הבעלות במגרש 35 ברחוב איינשטיין בתל אביב ראה סעיף 6.7.2.4.1.7 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.

4.3.5 לעניין אישור האסיפה הכללית למספר התקשרויות הנוגעות לבעלי השליטה בחברה, ובכללן אישור חידוש התקשרות עם חברה בשליטת מר עידו חגי'ג, לקבלת שירותי מנכ"ל ואישור מדיניות תגמול מתוקנת בחברה, ראה סעיף 6.17.2.2 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.

4.3.6 לעניין ביצוע הקצאת כתבי אופציה לנושאי משרה בחברה כחלק מתנאי כהונתם בחברה

- ראה סעיף 6.3.2 לדו"ח תיאור עסקי בתאגיד וכן תקנה 21 לדו"ח אודות פרטים נוספים על התאגיד, המצורף לדו"ח זה.
- 4.3.7 ביום 25 בספטמבר 2016 העלתה חברת הדירוג מעלות את תחזית הדירוג של החברה משלילית ליציבה.
- 4.3.8 ביום 29 בספטמבר 2016 הנפיקה החברה לציבור 2,711,300 מניות של החברה (בתמורה לסך של 10 ש"ח למניה) ו-87,514,000 ע.נ. אגרות חוב (סדרה ה'), בדרך של הרחבת הסדרה הקיימת, וזאת על פי דו"ח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 28 בספטמבר 2016, בתמורה כוללת (ברוטו) של כ-118 מיליון ש"ח.
- 4.3.9 לענין זכיית קבוצת רכישה שארגנה רגינסי במכרז לרכישת זכויות הבעלות במגרש 33א ברחוב איינשטיין בתל אביב ראה סעיף 6.7.2.4.1.6 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.
- 4.3.10 לפרטים בדבר הצעה אינדיקטיבית לא מחייבת שהגישה החברה לרכישת מניות אפריקה ישראל להשקעות בע"מ לפני ביצוע בדיקת נאותות ראה דיווח מיידי של החברה מיום 16 בינואר 2017, מס' אסמכתא: 2017-01-006990.
- 4.3.11 ביום 24 בינואר 2017 הנפיקה החברה לציבור 116,247,000 ע.נ. אגרות חוב (סדרה ז') וזאת על פי דו"ח הצעת מדף מיום 22 בינואר 2017.
- 4.3.12 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 חגיגי, בעלי השליטה בחברה, במסגרתו תמכורנה החברה וחגיגי 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, וכן דיווח מיידי של החברה מיום 30 במרץ 2017, מס' אסמכתא: 2017-01-033384.

חלק ה' - הוראות גילוי בנוגע לנדל"ן להשקעה מהותי

לפרטים לגבי נכסי נדל"ן להשקעה ראה סעיפים 6.11.6.4 ו-6.12.6 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.

חלק ו' – גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

5. מידע נדרש ביחס לאגרות החוב של החברה שהינן במחזור במועד פרסום הדוח

5.1 ריכוז נתונים

סדרה ה'

אגרות חוב (סדרה ה')	
מועד הנפקה	30.07.2014
מועד הגדלת הסדרה	29.09.2016
שווי נקוב במועד ההנפקה (בש"ח)	45,768,000
שווי נקוב במועד הגדלת הסדרה (בש"ח)	124,128,400
שווי נקוב ליום 31.12.2016 (בש"ח)	124,128,400
האם הסדרה הינה מהותית כהגדרתה בתקנה 10(ב)(13)(א) לתקנות הדוחות	כן
סכום הריבית שנצברה בתוספת הפרשי הצמדה נכון ליום 31.12.2016 (באלפי ש"ח)	-
שווי הוגן בדוחות הכספיים ליום 31.12.2016 (באלפי ש"ח)	124,581
שווי בבורסה ליום 31.12.2016 (באלפי ש"ח)	127,076
סוג ושיעור הריבית	6% קבועה (בכפוף להתאמה ¹ במקרה של אי עמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות להלן ו/או במקרה של הורדת ו/או הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה ה') מסיבה הקשורה בחברה)
מועדי תשלום הקרן	נכון למועד זה, הקרן עומדת לפירעון בארבעה (4) תשלומים, לא שווים, ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2017-2020, באופן ששני (2) התשלומים הראשונים (שישולמו בימים 30 ביוני 2017 ו-30 ביוני 2018) יהיו, כל אחד מהם, בסך השווה לשיעור של 10% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') ואילו שני (2) התשלומים האחרונים (שישולמו בימים 30 ביוני 2019 ו-30 ביוני 2020) יהיו, כל אחד מהם, בסך השווה לשיעור של 30% מקרן אגרות החוב (סדרה ה').
מועדי תשלום הריבית	הריבית משולמת בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל שנה (עד למועד הפירעון הסופי).
בסיס הצמדה (קרן וריבית)	אין
האם ניתנות להמרה	לא
זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה	<p>החברה תהיה זכאית לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של אגרות החוב (סדרה ה') בכל עת, החל מרישומן למסחר, ובלבד שלא יבוצע פדיון מוקדם יותר מפעם אחת בכל רבעון קלנדרי. נקבע פדיון מוקדם ברבעון שקבוע בו גם מועד לתשלום ריבית, או מועד לתשלום פדיון חלקי או מועד לתשלום פדיון סופי, יבוצע הפדיון המוקדם במועד שנקבע לתשלום כאמור.</p> <p>ההיקף המזערי של כל פדיון מוקדם, לא יפחת מ-1 מיליון ש"ח. למרות האמור לעיל, החברה רשאית לבצע פדיון מוקדם בהיקף הנמוך מ-1 מיליון ש"ח ובלבד שתדירות הפדיונות לא תעלה על פדיון אחד לשנה.</p> <p>לא ייעשה פדיון מוקדם לחלק מסדרת אגרות החוב (סדרה ה') אם סכום הפדיון האחרון יפחת מ-3.2 מיליון ש"ח.</p> <p>הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') במקרה של פדיון מוקדם, יהיה הסכום הגבוה מבין הבאים: (1) שווי שוק של יתרת אגרות החוב (סדרה ה') שבמחזור, אשר ייקבע על-פי מחיר הסגירה הממוצע של אגרות החוב (סדרה ה') בשלושים (30) ימי המסחר שקדמו למועד קבלת החלטת הדירקטוריון בדבר ביצוע הפדיון המוקדם; (2) הערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה ה') העומדות לפדיון מוקדם שבמחזור, דהיינו קרן בתוספת ריבית, עד למועד הפדיון המוקדם בפועל; (3) יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב (סדרה ה') העומדות לפדיון מוקדם (קרן בתוספת ריבית) כשהיא מהוונת לפי תשואת האג"ח הממשלתי² בתוספת ריבית בשיעור 1.5% לשנה. היוון אגרות החוב (סדרה ה') העומדות לפדיון מוקדם יחושב החל ממועד הפדיון המוקדם ועד למועד הפירעון האחרון שנקבע</p>

¹ של עד 1% נוסף במונחי הריבית השנתית.

² לעניין זה: "תשואת האג"ח הממשלתי" משמעה, ממוצע התשואה (ברוטו) לפדיון, בתקופה של שבעה ימי עסקים, המסתיימת שני ימי עסקים לפני מועד ההודעה על הפדיון המוקדם, של שלוש סדרות אגרות חוב ממשלתי ושמשך חייהן הממוצע הוא הקרוב ביותר למשך החיים הממוצע של אגרות החוב (סדרה ה') במועד הרלוונטי.

ביחס לאגרות החוב (סדרה ה') העומדות לפדיון מוקדם.	
האם ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות	ל.ר.

סדרה ו'

אגרות חוב (סדרה ו')	
מועד הנפקה מקורי	14.07.2015
שווי נקוב במועד הנפקה (ש"ח)	100,000,000
שווי נקוב ליום 31.12.2016 (ש"ח)	100,000,000
סכום הריבית שנצברה ליום 31.12.2016 (אלפי ש"ח)	1,000
שווי הוגן בדוחות הכספיים ליום 31.12.2016 (אלפי ש"ח)	98,319
שווי בבורסה ליום 31.12.2016 (אלפי ש"ח)	104,460
האם הסדרה מהותית כהגדרתה בתקנה 10(ב)(13)(א) לתקנות הדוחות סוג ושיעור הריבית	כן
מזעדי תשלום הקרן	6% קבועה (בכפוף להתאמה ³ במקרה של אי עמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות להלן ו/או במקרה של הורדת ו/או הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה ו') מסיבה הקשורה בחברה)
מזעדי תשלום הריבית	הקרן עומדת לפירעון בחמישה (5) תשלומים, לא שווים, ביום 30 באפריל של כל אחת מהשנים 2017-2021, באופן שהתשלום הראשון ליום 30 באפריל 2017 יהיה בסך השווה ל-15% מקרן אגרות החוב (סדרה ו'), שני (2) התשלומים הבאים (שישולמו בימים 30 באפריל 2018 ו-2019), יהיו, כל אחד מהם, בסך השווה לשיעור של 20% מקרן אגרות החוב (סדרה ו'), ואילו שני (2) התשלומים האחרונים לימים 30 באפריל 2020 ו-30 באפריל 2021 יהיו, כל אחד מהם, בסך השווה לשיעור של 22.5% מקרן אגרות החוב (סדרה ו').
בסיס הצמדה (קרן וריבית)	איין
האם ניתנות להמרה	לא
זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפוייה	החברה תהיה זכאית לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של אגרות החוב (סדרה ו') בכל עת, החל מרישומן למסחר, ובלבד שלא יבוצע פדיון מוקדם יותר מפעם אחת בכל רבעון קלנדרלי. נקבע פדיון מוקדם ברבעון שקבוע בו גם מועד לתשלום ריבית, או מועד לתשלום פדיון חלקי או מועד לתשלום פדיון סופי, יבוצע הפדיון המוקדם במועד שנקבע לתשלום כאמור.
האם ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות	ל.ר.
האם ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות	ל.ר.

³ של עד 1% נוסף במונחי הריבית השנתית.

סדרה ז'

אגרות חוב (סדרה ז') – הונפקה לאחר תאריך הדוח	
מועד הנפקה מקורי	24.01.2017
שווי נקוב במועד ההנפקה	116,247,000
שווי נקוב ליום 31.12.2016	ל.ר.
סכום הריבית שנצברה ליום 31.12.2016	ל.ר.
שווי הוגן בדוחות הכספיים ליום 31.12.2016	ל.ר.
שווי בבורסה ליום 31.12.2016	ל.ר.
האם הסדרה מהותית כהגדרתה בתקנה 10(ב)(13)(א) לתקנות הדוחות	כן
סוג ושיעור הריבית	5.1% קבועה (בכפוף להתאמה ⁵ במקרה של אי עמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 5.8.1 ל שטר הנאמנות לאג"ח (סדרה ז') – כהגדרתו בסעיף 5.5.3 להלן ו/או במקרה של הורדת ו/או הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה ז') מסיבה הקשורה בחברה).
מועדי תשלום הקרן	הקרן עומדת לפירעון בשישה (6) 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 החוב (סדרה ז'), ישולם ביום 31 בדצמבר 2017; שלושה (3) תשלומים, שכל אחד מהם יהיה בסך השווה לשיעור של 10% מקרן אגרות החוב (סדרה ז'), ישולמו בימים 31 בדצמבר 2018, 31 בדצמבר 2019 ו-31 בדצמבר 2020; ושני (2) תשלומים נוספים, שכל אחד מהם יהיה בסך השווה לשיעור של 32.5% מקרן אגרות החוב (סדרה ז'), ישולמו בימים 31 בדצמבר 2021 ו-31 בדצמבר 2022.
מועדי תשלום הריבית	הריבית משולמת בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2017-2022 (כולל).
בסיס הצמדה (קרן וריבית)	אין
האם ניתנות להמרה	לא
זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה	<p>החברה תהיה זכאית לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של אגרות החוב (סדרה ז') בכל עת, החל מרישומן למסחר, ובלבד שלא יבוצע פדיון מוקדם יותר מפעם אחת בכל רבעון קלנדרלי. נקבע פדיון מוקדם ברבעון שקבוע בו גם מועד לתשלום ריבית, או מועד לתשלום פדיון חלקי או מועד לתשלום פדיון סופי, יבוצע הפדיון המוקדם במועד שנקבע לתשלום כאמור.</p> <p>החיקף המזערי של כל פדיון מוקדם, לא יפחת מ-5 מיליון ש"ח. למרות האמור לעיל, החברה רשאית לבצע פדיון מוקדם בהיקף הנמוך מ-5 מיליון ש"ח ובלבד שתדירות הפדיונות לא תעלה על פדיון אחד לשנה. לא ייעשה פדיון מוקדם לחלק מסדרת אגרות החוב (סדרה ז') אם סכום הפדיון האחרון יפחת מ-3.2 מיליון ש"ח.</p> <p>הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') במקרה של פדיון מוקדם, יהיה הסכום הגבוה מבין הבאים: (1) שווי שוק של אגרות החוב (סדרה ז') העומדות לפדיון מוקדם, אשר ייקבע על-פי מחיר הסגירה הממוצע של אגרות החוב (סדרה ז') בשלושים (30) ימי המסחר שקדמו למועד קבלת החלטת הדירקטוריון בדבר ביצוע הפדיון המוקדם (להלן: "שווי השוק של יתרת אגרות החוב") מוכפל בשיעור הפדיון המוקדם של אגרות החוב שבמחזור, ובלבד שאם הפדיון המוקדם (החלקי או המלא) יקבע ברבעון שקבוע בו גם מועד לתשלום ריבית, או מועד לתשלום פדיון חלקי של אגרות החוב (סדרה ז') והפדיון המוקדם יבוצע במועד שנקבע לתשלום כאמור לעיל, הרי שבמקרה זה משווי השוק של יתרת אגרות החוב יופחת הערך התחייבתי של אגרות החוב (סדרה ז') העומדות לתשלום (קרן ו/או ריבית) באותו הרבעון וההפרש יוכפל בשיעור הפדיון המוקדם של אגרות החוב שבמחזור; (2) הערך ההתחייבתי של אגרות החוב (סדרה ז') העומדות לפדיון מוקדם שבמחזור, דהיינו קרן בתוספת ריבית, עד למועד הפדיון המוקדם בפועל; (3) יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב (סדרה ז') העומדות לפדיון מוקדם (קרן בתוספת ריבית) כשהיא מהוונת לפי תשואת האג"ח הממשלתי⁶ בתוספת ריבית בשיעור 2% לשנה. היוון אגרות החוב (סדרה ז') העומדות לפדיון מוקדם יחושב החל ממועד הפדיון המוקדם ועד למועד הפירעון האחרון שנקבע ביחס לאגרות החוב (סדרה ז') העומדות לפדיון מוקדם. במקרה של תשלום ריבית נוספת עקב הפדיון המוקדם, תשולם הריבית הנוספת על הערך הנקוב שנפדה בפדיון המוקדם בלבד. בנוסף, ככל שבתקופת חי אגרות החוב (סדרה ז'), חברה בת של החברה תתקשר בהסכם (שישתכלל) למכירת זכויותיה בשטחי המסחר (כולן או חלקן) בפרוייקט איינשטיין 35 (לרבות בעסקת תשואה) לצד ג' (לעיל ולהלן: "האירוע"), תעמודנה יתרת אגרות החוב (סדרה ז') שבמחזור לפדיון מוקדם מלא, או חלקי (לפי הענין), על ידי החברה וזאת בתוך 30 יום ממועד קבלת תמורת המכירה בגין קרות האירוע והכל בהתאם למנגנון שנקבע לענין זה בתיקון ותוספת מספר 4 מיום 22 בינואר 2017 לשטר נאמנות שנחתם ביום 29 ביולי 2014, שנחתם בין החברה לבין נאמן אגרות החוב (סדרה ז') ואשר פורסם על ידי החברה ביום 22 בינואר 2017 (להלן "שטר נאמנות אג"ח ז')."</p>
האם ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות	ל.ר.

⁵ של עד 1% נוסף במונחי הריבית השנתית.

⁶ לענין זה: "תשואת האג"ח הממשלתי" משמעה, ממוצע התשואה (ברוטו) לפדיון, בתקופה של שבעה ימי עסקים, המסתיימת שני ימי עסקים לפני מועד ההודעה על הפדיון המוקדם, של שלוש סדרות אגרות חוב ממשלתי ושמשך חייהן הממוצע הוא הקרוב ביותר למשך החיים הממוצע של אגרות החוב (סדרה ז') במועד הרלוונטי.

5.2 פרטים בדבר הנאמנים לתעודות ההתחייבות

אגרות החוב (סדרה ה')

רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ
יוסי רזניק, רו"ח
טלפון: 03-6389200
פקס: 03-6393316
דוא"ל: yossi@rpn.co.il
כתובת: יד חרוצים 14, תל אביב

(א) שם חברת הנאמנות-
(ב) שם האחראי על הסדרה-
(ג) פרטי ההתקשרות-

אגרות החוב (סדרה ו') ו-(סדרה ז')

משמרת חברה לשירותי נאמנויות בע"מ
רמי סבטי, רו"ח
טלפון: 03-6386868
פקס: 03-6374344
דוא"ל: RamiS@mtrust.co.il
כתובת: דרך מנחם בגין 46-48, תל אביב

(א) שם חברת הנאמנות-
(ב) שם האחראי על הסדרה-
(ג) פרטי ההתקשרות-

5.3 דירוג אגרות החוב

לפרטים ראה סעיף 6.20.4 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.

5.4 עמידה בתנאים והתחייבויות לפי שטרי הנאמנות

למיטב ידיעת החברה, ליום 31 בדצמבר 2016 ונכון למועד פרסום דו"ח זה, החברה עומדת בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ה'), (סדרה ו') ו-(סדרה ז')- שהונפקה לאחר מועד הדו"ח, לא התקיימו התנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי והחברה לא קיבלה הודעות כלשהן מהנאמנים בדבר אי עמידתה בתנאי שטרי הנאמנות בקשר עם העמדת אגרות החוב לפירעון מיידי.

5.5 שעבודים וביטחונות; התחייבויות ואמות מידה פיננסיות

5.5.1 אגרות החוב (סדרה ה') של החברה

א. היעדר בטוחות, התחייבות לאי רישום שעבוד שוטף כללי חדש

הנפקת אגרות החוב (סדרה ה') לא הובטחה בשעבוד כלשהו או בכל אופן אחר. עם זאת, החברה התחייבה כי עד למועד פירעון אגרות החוב (סדרה ה'), היא לא תיצור שעבוד שוטף כללי שיחול כמקשה אחת על כלל נכסיה, לטובת הבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי של החברה כלפי צד שלישי.

יובהר כי החברה תהא רשאית לשעבד את כל נכסיה ו/או חלק מהם, בשעבודים קבועים לרבות יצירת שעבודים שוטפים על נכס ספציפי, אחד או יותר, של החברה בקשר עם יצירת אותם שעבודים קבועים. כן יובהר כי גם החברות הבנות של החברה תהיינה רשאיות לשעבד את רכושן, כולו או מקצתו, בכל שעבוד (לרבות שעבוד שוטף) ובכל דרך שהיא, ללא קבלת הסכמת אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') לכך ומבלי שתידרש העמדת בטוחה כלשהי למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') במקביל ליצירת שעבוד כאמור על ידיהן.

השעבוד שתואר לעיל, לרבות ההסתייגויות שהובאו לעיל, יקרא להלן: "**שעבוד שוטף שלילי**".

ב. הרחבת סדרה

שטר הנאמנות לאג"ח (סדרה ה') כולל הוראה לפיה הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ה') תבוצע בכפוף לכך שהחברה תעמוד בכל התניות הפיננסיות המתוארות בס"ק ד' להלן, בכפוף לקבלת אישור מראש מחברת הדירוג לפיו הרחבת הסדרה לא תפגע בדירוג אגרות החוב (סדרה ה'), כפי שיהיה באותה עת וככל והסדרה תמנה מעל מאה

מיליון אגרות חוב (סדרה ה'), לרבות כתוצאה מההרחבה הנידונה, אזי תנאי נוסף לביצוע הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ה'), הינו שיחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן, כשלעניין זה בלבד ההון העצמי המתוקנן כולל את זכויות המיעוט) לסך מאזן, כהגדרתו להלן, לא יפחת מ-20%.

ג. הלוואות בעלים

החברה תהיה רשאית לפרוע מעת לעת את יתרת הלוואות הבעלים שתועמדה לחברה, ככל ותועמדה, בהתאם לתנאיהן, ובלבד שבהיתן פירעון הלוואות הבעלים תוסיף החברה לעמוד בהתניות הפיננסיות המפורטות בס"ק ד' להלן.

ד. תניות פיננסיות בקשר עם אגרות החוב (סדרה ה') של החברה.

במסגרת שטר הנאמנות לאג"ח (סדרה ה') התחייבה החברה בהתחייבויות פיננסיות שונות (הנוגעות לתנאים לביצוע חלוקה, כהגדרת המונח בחוק החברות, על ידי החברה; ומגבלות על הרחבת הסדרה כפי שתוארו בס"ק ב' לעיל).

בנוסף, התחייבה החברה כי כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ה') קיימות במחזור, היא תעמוד בתניות הפיננסיות שלהלן:

פירוט בדבר אופן עמידת החברה בתניה ליום 31 בדצמבר 2016	התניה הפיננסית
<p>לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2016, ההון העצמי המאוחד של החברה ללא זכויות המיעוט מסתכם לסך של כ-205 מיליון ש"ח ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-128 מיליון ש"ח, כך שההון העצמי המתוקנן של החברה הינו בסך של כ-333 מיליון ש"ח.</p>	<p>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 (כהגדרת מונח זה להלן) ובתוספת דמי סיחור (כהגדרת מונח זה 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" - 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>ההון העצמי המאוחד כולל זכויות מיעוט הינו כ-230 מיליון ש"ח, וההון העצמי המתוקנן כולל זכויות מיעוט הינו בסך של כ-358 מיליון ש"ח וסך המאזן המאוחד הינו בסך של כ-959 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי למאזן הינו בשיעור של כ-37%.</p>	<p>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>לאור האמור, החברה עומדת נכון ליום 31 בדצמבר 2016 בתניות הפיננסיות המפורטות לעיל.</p>	

יצוין כי היה והחברה תימצא בהפרה של איזו מהתניות הפיננסיות המפורטות לעיל בתקופה של שני רבעונים עוקבים, תהווה הפרה כאמור עילה להעמדה לפירעון מיידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ה').

כן יצוין כי שיעור הריבית שנושאות אגרות החוב (סדרה ה') יותאם כתוצאה מאי עמידת החברה בתניות הפיננסיות המפורטות לעיל, באופן שבכל מקרה תוספת הריבית השנתית בגין אי העמידה בתניות הפיננסיות לא תעלה על 0.5% ותוספת הריבית השנתית, הן בגין הפחתת דירוג אגרות החוב (סדרה ה') או הפסקתו והן בגין אי העמידה בתניות הפיננסיות, לא תעלה על 1%.

5.5.2 אגרות החוב (סדרה ו') של החברה

להבטחת מלוא התחייבויות החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') יצרה החברה נאמן אגרות החוב (סדרה ו'), את השעבודים שלהלן, וזאת בהתאם לתיקון ותוספת מס' 3 מיום 13 ביולי 2015, לשטר הנאמנות שנחתם ביום 29 במאי 2014, אשר צורף לדו"ח הצעת המדף של החברה מיום 13 ביולי 2015, מס' אסמכתא 072177-01-2015 (להלן בסעיף זה: "שטר הנאמנות לאג"ח (סדרה ו')"):

א. החברה שעבדה לטובת הנאמן, בשעבוד קבוע ראשון בדרגה, יחיד, ללא הגבלה בסכום, 380,288,490 מניות רגילות ללא ערך נקוב של רג'נסי, המוחזקות על ידי החברה והמהוות 100% מהון המניות המונפק והנפרע של רג'נסי ומזכויות ההצבעה בה (להלן: "מניות רג'נסי המשועבדות"), לרבות את הזכויות הנלוות למניות רג'נסי המשועבדות, כהגדרתן בשטר הנאמנות לאג"ח (סדרה ו').

יצוין כי היות ורג'נסי הינה תאגיד מדווח (היות ואגרות החוב (סדרה א') שלה נסחרות בבורסה), החברה מפנה את ציבור המשקיעים, לצורך קבלת מידע פומבי אודות רג'נסי ובחינה שוטפת של מצבה הפיננסי, לכלל דיווחיה של רג'נסי ובכללם תשקיפיה, דוחותיה התקופתיים והרבעוניים ודוחותיה המיידיים, המפורסמים באופן שוטף באתר הבורסה www.tase.co.il ובאתר ההפצה של רשות ניירות ערך www.isa.gov.il. כן מבהירה החברה כי כל עוד רג'נסי תהא תאגיד מדווח, החברה לא תפרסם בעצמה מידע כאמור אודות רג'נסי וזה יהיה ניתן לצפיה רק בדיווחים שתפרסם רג'נסי באופן שוטף.

היה ורג'נסי תחדל מלהיות תאגיד מדווח, הדיווחים אודות רג'נסי ופעילותה יהיו בהתאם לאמור בעמדה משפטית מספר 29-103 "ממצאים בקשר עם נאותות הגילוי בדבר בטוחות ו/או שעבודים שניתנו על ידי תאגידים מדווחים להבטחת פירעון תעודות התחייבות", שפורסמה על ידי סגל רשות ניירות ערך ביום 1 בספטמבר 2013 (כפי שעודכנה ביום 1 בנובמבר 2016, וכפי שתעודכן מעת לעת).

כן יצוין כי החברה ערבה למלוא התחייבויות רג'נסי כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של רג'נסי.

ב. שעבוד שוטף שלילי

החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') לשעבוד שוטף שלילי, כהגדרת המונח לעיל.

ג. החלפת השעבוד

החברה תהיה רשאית להחליף את השעבוד על מניות רג'נסי המשועבדות, בשעבוד שיירשם על חשבון פיקדון ו/או בערבות בנקאית והכל כמפורט בסעיף 6.2 לשטר הנאמנות לאג"ח (סדרה ו').

ד. הרחבת סדרה

הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ו') תבוצע בכפוף לכך שיתקיימו כל התנאים המפורטים להלן: (1) החברה תעמוד בכל התניות הפיננסיות המפורטות בס"ק ט' להלן גם לאחר ההרחבה. (2) התקבל אישור מראש מחברת הדירוג שהרחבת הסדרה כאמור לא תפגע בדירוג איגרות החוב (סדרה ו') כפי שיהיה באותה עת (קרי בסמוך לפני הרחבת הסדרה). (3) סך כל אגרות החוב (סדרה ו') שתהיינה במחזור לאחר ביצוע ההרחבה, לא יעלה על 100 מיליון ש"ח ע.נ..

ה. הלוואות בעלים

החברה תהיה רשאית לפרוע מעת לעת את יתרת הלוואות הבעלים שתועמדה לחברה על ידי בעלי השליטה בה, ככל ותועמדה, ובלבד שבהינתן פירעון הלוואות הבעלים, תוסיף החברה לעמוד בתניות הפיננסיות המפורטות בס"ק ט' להלן.

רג'נסי תהיה רשאית לפרוע מעת לעת את יתרת הלוואות הבעלים שתועמדה לה על ידי החברה בהתאם לתנאיהן כפי שיהיו מעת לעת, ובלבד שלאחר פירעון הלוואות הבעלים, ההון העצמי המתוקנן של רג'נסי (כהגדרתו להלן), אך לא כולל זכויות מיעוט) יהיה לפחות 100 מיליון ש"ח.

1. עסקאות עם בעלי השליטה

החברה התחייבה כי היה והחברה תחדל מלהיות חברה ציבורית וכל עוד סדרות אגרות החוב (סדרה ו') הינן במחזור, כהגדרתו מונח זה בחוק החברות, הרי שכל זמן שהחברה ו/או רגינסי לא תעמודנה בהתניות הפיננסיות המפורטות בס"ק ט' להלן, החברה לא תהא רשאית לבצע עסקת רכישה או מכירת נכסי נדל"ן עם האחים חגיגי, ללא אישורה על ידי אסיפת מחזיקי אגרות החוב בהחלטה מיוחדת. לענין סעיף זה: **"עסקת מכירת/רכישת נדל"ן"**: עסקה מכירת/רכישת זכויות בנכסי נדל"ן מכל מין וסוג שהוא, שהיקפה, בין במזומן ובין בתמורה אחרת, עולה על סך של 10 מיליון ש"ח.

2. נזילות

החברה התחייבה כי אמצעיה הנזילים (כפי שהוגדרו בשטר הנאמנות) בתום כל רבעון לא יפחתו מסך השווה לתשלום/תשלומי הריבית שעליה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') בתקופה שתחילתה בתום הרבעון וסופה בתום 12 חודשים מתום הרבעון.

3. מגבלות על העברות כספים

שטר הנאמנות כולל איסור על העברת כספים מרגינסי לחברה, אלא במקרים שהוגדרו בסעיף 6.7 לשטר הנאמנות לאג"ח (סדרה ו').

4. תניות פיננסיות בקשר עם אגרות החוב (סדרה ו') של החברה.

במסגרת שטר הנאמנות לאג"ח (סדרה ו') התחייבה החברה בהתחייבויות נוספות שונות (כגון מגבלות לביצוע חלוקה, כהגדרת המונח בחוק החברות, הן על ידי החברה והן על ידי רגינסי; ומגבלות על הקצאות מניות על ידי רגינסי).

בנוסף, התחייבה החברה כי כל עוד אגרות החוב (סדרה ו') תהיינה קיימות במחזור, וכל עוד לא קיימה החברה את התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'), היא תעמוד בתניות הפיננסיות שלהלן:

פירוט בדבר אופן עמידת החברה בתניה ליום 31 בדצמבר 2016	התניה הפיננסית
	תניות פיננסיות הנוגעות לחברה:
<p>ההון העצמי המאוחד של החברה ללא זכויות המיעוט, ליום 31 בדצמבר 2016, מסתכם לסך של כ-205 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-128 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן הינו כאמור בסך של כ-333 מיליון ש"ח.</p>	<p>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 (כהגדרתן להלן) ובתוספת דמי סיחור (כהגדרתם להלן).</p>
<p>ההון העצמי המתוקנן (כולל זכויות מיעוט) הינו כ-358 מיליון ש"ח, סך המאזן המאוחד של החברה הינו כ-959 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-37%. לאור כך עומדת החברה בתניה המפורטת בסעיף 1 לעיל.</p>	<p>"הלוואות הבעלים" - הלוואות בעלים שתועמדה לחברה (ככל שתועמדה) מעת לעת על ידי יצחק חגיגי ו/או עידו חגיגי, במישרין ו/או באמצעות תאגידים בשליטתם.</p> <p>"דמי סיחור" - רווח שצפוי לנבוע לחברה (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 ו/או תקבולים כאמור אשר כבר הוכרו בדוחותיה הכספיים של החברה.</p>
<p>ההון העצמי המתוקנן (ללא זכויות מיעוט) ליום 31 בדצמבר 2016 הינו בסך של כ-333 מיליון ש"ח. כמו כן ההון העצמי המאוחד של החברה (ללא זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2016, עומד על כ-205 מיליון ש"ח.</p>	<p>ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו לעיל) לא יפחת מסך של 140 מיליון ש"ח עד למועד הפרעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ו') וההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, בתוספת הלוואות בעלים (כהגדרתן לעיל), לא יפחתו מסך של 120 מיליון ש"ח.</p>

תניות פיננסיות הנוגעות לרג'נסי :	
<p>בהתאם לדוחות הכספיים של רג'נסי ליום 31 בדצמבר 2016, ההון העצמי המאוחד של רג'נסי ללא זכויות המיעוט מסתכם לסך של כ-46 מיליון ש"ח והלוואות הבעלים שהעמידה החברה לרג'נסי עומדת על כ-108 מיליון ש"ח (וביחד 154 מיליון ש"ח).</p>	<p>ההון העצמי המאוחד של רג'נסי (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, בתוספת הלוואות בעלים שתעמיד החברה לרג'נסי, לא יפחת מסך של 45 מיליון ש"ח.</p>
<p>ההון העצמי המאוחד של רג'נסי (כולל זכויות מיעוט) ליום 31 בדצמבר 2016, בתוספת הלוואות בעלים מהחברה, הינו בסך של כ-179 מיליון ש"ח ודמי הסיחור שטרם הוכרו ברג'נסי הינם בסך של כ-40 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן הינו בסך של כ-219 מיליון ש"ח. סך המאזן של רג'נסי הינו בסך של כ-292 מיליון ש"ח. בהתאם לכך יחס ההון העצמי המתוקנן של רג'נסי לסך מאזן רג'נסי הינו בשיעור של כ-75%.</p>	<p>עד למועד פירעון 50% מקרן אגרות החוב (סדרה ו') של החברה שהונפקו, יחס ההון העצמי המתוקנן של רג'נסי (כהגדרתו להלן) לסך מאזן רג'נסי, כהגדרתו להלן (להלן: "יחס הון למאזן של רג'נסי"), לא יפחת מ-40%; לאחר פירעון 50% מקרן אגרות החוב (סדרה ו') של החברה כאמור לעיל ועד למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ו'), יחס הון למאזן של רג'נסי לא יפחת מ-30%. להסרת ספק מובהר, כי לעניין סעיף זה לא תובאנה בחשבון אגרות חוב שיונפקו על ידי החברה במסגרת הרחבות של סדרת אגרות החוב, ככל שתבוצענה.</p> <p>"ההון העצמי המתוקנן של רג'נסי" לענין סעיף זה בלבד - ההון העצמי המאוחד של רג'נסי (כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת הלוואות בעלים שתעמיד החברה לרג'נסי ובתוספת דמי סיחור רג'נסי (כהגדרתם להלן).</p> <p>"דמי סיחור רג'נסי" - דמי סיחור ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון (להלן ביחד בהגדרה זו: "דמי סיחור") אותם זכאית ותהא זכאית רג'נסי לקבל מחברי קבוצות הרכישה, אותן מארגנת רג'נסי ו/או תאגידים בשליטתה, על פי הסכמי הצטרפות או מכר (לפי הענין) חתומים ביחס לפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט, וזאת למעט דמי סיחור אשר כבר הוכרו בדוחותיה הכספיים של רג'נסי.</p> <p>"מאזן רג'נסי" לעניין סעיף זה בלבד - סך כל הנכסים של רג'נסי בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של רג'נסי, המבוקרים/הסקורים, לפי העניין.</p>
<p>ההון העצמי המתוקנן של רג'נסי ליום 31 בדצמבר 2016 הינו בסך של כ-201 מיליון ש"ח.</p>	<p>ההון העצמי המתוקנן של רג'נסי לא יפחת מ-100 מיליון ש"ח או מסכום המהווה 130% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ו') של החברה (כפי שתהא מעת לעת), לפי הנמוך מביניהם.</p>
<p>לאור האמור, החברה ורג'נסי עומדות נכון ליום 31 בדצמבר 2016 בתניות הפיננסיות המפורטות לעיל.</p>	

יצוין כי היה ותופר איזו מהתניות הפיננסיות הנוגעות לחברה ולרג'נסי, בתקופה של שני רבעונים עוקבים, תהווה הפרה כאמור עילה להעמדה לפירעון מיידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ו').

כן יצוין כי שיעור הריבית שנושאות אגרות החוב (סדרה ו') יותאם כתוצאה מאי עמידת החברה ו/או רג'נסי בתניות הפיננסיות המפורטות לעיל, באופן שבכל מקרה תוספת הריבית השנתית בגין אי העמידה בתניות הפיננסיות לא תעלה על 0.5% ותוספת הריבית השנתית, הן בגין הפחתת דירוג אגרות החוב (סדרה ו') או הפסקתו והן בגין אי העמידה בתניות הפיננסיות, לא תעלה על 1%.

אגרות החוב (סדרה ז') של החברה

להבטחת מלוא התחייבויות החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') יצרה החברה לטובת נאמן אגרות החוב (סדרה ז'), את השעבודים שלהלן, וזאת בהתאם לתיקון ותוספת מס' 4 מיום 22 בינואר 2015, לשטר הנאמנות שנחתם ביום 29 במאי 2014, אשר צורף לדו"ח הצעת המדף של החברה מיום 22 בינואר 2017, מס' אסמכתא: 2017-01-008580 (להלן בסעיף זה: "שטר הנאמנות לאג'ח (סדרה ז')").

א. החברה המחתה לנאמן, בהמחאה בלתי חוזרת ובלתי מותנית, על דרך השעבוד ושעבדה לטובת הנאמן בשעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, את מלוא זכויותיה מכוח הלוואות הבעלים אשר הועמדה על ידה לקבוצת חגי' נכסים מניבים בע"מ, שהינה חברה בת של החברה הנמנית על חברי קבוצת רכישה שעתידה לבנות את פרויקט איינשטיין 35 בצפון תל אביב (לפרטים ראה סעיף 6.11.6.3 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד) (להלן: "חברת הבת"). יצוין כי ההלוואה האמורה, שהועמדה על ידי החברה מתוך תמורת ההנפקה, שימשה את חברת הבת לרכישת זכויות לשטחי מסחר (וכן זכויות לשטחי מגורים, בהיקף קטן) בפרויקט (להלן בסעיף זה: "הלוואות הבעלים" או "ההלוואה המשועבדת").

יצוין כי נכון למועד פרסום דו"ח זה, יתרת ההלוואה המשועבדת עומדת על סך של כ-115 מיליון ש"ח (עד כה טרם בוצעו פירעונות של ההלוואה האמורה).

ב. החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') לשעבוד שוטף שלילי, כהגדרת המונח לעיל.

ג. החלפת השעבוד

החברה תהיה רשאית להחליף את השעבוד על ההלוואה המשועבדת במלואה בלבד, בשעבוד שיירשם על חשבון פיקדון ו/או בערבות בנקאית והכל כמפורט בסעיף 6.4 לשטר הנאמנות לאג"ח (סדרה ז').

ד. הרחבת סדרה

הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ז') תבוצע בכפוף לכך שיתקיימו כל התנאים המפורטים להלן: (1) החברה עומדת ותעמוד בכל התניות הפיננסיות המפורטות בס"ק ט' להלן גם לאחר ההרחבה; (2) התקבל אישור מראש מחברת הדירוג שהרחבת הסדרה כאמור לא תגרום לירידה בדירוג איגרות החוב (סדרה ז') כפי שיהיה באותה עת (קרי בסמוך לפני הרחבת הסדרה); (3) סך כל אגרות החוב (סדרה ז') שתהיינה במחזור לאחר ביצוע ההרחבה, לא יעלה על 125 מיליון ש"ח ע.נ.; (4) יתרת ההלוואה המשועבדת, נכון למועד ההרחבה, בתוספת הלוואות בעלים נוספת שתועמד על ידי החברה (ככל שהדבר יידרש לצורך עמידה בתנאי זה) לחברת הבת ו/או לכל תאגיד אחר בשליטת החברה (להלן: "**הלוואות בעלים נוספת**") או "**הבטוחה הנוספת**") ואשר תשועבד בשעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') במסגרת הרחבת הסדרה, לא תפחתנה מיתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ז') שבמחזור, אשר תכלול את אגרות החוב (סדרה ז') הנוספות שתונפקנה במסגרת הרחבת הסדרה, בתוספת הריבית שנצברה נכון לאותו מועד. לפרטים נוספים ראה סעיף 4.1 לשטר הנאמנות לאג"ח (סדרה ז').

ה. הלוואות בעלים

החברה תהיה רשאית לפרוע מעת לעת את יתרת הלוואות הבעלים שתועמדה לחברה על ידי בעלי השליטה בה, ככל ותועמדה, ובלבד שבהינתן פירעון הלוואות הבעלים, תוסיף החברה לעמוד בתניות הפיננסיות המפורטות בס"ק ט' להלן.

ו. עסקאות עם בעלי השליטה

כל עוד החברה לא תעמוד באיזו מההתניות הפיננסיות המפורטות בס"ק ט' להלן בדוחות כספיים כלשהם, ועד למועד הבדיקה בו יעלה כי החברה עומדת בכל ההתניות הפיננסיות האמורות (להלן בסעיף זה "**התקופה המוחרגת**"), לא תבוצענה על ידי החברה עסקאות עם בעלי עניין בחברה (לרבות בעלי השליטה בחברה) אשר דורשות את אישורה של האסיפה הכללית, ללא קבלת אישור מראש, בהחלטה מיוחדת, של מחזיקי אגרות החוב, וזאת אלא אם כן החברה הצהירה כי מיד לאחר ביצוע העסקה תעמוד החברה באותה התניה פיננסית.

ז. מגבלות על העברת כספים

שטר הנאמנות כולל איסור על העברת כספים מחברת הבת לחברה, אלא במקרים שהוגדרו בסעיף 6.9.1 לשטר הנאמנות לאג"ח (סדרה ז').

ח. התחייבויות ומגבלות נוספות

בנוסף לאמור לעיל, כולל שטר הנאמנות לאג"ח (סדרה ז') התחייבות לפיה כל עוד אגרות החוב (סדרה ז') תהיינה במחזור, תהא חברת הבת רשאית לפעול בתחום הנדלי"ן למסחר ומגורים בגוש דן בלבד; מגבלות על ביצוע חלוקה, כהגדרת המונח בחוק החברות, הן על ידי החברה והן על ידי חברת הבת (לפרטים ראה סעיפים 5.9 ו-5.10 לשטר הנאמנות לאג"ח (סדרה ז')); מגבלות על הקצאות ו/או מכירת מניות על ידי חברת הבת (לפרטים ראה סעיפים 6.9.2 ו-6.9.3 לשטר הנאמנות לאג"ח (סדרה ז'))

ט. תניות פיננסיות בקשר עם אגרות החוב (סדרה ז') של החברה.

במסגרת שטר הנאמנות לאג"ח (סדרה ז') התחייבה החברה כי כל עוד אגרות החוב (סדרה ז') תהיינה קיימות במחזור וכל עוד לא קיימה החברה את התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'), היא תעמוד בתניות הפיננסיות שלהלן:

פירוט בדבר אופן עמידת החברה בתניה ליום 31 בדצמבר 2016	התניה הפיננסית
<p>ההון העצמי המאוחד של החברה כולל זכויות המיעוט, ליום 31 בדצמבר 2016, מסתכם לסך של כ- 230 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-128 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן הינו כאמור בסך של כ-358 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-959 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-37%.</p>	<p>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 (כהגדרתן 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 (במאוחד) ממכירת זכויות במקרקעין ו/או דמי סיחור ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיווק אותם זכאית ותהא זכאית החברה (במאוחד) לקבל מחברי קבוצות הרכישה אותן מארגנת החברה (במאוחד) בפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי החברה (במאוחד) ו/או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכר או הצטרפות (לפי העניין) חתומים, וזאת למעט רווח כאמור אשר כבר הוכר בדוחותיה הכספיים של החברה.</p>
<p>ההון העצמי המתוקנן ליום 31 בדצמבר 2016 הינו בסך של כ-333 מיליון ש"ח. כמו כן ההון העצמי המאוחד של החברה על פי דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2016, עומד על כ-205 מיליון ש"ח.</p>	<p>ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו לעיל) 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 (כהגדרתן לעיל), לא יפחתו מסך של 140 מיליון ש"ח.</p>
<p>לאור האמור, החברה עומדת נכון ליום 31 בדצמבר 2016 בתניות הפיננסיות המפורטות לעיל.</p>	

יצוין כי היה ותופר איזו מההתניות הפיננסיות הנוגעות לחברה, בתקופה של שני רבעונים עוקבים ומעלה בלבד, תהווה הפרה כאמור עילה להעמדה לפירעון מיידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ז').

כן יצוין כי שיעור הריבית שנושאות אגרות החוב (סדרה ז') יותאם כתוצאה מאי עמידת החברה ו/או רגינסי בתניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 5.8.1 לשטר הנאמנות לאג"ח (סדרה ז'), באופן שבכל מקרה תוספת הריבית השנתית בגין אי העמידה בתניות הפיננסיות האמורות לא תעלה על 0.5% ותוספת הריבית השנתית, הן בגין הפחתת דירוג אגרות החוב (סדרה ז') או הפסקתו והן בגין אי העמידה בתניות הפיננסיות האמורות, לא תעלה על 1%.

חלק ז' – נתונים אודות תאגידים שהחזקות החברה בהם ו/או בקשר עימם משועבדות לטובת הבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב של החברה:

א. לפרטים אודות נתונייה הכספיים של רגינסי, שהחזקות החברה בה משועבדות לטובת הבטחת התחייבויות החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') של החברה, ראה דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2016 של רגינסי, שהינה תאגיד מדווח (כהגדרת המונח בחוק החברות), אשר פורסמו ביום 31 במרץ 2017, מסי' אסמכתא 2017-01-034728.

ב. 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 המצורף לדו"ח זה. להלן יובאו תמצית נתונייה הכספיים של חברת ליום 31 בדצמבר 2016:

<u>ליום 31 בדצמבר</u>	<u>2016</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
19			נכסים שוטפים חייבים ויתרות חובה
10,933			נכסים בלתי שוטפים מקדמות נדל"ן להשקעה
10,933			
10,952			
			התחייבויות שוטפות
			התחייבויות בלתי שוטפות הלוואות מחברה בעלת שליטה
11,268			
			גרעון בהון הון מניות יתרת הפסדים
(*) -			
(316)			
(316)			
10,952			

(*) – פחות מ 1 אלפי ש"ח

דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר

לתקופה שהסתיימה
ביום 31 בדצמבר

2016

אלפי ש"ח

212
9
86
307
9
316
-
316

ירידת ערך נדל"ן להשקעה
הוצאות מכירה ושיווק
הוצאות הנהלה וכלליות

הפסד לפני מימון

הוצאות מימון, נטו

הפסד לפני הטבת מס

הטבת מס

הפסד נקי לשנה

תזרים מזומנים :

לשנה
 שנסתיימה
 ביום
 31 בדצמבר
 2015

(מבוקר)
אלפי שקלים חדשים

(89)
(10,933)
(10,933)
11,022
11,022
-
-
-

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה :
 השקעה במקדמות בנדלי"ן להשקעה

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון :
 פרעון הלוואות מהחברה האם

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

שינוי במזומנים ושווי מזומנים
 יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
 יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

עידו חגיגי, מנכ"ל

צבי גרינוולד, יו"ר הדירקטוריון

29 במרץ 2017

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

**דוחות כספיים
ליום 31 בדצמבר 2016**

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2016

תוכן עניינים

עמוד

2	דוח רואי החשבון המבקרים - בקרה פנימית על הדיווח הכספי
3	דוח רואי החשבון המבקרים
4-5	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
6	דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר
7	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
8-10	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
11-71	באורים לדוחות הכספיים

רחוב המסגר 9 תל-אביב 7776
טלפון 03-6370606
פקסימיליה 03-6370600
kidron@kidroncpa.co.il

רח' אבא הלל סילבר 16 רמת גן 52506
טל: 03-6123939
פקס 03-6125030
E-mail: office@ahcpa.co.il

זוח רואי החשבון המבקרים

לבעלי המניות של קבוצת חג' ייזום נדל"ן בע"מ

דבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי בהתאם לסעיף 99(ג)

בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של קבוצת חג' ייזום נדל"ן בע"מ וחברות בנות (להלן ביחד - "החברה") ליום 31 בדצמבר 2016. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפסקה הבאה. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו על ידינו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת 104 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" על תיקונו (להלן: "תקן ביקורת 104"). רכיבים אלה הינם: (1) בקרות ברמת הארגון, לרבות בקרות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקרות כלליות של מערכות מידע; (2) בקרות על תהליך מלאי בניינים בהקמה - בחינת ירידת ערך והיוון עלויות; (3) בקרות על תהליך נדל"ן להשקעה - בחינת שווי הוגן; (4) בקרות על תהליך הכרה בהכנסה בגין מכירת מלאי בניינים בהקמה (כל אלה יחד מכונים להלן "רכיבי הבקרה המבוקרים").

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת 104. על פי תקן זה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קויימו באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיימת חולשה מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכה של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה שחשבו כנחוצים בהתאם לנסיבות. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכים המהותיים בקשר עם הדיווח הכספי, ולפיכך חוות דעתנו מתייחסת לרכיבי הבקרה המבוקרים בלבד. כמו כן, ביקורתנו לא התייחסה להשפעות הדדיות בין רכיבי הבקרה המבוקרים לבין כאלה שאינם מבוקרים ולפיכך, חוות דעתנו אינה מביאה בחשבון השפעות אפשריות כאלה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו בהקשר המתואר לעיל.

בשל מגבלות מובנות, בקרה פנימית על דיווח כספי בכלל, ורכיבים מתוכה בפרט, עשויים שלא למנוע או לגלות הצגה מוטעית. כמו כן, הסקת מסקנות לגבי העתיד על בסיס הערכת אפקטיביות נוכחית כלשהי חשופה לסיכון שבקרות תהפוכנה לבלתי מתאימות בגלל שינויים בנסיבות או שמידת הקיום של המדיניות או הנהלים תשתנה לרעה.

לדעתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2016.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2016 ו- 2015 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016 והדוח שלנו, מיום 29 במרץ, 2017 כלל חוות דעת בלתי מסוייגת על אותם דוחות כספיים.

קדרון ושות'

עמית, חלפון

רואי חשבון

רואי חשבון

29 במרץ, 2017

רחוב המסגר 9 תל-אביב 7776
טלפון 03-6370606
פקסימיליה 03-6370600
kidron@kidroncpa.co.il

רח' אבא הלל סילבר 16 רמת גן 52506
טל: 03-6123939
פקס 03-6125030
E-mail: office@ahcpa.co.il

דוח רואי החשבון המבקרים

לבעלי המניות של קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ (להלן ביחד - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2016 ו-2015 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג - 1973. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שישמשו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2016 ו-2015 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016, בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע - 2010.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת 104 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2016, והדוח שלנו מיום 29 במרץ, 2017 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

קדרון ושות'

עמית, חלפון

רואי חשבון

רואי חשבון

29 במרץ, 2017

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר			
2015	2016		
		אלפי שקלים חדשים	באור
43,251	62,050		3
1,209	961		
80,855	29,358		4
73,205	73,513		5
17,920	31,522		6
-	16,126		7 ד'
(*) 532,106	560,334		7 ב'
<u>748,546</u>	<u>773,864</u>		
-	14,970		30 א'
88,081	88,366		8
-	7,163		7 ג' (2)
10,656	5,688		24
8,491	18,062		9
2,485	2,485		7 א'
1,420	1,420		10
(*) 35,937	41,506		11
(*) 3,911	5,360		17 א' (8)
<u>150,981</u>	<u>170,050</u>		
<u>899,527</u>	<u>958,884</u>		

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
פיקדונות בנאמנות
פיקדונות מוגבלים ומיועדים
לקוחות והכנסות לקבל
חייבים ויתרות חובה
מקדמות על חשבון זכויות במקרקעין
מלאי ותשלומים על חשבון מלאי בניינים בהקמה

נכסים המוחזקים למכירה

נכסים בלתי שוטפים

נדל"ן להשקעה בהקמה ומקדמות בגין נדל"ן להשקעה
הלוואה לשותפים
מיסים נדחים
רכוש קבוע, נטו
מלאי מקרקעין, נטו
השקעה בזכויות עתידיות במקרקעין
השקעה בחברות בשליטה משותפת
חייבים אחרים

(*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה

נתי פריד
משנה למנכ"ל
ונושא המשרה הבכיר
בתחום הכספים

עידו חגיגי
מנכ"ל

צבי גרינוולד
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 29 במרץ, 2017

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר				
2015	2016			
	<u>אלפי שקלים חדשים</u>	<u>באור</u>		
60,911	150,930	12		<u>התחייבויות שוטפות</u>
7	-	26 ב'		אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
297,808	271,318	16		הלוואות מבעלי שליטה
1,741	1,161			חלויות שוטפות של אגרות חוב
213,728	172,071	13		ספקים ונותני שירותים
25,000	10,481	12		מקדמות מרוכשים והכנסות מראש
79,493	59,102	14		צדדים קשורים
<u>678,688</u>	<u>665,063</u>			זכאים ויתרות זכות
-	33,430	30 א'		<u>התחייבויות המתייחסות לנכסים המוחזקים למכירה</u>
12,635	5,245	15		<u>התחייבויות בלתי שוטפות</u>
42,096	16,717	16		הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים ואחרים
17,375	8,444	24		אגרות חוב
<u>72,106</u>	<u>30,406</u>			עתודה למס
478	505	18		<u>הון</u>
147,428	173,657			הון מניות
-	645			קרנות הון ופרמיה על מניות
(3,497)	25,683			תשלום מבוסס מניות
4,324	4,324			יתרת עודפים (הפסדים)
148,733	204,814			קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה
-	25,171			סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
148,733	229,985			זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>899,527</u>	<u>958,884</u>			סה"כ הון

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה				
ביום 31 בדצמבר				
2014	2015	2016		
	<u>אלפי שקלים חדשים</u>		<u>באור</u>	
32,281	262,869	196,088	19	הכנסות
(3,881)	(193,085)	(149,198)	20	עלות ההכנסות
28,400	69,784	46,890		רווח גולמי
2,093	10,758	7,434	8 ב'	עליית ערך נדל"ן להשקעה
(5,246)	(7,004)	(6,341)	21	הוצאות מכירה ושיווק
(14,145)	(15,566)	(19,260)	22	הוצאות הנהלה וכלליות
11,102	57,972	28,723		רווח מפעולות רגילות
(4,740)	(9,315)	(6,395)	23 ב'	הוצאות מימון
907	427	1,848	23 א'	הכנסות מימון
7,269	49,084	24,176		רווח לאחר הכנסות (הוצאות) מימון
(1,158)	(649)	(139)		חלק החברה בהפסדי חברה בשליטה משותפת
6,111	48,435	24,037		רווח לפני הטבת מס (מיסים על הכנסה)
(1,452)	(12,811)	5,353	24	הטבת מס (מיסים על הכנסה)
4,659	35,624	29,390		רווח נקי לשנה
-	-	-		רווח (הפסד) כולל אחר
4,659	35,624	29,390		רווח נקי וכולל לשנה
4,659	35,624	29,180		<u>רווח נקי וכולל לשנה המיוחס ל:</u>
-	-	210		בעלי המניות של החברה
4,659	35,624	29,390		זכויות שאינן מקנות שליטה
0.10	0.75	0.61	25	<u>רווח בסיסי ומדולל למניה המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה (בש"ח):</u>

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

מיוחס לבעלי המניות של החברה

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	תשלום מבוסס מניות	יתרת עודפים (הפסדים)	קרנות הון ופרמיה על מניות	הון מניות	
<u>אלפי שקלים חדשים</u>								
116,745	3,175	113,570	4,324	-	(44,990)	153,758	478	יתרה ליום 1 בינואר 2014
(9,505)	(3,175)	(6,330)	-	-	-	(6,330)	-	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
4,659	-	4,659	-	-	4,659	-	-	רווח נקי וכולל לשנה
111,899	-	111,899	4,324	-	(40,331)	147,428	478	יתרה ליום 31 בדצמבר 2014
1,210	-	1,210	-	-	1,210	-	-	השפעת השינוי כתוצאה מיישום לראשונה של תקן חשבונאות בינלאומי (*)
113,109	-	113,109	4,324	-	(39,121)	147,428	478	יתרה ליום 1 בינואר 2015
35,624	-	35,624	-	-	35,624	-	-	רווח נקי וכולל לשנה
148,733	-	148,733	4,324	-	(3,497)	147,428	478	יתרה ליום 31 בדצמבר 2015
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
229,985	25,171	204,814	4,324	645	25,683	173,657	505	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016

(*) יישום מוקדם של תקן דיווח כספי בינלאומי 15 ראה ביאור 2 ט"ז להלן.
 (**) הלוואה מזכויות שאינן מקנות שליטה, ההלוואה תעמוד לפרעון בהתקיים תנאים מסויימים הכפופים להחלטת החברה המאוחדת. לפרטים נוספים ראה באור 17 א' 16
 הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה		
ביום 31 בדצמבר		
2014	2015	2016

אלפי שקלים חדשים

תזרימי מזומנים - מפעילות שוטפת :

4,659	35,624	29,390	רווח נקי לשנה התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת :
-------	--------	--------	--

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים :

(1,923)	10,188	(3,963)	שינוי במיסים נדחים
(2,093)	(10,758)	(7,434)	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה
1,158	649	139	חלק החברה בהפסדי חברה בשליטה משותפת
(347)	(383)	(595)	שערוך הלוואה לחברה בשליטה משותפת
4,352	11,475	(91)	שערוך הלוואות לזמן ארוך מבנקים ומוסדות פיננסיים
1,018	2,703	2,755	שערוך אגרות חוב
121	234	248	פחת והפחתות
-	-	645	תשלום מבוסס מניות
-	-	557	ריבית לצדדים קשורים
-	-	(164)	ריבית הלוואה לשותפים

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות :

(10,855)	-	-	ירידה במקדמות ע"ח זכויות במקרקעין
101,929	122	(42,109)	עלייה (ירידה) במקדמות מרוכשים והכנסות מראש
(204,567)	(*) 24,202	(28,228)	ירידה (עלייה) במלאי ותשלומים ע"ח מלאי בניינים בהקמה
3,830	(6,075)	20,394	ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל
5,833	(8,463)	(9,102)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
(526)	566	(580)	עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
(8,576)	18,503	(21,399)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות

(105,987)	78,587	(59,537)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
-----------	--------	----------	--

(*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה		
ביום 31 בדצמבר		
2014	2015	2016

אלפי שקלים חדשים

2014	2015	2016	
			תזרימי מזומנים - מפעילות השקעה:
(1,197)	(6,333)	(9,819)	רכישת רכוש קבוע
(13,611)	(8,901)	(6,852)	השקעה ומקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
33,423	(1,589)	51,497	שינוי בפיקדונות מוגבלים ומיועדים
(493)	234	248	מימוש (השקעה) פיקדונות בנאמנות
(1)	(*) (2,353)	(2,588)	השקעה בחברה בשליטה משותפת
(600)	(2,975)	(2,525)	מתן הלוואות לחברות בשליטה משותפת
-	-	(11,499)	מתן הלוואות לשותפים ואחרים
-	-	(16,126)	מקדמות על חשבון זכויות במקרקעין
(1,668)	(*) (1,253)	(1,449)	עליה בחייבים אחרים לזמן ארוך
15,853	(23,170)	887	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
			תזרימי מזומנים - מפעילות מימון:
-	-	26,256	הנפקת מניות
74,245	92,456	88,437	הנפקת אגרות חוב
(37,928)	(61,328)	(143,061)	פירעון אגרות חוב
-	25,000	-	קבלת הלוואות מצדדים קשורים
20,455	21,696	235,491	קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
(63,637)	(102,907)	(139,591)	פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
(7,605)	-	-	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
10,371	(10,364)	9,917	קבלת (פירעון) הלוואה מבעלי שליטה
(4,099)	(35,447)	77,449	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(94,233)	19,970	18,799	שינוי במזומנים ושווי מזומנים לשנה
117,514	23,281	43,251	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
23,281	43,251	62,050	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

(*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה

ביום 31 בדצמבר		
2014	2015	2016

אלפי שקלים חדשים

1,608	389	969
1,900	-	-
-	20,297	-
-	4,991	-

נספח א' - פעולות שלא במזומן

השקעות בנדל"ן להשקעה
רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
מיון נדל"ן להשקעה למלאי
מיון רכוש קבוע למלאי בניינים בהקמה

נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

מזומנים ששולמו במשך השנה עבור:

32,824	39,286	25,626
--------	--------	--------

ריבית

מזומנים שהתקבלו במשך השנה עבור:

508	54	33
-----	----	----

ריבית

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 1 - כללי

א. תאור כללי של החברה ופעילותה

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

ב. כאמור בבאור 11 להלן, בשנת 2015 ביצעה החברה הצעת רכש למלוא מניות החברה המאוחדת רגינסי וכתוצאה מכך נמחקו מניות רגינסי ממסחר בבורסה.

ג. הגדרות:

- החברה - קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ.
- הקבוצה - החברה והחברות המוחזקות שלה.
- חברות מאוחדות - חברות אשר לחברה שליטה בהן (כהגדרתה ב- IFRS 10) ואשר דוחותיהן מאוחדים עם דוחות החברה.
- חברות בשליטה משותפת - חברות המוחזקות על ידי מספר גורמים ביניהם קיימת הסכמה חוזית לשליטה משותפת, ואשר השקעת החברה בהן כלולה בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה על בסיס השווי המאזני.
- חברות כלולות - חברות אשר לחברה השפעה מהותית בהן ואינן חברות מאוחדות, או חברות בשליטה משותפת, ואשר השקעת החברה בהן כלולה בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה על בסיס השווי המאזני.
- חברות מוחזקות - חברות מאוחדות, חברות בשליטה משותפת וחברות כלולות.
- בעלי עניין ובעלי שליטה - כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע - 2010.
- צדדים קשורים - כהגדרתם ב- IAS24.
- מדד - מדד המחירים לצרכן כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
- דולר - דולר של ארה"ב.
- מגדלי הארבעה - קבוצת חגי' מגדלי הארבעה בע"מ.
- אחזקות הארבעה - קבוצת חגי' אחזקות הארבעה בע"מ.
- רגינסי - מלון רגינסי ירושלים בע"מ.
- חגי' יעוץ וניהול - קבוצת חגי' יעוץ וניהול פרוייקטים בע"מ (לשעבר: קבוצת חגי' השוק הסיטונאי בע"מ)
- סומייל - קבוצת חגי' סומייל בע"מ.
- התחדשות עירונית - קבוצת חגי' התחדשות עירונית בע"מ (לשעבר: קבוצת חגי' תמ"א בע"מ)

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

שער החליפין של \$1 ארה"ב ש"ח	מדד המחירים לצרכן (נקודות *)	
3.845	220.68	ליום 31 בדצמבר 2016
3.902	221.13	ליום 31 בדצמבר 2015
3.889	223.36	ליום 31 בדצמבר 2014
%	%	שיעור השינוי במשך התקופה:
(1.46)	(0.20)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016
0.334	(0.99)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015
12.04	(0.20)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס העלות, למעט נגזרים ומכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד ונדל"ן להשקעה (כולל נדל"ן להשקעה בהקמה) הנמדד בהתאם לשווי הוגן (ראה סעיף ט' להלן).

מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים

דוחות כספיים אלו נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - "תקני IFRS"). תקנים אלו כוללים:

1. תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS).
2. תקני חשבונאות בינלאומיים (IAS).
3. הבהרות לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRIC) ולתקני חשבונאות בינלאומיים (SIC).

כמו כן, הדוחות הכספיים נערכו בהתאם לדרישות הגילוי בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

מדיניות חשבונאית עקבית

המדיניות החשבונאית שיושמה בדוחות הכספיים יושמה באופן עקבי בכל התקופות המוצגות, למעט אם נאמר אחרת.

דוחות כספיים מאוחדים

הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את הדוחות של חברות שלחברה יש שליטה בהן (חברות בנות). שליטה מתקיימת כאשר לחברה יש כוח השפעה על הישות המושקעת, חשיפה או זכויות לתשואות משתנות כתוצאה ממעורבותה בישות המושקעת וכן היכולת להשתמש בכוח שלה כדי להשפיע על סכום התשואות שינבע מהישות המושקעת. בבחינת שליטה מובאת בחשבון השפעת זכויות הצבעה פוטנציאליות רק אם הן ממשיות. איחוד הדוחות הכספיים מתבצע החל ממועד השגת השליטה, ועד למועד בו הופסקה השליטה.

הדוחות הכספיים של החברה והחברות הבנות ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברות הבנות יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של החברה. יתרות ועסקאות הדדיות מהותיות ורווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין החברה והחברות הבנות בוטלו במלואם בדוחות הכספיים המאוחדים.

זכויות שאינן מקנות שליטה בגין חברות בנות מייצגות את ההון בחברות הבנות שאינן ניתן לייחוס, במישרין או בעקיפין, לחברה האם. הזכויות שאינן מקנות שליטה מוצגות בנפרד במסגרת ההון של החברה. רווח או הפסד וכל רכיב של רווח כולל אחר מיוחסים לחברה ולזכויות שאינן מקנות שליטה. הפסדים מיוחסים לזכויות שאינן מקנות שליטה גם אם כתוצאה מכך יתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה בדוח המאוחד על המצב הכספי הינה שלילית.

מימוש החזקה בחברה בת, ללא איבוד שליטה, מוכר כשינוי בהון. בעת מימוש חברה בת תוך איבוד שליטה, החברה:

- גורעת את הנכסים (לרבות מוניטין) ואת ההתחייבויות של החברה הבת.
- גורעת את היתרה בדוחות הכספיים של הזכויות שאינן מקנות שליטה.
- גורעת את ההתאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים שנוקפו להון העצמי.
- מכירה בשווי ההוגן של התמורה שהתקבלה.
- מכירה בשווי ההוגן של השקעה כלשהי שנותרה.
- מסווגת מחדש את הרכיבים שהוכרו קודם לכן ברווח (הפסד) כולל אחר, באותו אופן שהיה נדרש אם החברה הבת הייתה מממשת ישירות את הנכסים או ההתחייבויות הקשורים.
- מכירה בהפרש כלשהו שנוצר (עודף או גרעון) כרווח או כהפסד.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך)

ב. הנחות ואומדנים

בעת הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת ההנהלה להפעיל שיקול דעת ולהסתייע באומדנים, הערכות והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. השינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה השינוי באומדן. להלן ההנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בקשר לאי הודאות לתאריך המאזן ואומדנים קריטיים שחושבו על ידי החברה ואשר שינוי מהותי באומדנים ובהנחות עשויים לשנות את ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים בשנת הדיווח הבאה:

נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה מוצג לפי שווי הוגן לתאריך המאזן כאשר שינויים בשווי הוגן נזקפים לדוח רווח והפסד. השווי הוגן של הנדל"ן להשקעה מבוסס על הערכות של מעריכי שווי בלתי תלויים, בעלי כישורים מקצועיים רלוונטיים, ובעלי ניסיון עדכני לגבי המיקום וסוגי הנדל"ן להשקעה המוערך וכן על ידי הנהלת החברה. השווי הוגן הוערך באמצעות גישת החילוף, גישת ההשוואה (גישת השוק) וגישת מחיר השוק (AS IS) בהתאם לאופי הנכסים המוערכים וכן בהתייחס לעסקאות שנעשו לאחרונה בנדל"ן בעלי אופי ומיקום דומים לזה המוערך. ראה מידע נוסף בבאור 8.

מלאי בניינים בהקמה

מלאי בניינים בהקמה נמדד לפי הנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו. שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן עלויות להשלמה ועלויות הדרושות לביצוע המכירה. ראה מידע נוסף בבאור 7.

הכרה בהכנסה מדמי סיחור

מדיניות החברה ביחס להכרה בהכנסות המשולמות לה בגין מתן שירותיה בתחום קבוצות הרכישה, הינה להכיר בהכנסות הנ"ל בהתאם לשלב השלמה של השירות לתום תקופת הדיווח. בהתאם לכך החברה נדרשת להפעיל אומדן לגבי אילו שלבים בתהליך מתן השירות הושלמו לתאריך הדוחות הכספיים וכן הצפי לקבלת מימון בנקאי על ידי חברי הקבוצה. ראה מידע נוסף בבאור 2 ט"ז להלן.

הכרה בהכנסה ממכירת מלאי בניינים בהקמה

מדיניות החברה ביחס להכרה בהכנסות המשולמות לה ביחס בניינים בהקמה, הינה להכיר בהכנסות הנ"ל בהתאם לקצב ההתקדמות. בהתאם לכך החברה נדרשת להפעיל אומדנים לגבי קיום מחויבות ביצוע לגבי חווי מכירה עם לקוחות, קביעת מחירי העסקאות ומדידת התקדמות ביצוע לתאריך הדוחות הכספיים. לפרטים נוספים ראה ביאור 2 ט"ז.

תביעות משפטיות

בהערכות סיכויי תוצאות התביעות המשפטיות שהוגשו נגד החברה וחברות מוחזקות שלה, הסתמכו החברות על חוות דעת יועציהן המשפטיות. הערכות אלה של היועצים המשפטיים מתבססות על מיטב שיפוטם המקצועי, בהתחשב בשלב בו מצויים ההליכים, וכן על הניסיון המשפטי שנצבר בנושאים השונים. מאחר שתוצאות התביעות תקבענה בבתי המשפט, עלולות תוצאות אלה להיות שונות מהערכות אלה. ראה מידע נוסף בבאור 17 ג'.

ג. מטבע הפעילות ומטבע חוץ

1. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

הדוחות הכספיים מוצגים בשקלים חדשים, מטבע הפעילות של החברה, שהוא המטבע המשקף באופן הטוב ביותר את הסביבה הכלכלית שבה פועלת החברה ואת עסקאותיה.

מטבע הפעילות נקבע בנפרד עבור כל חברה מוחזקת ולפי מטבע זה נמדדים מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה של החברה המוחזקת.

2. עסקאות, נכסים והתחייבויות במטבע חוץ

עסקאות הנקובות במטבע חוץ נרשמות עם ההכרה הראשונית בהן לפי שער החליפין במועד העסקה. נכסים והתחייבויות כספיים הנקובים במטבע חוץ מתורגמים לשקלים לפי שער החליפין ביום המאזן. הפרשי שער נזקפים לדוח רווח והפסד. נכסים והתחייבויות לא כספיים מתורגמים לשקלים לפי שער החליפין במועד העסקה. נכסים והתחייבויות לא כספיים הנקובים במטבע חוץ ומוצגים לפי שווי הוגן מתורגמים לשקלים בהתאם לשער החליפין במועד שבו נקבע השווי הוגן.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך)

ד. שווי מזומנים

שווי מזומנים נחשבים השקעות שנוילותן גבוהה, הכוללות פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר אשר אינם מוגבלים בשעבוד, שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה או שעולה על שלושה חודשים אך הם ניתנים למשיכה מיידית ללא קנס, ומהווים חלק מניהול המזומנים של הקבוצה.

ה. תקופת המחזור התפעולי

תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה בפעילות הייזום והבניה עולה על שנה ויכולה להימשך כ- 4 שנים, בפעילות ארגון קבוצות רכישה הינה בין שנה לשנתיים. הנכסים והתחייבויות החברה (לרבות אגרות חוב ואשראי בנקאי) המיוחסות לפעילות הייזום, הבניה וקבוצות הרכישה מסווגות במאזן החברה בהתאם למחזור התפעולי כאמור לעיל.

ו. מכשירים פיננסיים

1. נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים בתחולת IAS 39 מוכרים במועד ההכרה הראשונית לפי שווי הוגן ובתוספת עלויות עסקה ישירות, למעט לגבי נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, אשר לגביהם עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד.

לאחר ההכרה הראשונית, הטיפול החשבונאי בנכסים פיננסיים מבוסס על סיווגם כמפורט להלן:

א. נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

בקבוצה זו נכללים נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר ונכסים פיננסיים אשר יועדו עם ההכרה הראשונית בהם להיות מוצגים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

הקבוצה בוחנת את קיומו של נגזר משוּבָּץ והצורך בהפרדתו במועד בו היא הופכת להיות לראשונה צד להתקשרות. הערכה מחדש של הצורך בהפרדת נגזר משוּבָּץ נעשית רק כאשר יש שינוי בהתקשרות המשפיע באופן משמעותי על תזרימי המזומנים מההתקשרות.

נגזרים, לרבות נגזרים משוּבָּצים שהופרדו מהחוזה המארח, מסווגים כמוחזקים למסחר, למעט אם הם מיועדים לשמש כמכשירים להגנה אפקטיבית.

במקרה של מכשיר פיננסי המכיל נגזר משוּבָּץ אחד או יותר, המכשיר המשולב בשלמותו מיועד במועד ההכרה הראשונית בלבד כנכס פיננסי הנמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

ב. השקעות המוחזקות לפדיון

השקעות המוחזקות לפדיון הינן השקעות המוחזרות בתשלומים קבועים במועדי פדיון קבועים שאותם מתעתדת הקבוצה וביכולתה להחזיק בהן עד לפדיון. לאחר ההכרה הראשונית, השקעות המוחזקות לפדיון נמדדות לפי העלות בניכוי עלויות עסקה ישירות, תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית ובניכוי הפרשה לירידת ערך.

ג. הלוואות וחיובים

הלוואות וחיובים הינן השקעות המוחזרות בתשלומים קבועים או הניתנים לקביעה שאינם נסחרים בשוק פעיל. לאחר ההכרה הראשונית, הלוואות מוצגות על פי תנאיהן לפי העלות בניכוי עלויות עסקה ישירות, תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית, ובניכוי הפרשה לירידת ערך. חיובים לזמן קצר מוצגים לפי תנאיהם, בדרך כלל בערכם הנומינלי.

ד. נכסים פיננסיים זמינים למכירה

נכסים פיננסיים זמינים למכירה הינם נכסים פיננסיים (שאינם נגזרים) שיועדו כזמינים למכירה או שאינם מסווגים לאחת משלוש הקבוצות שלעיל. לאחר ההכרה הראשונית, נכסים פיננסיים זמינים למכירה נמדדים לפי השווי ההוגן. רווחים או הפסדים כתוצאה מהתאמות שווי הוגן, למעט בגין ריבית, הפרשי שער המתייחסים למכשירי חוב ודיבידנד ממכשיר הונאי, מוכרים ברווח כולל אחר. במועד גריעת ההשקעה או במקרה של ירידת ערך, הרווח (הפסד) כולל אחר מועבר לרווח או הפסד.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך)

1. מכשירים פיננסיים (המשך)

2. התחייבויות פיננסיות

ההתחייבויות מוכרות לראשונה בשווי הוגן. הלוואות והתחייבויות אחרות הנמדדות בעלות מופחתת מוצגות בניכוי עלויות עיסקה ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, הטיפול החשבונאי בהתחייבויות פיננסיות מבוסס על סיווגם כמפורט להלן:

א. התחייבויות פיננסיות המוצגות לפי עלות מופחתת

לאחר ההכרה הראשונית, הלוואות והתחייבויות אחרות, מוצגות על פי תנאיהן לפי העלות בניכוי עלויות עסקה ישירות תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

ב. התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד כוללות התחייבויות פיננסיות המוחזקות למסחר והתחייבויות פיננסיות המיועדות עם ההכרה הראשונית בהן להיות מוצגות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. התחייבויות פיננסיות מסווגות כמוחזקות למסחר אם הן נרכשו לצורכי מכירה בתקופה הקרובה. רווחים או הפסדים בגין התחייבויות המוחזקות למסחר נזקפים לרווח או הפסד. נגזרים, לרבות נגזרים משובצים שהופרדו, מסווגים כמוחזקים למסחר אלא אם הם מיועדים לשמש כמכשירים להגנה אפקטיבית. הקבוצה בוחנת את קיומו של נגזר משובץ והצורך בהפרדתו במועד בו היא הופכת להיות לראשונה צד להתקשרות. הערכה מחדש של הצורך בהפרדת נגזר משובץ נעשית רק כאשר יש שינוי בהתקשרות המשפיע באופן משמעותי על תזרימי המזומנים מההתקשרות. ניתן לייעד התחייבות במועד ההכרה לראשונה לשווי הוגן דרך רווח או הפסד, בכפוף לתנאים שנקבעו ב-IAS 39.

ג. התחייבויות בגין ערבויות פיננסיות

ההתחייבויות בגין ערבויות פיננסיות מוכרות לראשונה לפי השווי ההוגן תוך התחשבות גם בעלויות עסקה ישירות המיוחסות למתן הערבות. לאחר ההכרה הראשונית, ההתחייבות נמדדת לפי הסכום הגבוה מבין הסכום שהוכר לראשונה (בניכוי הפחתה מתאימה על פני תקופת הערבות), והאומדן לסכום שנדרש (אם נדרש) להכיר בו לתאריך הדיווח על פי IAS 37 בהתייחס להסכם הערבות.

3. קיזוז מכשירים פיננסיים

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מקוזזים והסכום נטו מוצג בדוח על המצב הכספי אם קיימת זכות שניתנת לאכיפה משפטית לקזז את הסכומים שהוכרו, וכן קיימת כוונה לסלק את הנכס ואת ההתחייבות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות במקביל.

הזכות לקזז חייבת להיות ניתנת לאכיפה משפטית לא רק במהלך העסקים הרגיל של הצדדים לחוזה אלא גם במקרה של פשיטת רגל או חדלות פירעון של אחד הצדדים. על מנת שהזכות לקזז תהיה קיימת באופן מידי, אסור שהיא תהיה תלויה באירוע עתידי או שיהיו פרקי זמן שבהם היא לא תחול, או שיהיו אירועים שיגרמו לפגיעתה.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך)

1. מכשירים פיננסיים (המשך)

4. גריעת מכשירים פיננסיים

א. נכסים פיננסיים

נכס פיננסי נגרע כאשר פקעו הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי, או כאשר החברה העבירה את הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי או כאשר נטלה על עצמה מחויבות לשלם את תזרימי המזומנים שהתקבלו במלואם לצד השלישי, ללא עיכוב משמעותי. בנוסף העבירה באופן ממשי את כל הסיכונים וההטבות הקשורים לנכס, או לא העבירה ואף לא הותירה באופן ממשי את כל הסיכונים וההטבות הקשורים לנכס אך העבירה את השליטה על הנכס.

עסקת מכירת לקוחות (Factoring) ושוברי אשראי של לקוחות מטופלת כגריעה כאשר מתקיימים התנאים כאמור לעיל.

כאשר החברה העבירה את זכויותיה לקבל תזרימי מזומנים מהנכס ולא העבירה ולא הותירה באופן ממשי את הסיכונים וההטבות הקשורים בנכס ואף לא העבירה את השליטה על הנכס, מוכר נכס חדש בהתאם למידת המעורבות הנמשכת של החברה בנכס. מעורבות נמשכת בדרך של ערבות לנכס המועבר נמדדת לפי הנמוך מבין היתרה המקורית של הנכס בדוחות הכספיים והסכום המירבי של התמורה שהחברה עשויה להידרש לשלם בחזרה.

ב. התחייבויות פיננסיות

התחייבות פיננסית נגרעת כאשר היא מסולקת, דהיינו ההתחייבות נפרעה, בוטלה או פקעה. התחייבות פיננסית מסולקת כאשר החייב (הקבוצה) פורע את ההתחייבות על ידי תשלום במזומן, בנכסים פיננסיים אחרים, בסחורות או שירותים, או משוחרר משפטית מההתחייבות.

כאשר התחייבות פיננסית קיימת מוחלפת בהתחייבות אחרת כלפי אותו מלווה בתנאים שונים מהותית, או כאשר נעשה שינוי מהותי בתנאי התחייבות קיימת, ההחלפה או השינוי מטופלים כגריעה של ההתחייבות המקורית וכהכרה של התחייבות חדשה. ההפרש בין היתרה של שתי ההתחייבויות הנ"ל בדוחות הכספיים נוקף לרווח או הפסד. במידה שהחלפה או השינוי אינם מהותיים, הם מטופלים כשינוי תנאי ההתחייבות המקורית ולא מוכר באותו מועד רווח או הפסד מהחלפה. בעת הבחינה האם מדובר בשינוי מהותי בתנאי התחייבות קיימת, מביאה החברה בחשבון שיקולים איכותיים וכמותיים.

5. ירידת ערך נכסים פיננסיים

הקבוצה בוחנת בכל תאריך דיווח האם קיימת ראייה אובייקטיבית לירידת ערך נכס פיננסי או קבוצה של הנכסים הפיננסיים הבאים:

נכסים פיננסיים המוצגים בעלות המופחתת

ראייה אובייקטיבית לירידת ערך קיימת כאשר אירוע אחד או יותר השפיעו באופן שלילי על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים מהנכס לאחר מועד ההכרה. סכום ההפסד הנזקף לרווח או הפסד נמדד כהפרש בין יתרת הנכס בדוחות הכספיים לבין הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים (שאינם כוללים הפסדי אשראי עתידיים שטרם התהוו), המהוונים בהתאם לשיעור הריבית האפקטיבית המקורית של הנכס הפיננסי. אם הנכס הפיננסי נושא ריבית משתנה, ההיוון נעשה בהתאם לשיעור הריבית האפקטיבית הנוכחית. בתקופות עוקבות הפסד מירידת ערך מבוטל כאשר ניתן לייחס באופן אובייקטיבי את השבת ערכו של הנכס לאירוע שהתרחש לאחר ההכרה בהפסד. ביטול כאמור נזקף לרווח או הפסד עד לגובה ההפסד שהוכר.

ז. הפרשה לחובות מסופקים

ההפרשה לחובות מסופקים נקבעת באופן ספציפי בגין חובות שלהערכת הנהלת החברה גבייתם מוטלת בספק. חובות לקוחות שחלה ירידה בערכם, ייגרעו במועד בו ייקבע שחובות אלה אינם ניתנים לגבייה.

ח. מלאי בנינים בהקמה

מלאי בנינים בהקמה נמדד לפי הנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו. עלות המלאי כוללת עלויות בנייה ישירות מזוהות, עלויות עקיפות ועלויות אשראי שהווננו. שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן עלויות להשלמה ועלויות הדרושות לביצוע המכירה.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך)

ט. נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה מוגדר כנדל"ן (קרקע או מבנה - או חלק ממבנה - או שניהם) המוחזק (על ידי הבעלים או על ידי חוכר בחכירה מימונית) לשם הפקת הכנסות שכירות או לשם עליית ערך הונית (או שניהם) ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות או למכירה במהלך העסקים הרגיל.

בהתאם להוראות IAS 40, נדל"ן להשקעה יוצג על פי שיטת העלות או שיטת השווי ההוגן.

החברה בחרה להציג את הנדל"ן להשקעה לפי שיטת השווי ההוגן. בהתאם להוראות התקן ההפרשים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, נזקפים לדוחות רווח והפסד.

השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה מבוסס על הערכות של מעריכי שווי בלתי תלויים, בעלי כישורים מקצועיים רלוונטיים, ובעלי ניסיון עדכני לגבי המיקום וסוגי הנדל"ן להשקעה המוערך וכן על ידי הנהלת החברה. השווי ההוגן הוערך באמצעות גישת החילוץ וגישת ההשוואה (גישת השוק) בהתאם לאופי הנכסים המוערכים וכן בהתייחס לעסקאות שנעשו לאחרונה בנדל"ן בעלי אופי ומיקום דומים לזה המוערך. ראה מידע נוסף בבאור 8.

בהתאם ל- IAS 40 המתוקן, גם נדל"ן להשקעה הנמצא בתהליך הקמה או פיתוח לשימוש עתידי כנדל"ן להשקעה יטופל כנדל"ן להשקעה כאשר מיושמת שיטת השווי ההוגן. במידה והשווי ההוגן אינו ניתן למדידה מהימנה, הנדל"ן להשקעה בהקמה יימדד לפי עלות עד למוקדם מבין מועד השלמת הבנייה והמועד בו ניתן לאמוד את השווי ההוגן באופן מהימן.

י. רכוש קבוע

פריטי הרכוש הקבוע מוצגים לפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות, בניכוי פחת שנצבר, בניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו ובניכוי מענקי השקעה שנתקבלו בגינם ואינם כוללים הוצאות תחזוקה שוטפת.

הפחת מחושב בשיעורים שנתיים שווים על בסיס שיטת הקו הישר לאורך תקופת החיים השימושיים של הנכס.

אורך החיים השימושיים של פריטי רכוש קבוע הינו כדלקמן:

	%
ריהוט וציוד משרדי	7-15
מחשבים וציוד נלווה	33
שיפורים במושכר	10

שיפורים במושכר מופחתים לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות או בהתאם לתקופת החיים המשוערת של הנכסים, לפי הקצר שבהם.

ערך השייר ואורך החיים השימושיים של כל נכס נבחנים לפחות בכל סוף שנה והשינויים מטופלים כשינוי אומדן חשבונאי באופן של מכאן-ולחבא. לגבי בחינת ירידת ערך של רכוש קבוע, ראה סעיף יג' להלן.

הפחתת הנכסים מופסקת כמוקדם מבין המועד בו הנכס מסווג כמוחזק למכירה לבין המועד שבו הנכס נגרע. נכס נגרע מהספרים במועד המכירה או כאשר לא צפויות עוד הטבות כלכליות מהשימוש בנכס. רווח או הפסד מגרעת הנכס (המחושב כהפרש בין התמורה נטו מהגריעה והעלות המופחתת בספרים) נכלל בדוח רווח והפסד בתקופה בה הנכס נגרע.

יא. היוון עלויות אשראי בגין נכסים כשירים

הקבוצה מהוות עלויות אשראי הקשורות להשקעה ורכישה של נכסים כשירים (מלאי בניינים בהקמה, נדל"ן להשקעה בהקמה ורכוש קבוע). היוון עלויות האשראי מתחיל כאשר מתחילות הפעולות להכנת הנכס הכשיר ומסתיים כאשר הושלמו מהותית כל הפעולות להכנת הנכס הכשיר לשימוש המיועד או למכירתו. הסכום של עלויות האשראי המהוון בתקופת הדיווח לא עולה על עלויות האשראי שהתהוו באותה תקופת דיווח. היוון עלויות אשראי מושעה במהלך תקופות ממושכות בהן מופסק פיתוח פעיל של נכסים כשירים.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך)

יב. צירופי עסקים ומוניטין

צירופי עסקים מטופלים בשיטת הרכישה. עלות הרכישה נמדדת על פי השווי ההוגן של התמורה שהועברה במועד הרכישה בתוספת זכויות שאינן מקנות שליטה בנרכשת. בכל צירוף עסקים, החברה בוחרת האם למדוד את הזכויות שאינן מקנות שליטה בנרכשת בהתאם לשוויים ההוגן במועד הרכישה או לפי חלקן היחסי בשווי ההוגן של הנכסים המזוהים נטו של הנרכשת.

עלויות רכישה ישירות נזקפות בעת התהוותן לדוח רווח או הפסד.

בצירוף עסקים המושג בשלבים, זכויות הוניות בנרכשת שהוחזקו על ידי הרוכשת קודם להשגת השליטה נמדדות בשווי הוגן במועד הרכישה תוך הכרה בדוח רווח או הפסד משערך ההשקעה הקודמת במועד העלייה לשליטה.

תמורה מותנית מוכרת בשווי ההוגן במועד הרכישה. תמורה מותנית מסווגת ככנס או כהתחייבות פיננסית בהתאם ל- IAS 39. שינויים עוקבים בשווי ההוגן של התמורה המותנית מוכרים ברווח או הפסד או בדוח על הרווח הכולל האחר. אם התמורה המותנית מסווגת כמכשיר הוני, היא נמדדת לפי שווי ההוגן במועד הרכישה ללא מדידה עוקבת.

מוניטין נמדד לראשונה לפי העלות, שהינה ההפרש בין תמורת הרכישה והזכויות שאינן מקנות שליטה לבין הסכום נטו של הנכסים המזוהים שנרכשו ושל ההתחייבויות שניטלו. אם סכום המוניטין שהתקבל הינו שלילי, הרוכש יכיר ברווח שנוצר במועד הרכישה.

יג. ירידת ערך נכסים לא פיננסיים

החברה בוחנת את הצורך בירידת ערך נכסים לא פיננסיים כאשר ישנם סימנים כתוצאה מאירועים או שינויים בנסיבות המצביעים על כך שהיתרה בדוחות הכספיים אינה בר-השבה.

במקרים בהם היתרה בדוחות הכספיים של הנכסים הלא פיננסיים עולה על הסכום בר-ההשבה שלהם, מופחתים הנכסים לסכום בר-ההשבה שלהם. הסכום בר-ההשבה הינו הגבוה מבין שווי הוגן בניכוי עלויות למכירה ושווי שימוש. בהערכת שווי השימוש מהוונים תזרימי המזומנים הצפויים לפי שיעור ניכיון לפני מס המשקף את הסיכונים הספציפיים לכל נכס. בגין נכס שאינו מייצר תזרימי מזומנים עצמאיים נקבע הסכום בר-ההשבה עבור היחידה מניבת המזומנים שאליה שייך הנכס. הפסדים מירידת ערך נזקפים לרווח או הפסד.

הפסד מירידת ערך של נכס, למעט מוניטין, מבוטל רק כאשר חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת הסכום בר-ההשבה של הנכס מהמועד בו הוכר לאחרונה ההפסד מירידת הערך. ביטול ההפסד כאמור מוגבל לנמוך מבין סכום ירידת הערך של הנכס שהוכר בעבר (בניכוי פחת או הפחתה) או סכום בר-ההשבה של הנכס. לגבי נכס הנמדד לפי העלות, ביטול הפסד כאמור נזקף לרווח או הפסד.

הקריטריונים הייחודיים להלן מיושמים בבחינת ירידת ערך של הנכסים הספציפיים הבאים:

1. מוניטין בגין חברות מאוחדות

החברה בוחנת ירידת ערך של מוניטין אחת לשנה, ליום 31 בדצמבר, או לעיתים קרובות יותר אם אירועים או שינויים בנסיבות מצביעים על כך שקיימת ירידת ערך.

בחינת ירידת ערך של מוניטין נקבעת על ידי בחינת הסכום בר-ההשבה של היחידה מניבת המזומנים (או קבוצה של יחידות מניבות מזומנים) שאליה הוקצה המוניטין. כאשר הסכום בר-ההשבה של היחידה מניבת המזומנים (או קבוצה של יחידות מניבות מזומנים) נמוך מהיתרה בדוחות הכספיים של היחידה מניבת המזומנים (או קבוצה של יחידות מניבות מזומנים) שאליה הוקצה המוניטין, מוכר הפסד מירידת ערך המיוחס ראשית למוניטין. הפסדים מירידת ערך מוניטין אינם מבוטלים בתקופות עוקבות.

2. השקעה בחברה כלולה או בעסקה משותפת

לאחר יישום שיטת השווי המאזני, החברה בוחנת אם יש צורך להכיר בהפסד נוסף בגין ירידת ערך של ההשקעה בחברות כלולות או בעסקאות משותפות. בכל תאריך דיווח מתבצעת בחינה אם קיימת ראייה אובייקטיבית לירידת ערך של ההשקעה בחברה כלולה או בעסקה משותפת. בחינת ירידת הערך נעשית בהתייחס להשקעה בכללותה, כולל המוניטין המיוחס לחברה הכלולה או לעסקה המשותפת.

3. נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים שימושיים בלתי מוגדר/עלויות פיתוח שהונו וטרם הופחתו שיטתית.

הבחינה לירידת ערך נעשית אחת לשנה ליום 31 בדצמבר, או לעיתים קרובות יותר אם אירועים או שינויים בנסיבות מצביעים על סימנים המעידים כי קיימת ירידת ערך.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך)

י. הפרשות

הפרשות מוכרות כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, בגין צפוי שימוש במשאבים כלכליים הניתנים לאומדן באופן מהימן על מנת לסלק את המחויבות.

הסכום המוכר כהפרשה משקף את האומדן הטוב ביותר של ההנהלה לגבי הסכום שיידרש ליישוב המחויבות בהווה במועד הדוח על המצב הכספי תוך הבאה בחשבון של הסיכונים ואי הוודאויות הכרוכים במחויבות. כאשר ההפרשה נמדדת תוך שימוש בתזרימי מזומנים חזויים לצורך יישוב המחויבות, הערך הפנקסני של ההפרשה הוא הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים החזויים. שינויים בערך הזמן ייקפו לרווח והפסד.

כאשר כל הסכום או חלקו הדרוש ליישוב המחויבות בהווה צפוי להיות מושב על ידי צד שלישי, מכירה הקבוצה בנכס, בגין ההשבה, עד לגובה ההפרשה שהוכרה, רק כאשר וודאי למעשה (virtually certain) שהשיפוי יתקבל וכן ניתן לאומדן באופן מהימן.

טו. השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

השקעות הקבוצה בחברות כלולות ובעסקאות משותפות מטופלות לפי שיטת השווי המאזני. לפי שיטת השווי המאזני, ההשקעה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת מוצגת לפי עלות בתוספת שינויים שלאחר הרכישה בחלק הקבוצה בנכסים נטו, לרבות רווח כולל אחר של החברה הכלולה או העסקה המשותפת. רווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין הקבוצה לבין החברה הכלולה או העסקה המשותפת מבוטלים בהתאם לשיעור ההחזקה.

מוניטין בגין רכישת חברה כלולה או עסקה משותפת מוצג כחלק מההשקעה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת, נמדד לפי העלות ואינו מופחת באופן שיטתי. מוניטין נבחן לצורך בחינת ירידת ערך כחלק מהשקעה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת בכללותה.

הדוחות הכספיים של החברה והחברה הכלולה או העסקה המשותפת ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברה הכלולה או העסקה המשותפת יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של הקבוצה.

במקרה של רכישת חברה כלולה או עסקה משותפת המושגת בשלבים, כאשר ההשקעה הקודמת בחברה הנרכשת טופלה בהתאם להוראות IAS 39, הקבוצה מיישמת את עקרונות IFRS 3 לגבי צירוף עסקים המושג בשלבים. כפועל יוצא, זכויות הונית בנרכשת שהוחזקו על ידי הקבוצה קודם להשגת ההשפעה המהותית או השליטה המשותפת נמדדות בשווי הוגן למועד הרכישה ונכללות בתמורת הרכישה תוך הכרה ברווח או הפסד בהתאם למדידה בשווי ההוגן כאמור.

בחברה כלולה בה נגרמו הפסדים בסכומים העולים על ההון שלה, הכירה החברה בחלקה בהפסדי החברה הכלולה עד גובה השקעתה בחברה הכלולה בתוספת הפסד העלול להיגרם לה כתוצאה מערבות או תמיכה פיננסית אחרת שניתנו בעבור חברה כלולה זו, עד לגובה הערבות או התמורה הפיננסית האחרת. לצורך כך, ההשקעה כוללת פריטים כספיים לקבל לזמן ארוך (כגון הלוואות שניתנו) אשר אין כוונה לסלקם והם אינם צפויים להיפרע בעתיד הנראה לעין.

שיטת השווי המאזני מיושמת עד למועד איבוד ההשפעה המהותית בחברה הכלולה או איבוד השליטה המשותפת בעסקה המשותפת, או סיווגן כהשקעה המוחזקת למכירה.

החברה ממשיכה ליישם את שיטת השווי המאזני גם במקרים בהם השקעה בחברה כלולה הופכת להשקעה בעסקה משותפת, ולהיפך. החברה מיישמת את הוראות IFRS 5 על ההשקעה או חלק מההשקעה בחברה כלולה או בעסקה משותפת שמסווגת כמוחזקת למכירה. חלק כלשהו שנותר בהשקעה זו שלא מסווג כמוחזק למכירה, ממשך להיות מטופל בשיטת השווי המאזני.

במעמד איבוד ההשפעה המהותית או השליטה המשותפת, הקבוצה מודדת בשווי הוגן השקעה כלשהיא שנותרה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת, ומכירה ברווח או הפסד בהפרש שבין התמורה ממימוש ההשקעה בחברה הכלולה או העסקה המשותפת והשווי ההוגן של ההשקעה שנותרה לבין הערך בספרים של ההשקעה שמומשה במועד זה.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך)

טז. הכרה בהכנסה

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

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

- שלב 1 - זיהוי החוזה עם הלקוח, לרבות התייחסות לקיבוץ חוזים וטיפול בשינויים (modifications) בחוזים.
- שלב 2 - זיהוי מספר מחויבויות ביצוע נפרדות (distinct) בחוזה.
- שלב 3 - קביעת מחיר העסקה, לרבות התייחסות לתמורה משתנה, רכיב מימון משמעותי, תמורות שאינן במזומן ותמורה שתשולם ללקוח.
- שלב 4 - הקצאת מחיר העסקה לכל מחויבות ביצוע נפרדת על בסיס מחיר המכירה היחסי הנפרד תוך שימוש במחירים נצפים אם הם זמינים, או באומדנים והערכות.
- שלב 5 - הכרה בהכנסה בעת עמידה במחויבות ביצוע, תוך הבחנה בין קיום מחויבות במועד מסוים לבין קיום מחויבות לאורך זמן.

התקן מיושם לראשונה בדוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2015 למפרע ובאופן מותאם כאשר ההשפעה של התקן על הדוחות הכספיים של החברה עד ליום 1 בינואר 2015 נזקפה ליתרת הפתיחה של העודפים בהון העצמי. ההשפעה של יישום התקן לראשונה הינה בהתייחס לפעילות היזמית של החברה בקשר עם מכירת משרדים, שטחים מסחריים, מחסנים וחניות (מלאי בניינים בהקמה).

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

להלן הוראות ספציפיות בדבר הכרה בהכנסות של החברה הנדרשות להתקיים על מנת להכיר בהכנסה:

הכנסות ממכירת מלאי בניינים בהקמה מוכרות על פני זמן באופן שמשקף בצורה הטובה ביותר את העברת שטחי משרדים, שטחים מסחריים, חניות ומחסנים ללקוח וכל עוד פעולות החברה אינן יוצרות לה נכס בעל שימוש חליפי, וקיימת לה זכות הניתנת לאכיפה לקבלת תשלומים על הפעולות שהסתיימו עד לאותו תאריך.

בנוסף:

1. החברה מכירה בהכנסה ביחס לכל חוזה בנפרד בכפוף לכך כי שעור הסכומים שנתקבלו בחברה נכון לכל תאריך הדוח בגין החוזה הינו גבוה מ-15% מסכום סך החוזה.
2. החברה קובעת את גובה ההכנסה מכל חוזה בהתאם למחיר העסקה עם כל לקוח בנפרד.
3. החברה קובעת את העלות המיוחסת לכל חוזה מכר בנפרד וזאת בהתאם לני"ל:
 - א. עלויות קרקע (לרבות אגרות היטלים ומימון קרקע) – עלויות אלו מיוחסות לכל חוזה בהתאם לשווי של היחידה נשוא החוזה ביחס ליחידות האחרות באותו הפרויקט. השווי הנ"ל מושפע בעיקר ממיקום היחידה בבניין, ייעוד היחידה ושטח היחידה.
 - ב. עלויות בניה- בהתאם לגודל היחידה ועלות הבניה למ"ר העולה מהסכמים של החברה עם קבלני הביצוע שלה.
4. החברה קובעת את שעור ההתקדמות על פיו מוכרת ההכנסה בגין כל חוזה מכר כשיעור ההתקדמות של כל הבניין/פרויקט לפי ההקשר וזאת כל עוד לא ניתן לבצע מסירה של הנכס נשוא ההסכם בטרם הסתיימה הבניה של הבניין/פרויקט לפי ההקשר כולו. שעור ההתקדמות נקבע בהתאם ליחס בין עלויות הבניה ששולמו בפועל (למעט תשלומים בגין קרקע ומימון) לבין סך תקציב הפרויקט (לא כולל עלויות קרקע ועלויות מימון).

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך)

טז. הכרה בהכנסה (המשך)

יישום המדיניות החשבונאית החדשה דורש מהנהלת החברה להפעיל שיקול דעת לגבי הנושאים הבאים:

קיום מחויבות ביצוע

החברה נדרשת להעריך לגבי כל חוזה עם לקוח האם היא מקיימת את מחויבות הביצוע לאורך זמן או בנקודת זמן אחת (בעת המסירה) על מנת לקבוע את השיטה המתאימה להכיר בהכנסה. החברה מקיימת את מחויבות הביצוע ומכירה בהכנסות לאורך זמן, אם אחד מהקטריונים הבאים מתקיים:

1. הלקוח מקבל וצורך בו זמנית את ההטבות המסופקות על ידי ביצועי החברה ככל שהחברה היא המבצעת; או,
2. ביצועי החברה יוצרים או משפרים נכס (לדוגמה, עבודה בתהליך) אשר נשלט על ידי הלקוח תוך כדי יצירתו או שיפורו; או,
3. ביצועי החברה אינם יוצרים נכס עם שימוש אלטרנטיבי לחברה ולחברה יש זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד.

החברה הגיעה למסקנה על סמך חוזה המכירה שלה עם לקוחות בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, ועל סמך הוראות החוק והרגולציה הרלוונטית בישראל, ובהתאם לחוות דעת משפטיות שהתקבלו, שכאשר החברה מתקשרת בחוזה למכירת משרדים ושטחי מסחר, לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לחברה, וכן קיימת לה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד.

בנסיבות אלו, החברה מכירה בהכנסה לאורך זמן. כאשר לא מתקיימים התנאים האמורים, ההכנסה מוכרת בנקודת זמן אחת.

קביעת מחירי העסקה

החברה נדרשת לקבוע את מחיר העסקה בנפרד לכל חוזה עם לקוח. בעת הפעלת שיקול דעת זה, החברה מעריכה את ההשפעה של כל תמורה משתנה בחוזה, בהתחשב בהנחות, קנסות, שינויים (variations), תביעות, קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה וכן תמורה שלא במזומן.

בקביעת ההשפעה של התמורה המשתנה, החברה משתמשת בדרך כלל בשיטת "הסכום הסביר ביותר", לפיה מחיר העסקה נקבע בהתחשב בסכום היחיד שהוא הסביר ביותר בתחום של סכומי תמורה אפשריים בחוזה. החברה כוללת סכומים של תמורה משתנה, רק במידה שצפוי ברמה גבוהה שביטול משמעותי בסכום ההכנסות שהוכרו לא יתרחש כאשר אי הודאות הקשורה להשתנות התמורה תתברר לאחר מכן.

מדידת התקדמות הביצוע

החברה מיישמת את שיטת התשומות (input method) לצורך מדידת התקדמות הביצוע כאשר מחויבות הביצוע מקוימת לאורך זמן. החברה מאמינה כי שימוש בשיטת התשומות, לפיה ההכנסה מוכרת על בסיס תשומות שהשקיעה החברה לצורך קיום מחויבות הביצוע מייצגת בצורה הנאותה ביותר את ההכנסה שהופקה בפועל. לצורך יישום שיטת התשומות, החברה מעריכה את העלות הדרושה להשלמת הפרויקט על מנת לקבוע את שיעור ההשלמה שעל בסיסו נקבע סכום ההכנסה שיוכר. האומדנים הללו כוללים את העלויות של הספקת תשתיות (כגון חומרים, שעות עבודה, ציוד וכו'), תביעות פוטנציאליות של קבלנים כפי שהוערכו על ידה, וכן עלות של קיום מחויבויות ביצוע חוזיות אחרות ללקוחות. כמו כן, החברה אינה כוללת במדידת "שיעור ההשלמה" עלויות שאינן משקפות התקדמות בביצוע כגון עלות קרקע, אגרות והיטלים ועלויות אשראי.

הכרה בהכנסה בגין חוזים שנחתמו לאחר התקדמות בביצוע

במקרים בהם החברה מתחילה לבצע פעולות בהקשר לחוזה צפוי עוד בטרם נחתם חוזה מחייב עם הלקוח, בעת חתימה על החוזה החברה מכירה בהכנסה על בסיס מצטבר ("catch up"), המשקפת את מחויבויות הביצוע שהושלמו חלקית או הושלמו נכון לתאריך חתימת החוזה.

אופן הצגת הכנסות לקבל ומקדמות מלקוחות

כאשר החברה מקיימת מחויבות ביצוע באמצעות העברת הנכס הנדל"ני שהובטח לרוכש היא יוצרת נכס חוזי בהתבסס על הסכום של התמורה שהופקה עד לתאריך הדוח על המצב הכספי. כאשר התמורה שהתקבלה מהלקוח עולה על סכום ההכנסה שהוכרה, החברה מכירה בהתחייבות חוזית שמקבלת ביטוי כמקדמות מלקוחות (והינה למעשה הכנסה נדחית).

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך)

טז. הכרה בהכנסה (המשך)

אחריות לבדק

במידה ואחריות, או חלק מאחריות, מספקת ללקוח שירות בנוסף לביטחון שהמוצר עונה על המפרטים שהוסכם עליהם, השירות שהובטח מהווה מחויבות ביצוע נפרדת. לפיכך, ישות תקצה את מחיר העסקה למוצר ולשירות. אם ישות מבטיחה הן אחריות מסוג ביטחון והן אחריות מסוג שירות אך אינה יכולה לטפל בהם באופן סביר בנפרד, הישות תטפל בשני סוגי האחריות יחד כמחויבות ביצוע יחידה.

בעת הערכה אם אחריות מספקת ללקוח שירות בנוסף לביטחון שהמוצר עונה על המפרטים שהוסכם עליהם, החברה מביאה בחשבון גורמים כמו:

1. האם האחריות נדרשת על פי חוק – קיומו של חוק מצביע על כך שהאחריות אינה מחויבות ביצוע, מאחר ודרישות כאלה קיימות בדרך כלל על מנת להגן על לקוחות מהסיכון של רכישת מוצר פגום.
2. אורכה של תקופת כיסוי האחריות – ככל שתקופת הכיסוי ארוכה יותר, כך סביר יותר שהאחריות שהובטחה מהווה מחויבות ביצוע נפרדת.
3. המהות של המשימות שהחברה מבטיחה לבצע – אם זה נחוץ שהחברה תבצע משימות מוגדרות על מנת לספק את הביטחון שמוצר עונה על המפרטים שהוסכם עליהם, אז סביר שמשימות אלה לא יצרו מחויבות ביצוע נפרדת.

קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה

בקביעת מחיר העסקה, החברה מתאמת את סכום התמורה שהובטחה בגין השפעות של ערך הזמן של הכסף אם עיתוי התשלומים שהוסכם בין הצדדים לחוזה (בין אם באופן מפורש או באופן משתמע) מספק ללקוח או לחברה הטבה משמעותית של מימון של העברת הנכס הנדלייני. בנסיבות אלה, החוזה מכיל רכיב מימון משמעותי.

קיבוצ חוזים

החברה משלבת שני חוזים או יותר שההתקשרות בהם היתה באותו מועד או במועד סמוך עם אותו לקוח (או צדדים קשורים של הלקוח) ומטפלת בחוזים כחווה יחיד אם אחד או יותר מהקריטריונים הבאים מתקיימים:

1. נערך משא ומתן על החוזים כחבילה אשר לה מטרה מסחרית יחידה.
 2. סכום התמורה שישולם בחוזה אחד תלוי במחיר או בביצוע של החוזה האחר; או,
 3. הנכסים הנדלייניים שהובטחו בחוזים (או נכסי נדל"ן שונים שהובטחו בכל אחד מהחוזים) הם מחויבות ביצוע יחידה.
- ב. המועד להכרה לראשונה בהכנסות ממתן שירותי ניהול וארגון קבוצות רכישה הינו במועד השלמת רכישת מלוא המקרקעין על ידי חברי הקבוצה (קרי, מועד החתימה על הסכם מכר מחייב) ועד למועד השלמת המימון הבנקאי לחברי קבוצת הרכישה בהתאם לשיעור השירותים שהועמדו על ידי החברה, כמפורט להלן

לאור האמור לעיל, מדיניות ההכרה בהכנסות של החברה מקבוצות הינה כדלקמן:

1. במועד השלמת רכישת מלוא המקרקעין על ידי חברי הקבוצה, החברה תכיר ב-50% מהיקף דמי הסיחור/הארגון ש"ישוחררו" לה להערכתה על ידי הבנק במועד העמדת המימון הבנקאי לחברי קבוצת הרכישה. ב-25% נוספים מדמי הסיחור/הארגון האמורים תכיר החברה במועד קבלת אישור עקרוני על ידי הבנק להעמדת המימון הבנקאי; וביתרה (25% הנותרים מדמי הסיחור/הארגון האמורים) תכיר החברה במועד השלמת קבלת הליווי הבנקאי על ידי חברי הקבוצה וזאת בכפוף לכך שאלו ישוחררו לחברה באותו מועד. ביחס לדמי סיחור/ארגון שלא ישוחררו לחברה במועד העמדת המימון הבנקאי לחברי הקבוצה, החברה תכיר בהם בדוחותיה הכספיים רק עם שחרורם לחברה.

על אף האמור לעיל, בפרויקטים בהם החברה תימנה בעצמה על חברי הקבוצה שירכשו את המקרקעין, החברה לא תכיר בהכנסות בהתאם למדיניות שתוארה לעיל וזאת כל היא תחזיק ביותר מ-15% מהזכויות במקרקעין (מעבר לזכויות שביחס אליהן תהא כוונה של החברה להחזיקן לשימוש עצמי או לטווח ארוך שהינם בדי"כ שטחי מסחר, משרדים וחניות).

יודגש כי בכל מקרה יתקיים דיון בדירקטוריון החברה, טרם שתתקבל ההחלטה להכיר בהכנסות החברה מתחום הפעילות של ארגון קבוצות רכישה, על מנת לוודא, צפי לקבלת ההטבות הכלכליות (דמי הסיחור המתקבלים מתוך המימון הבנקאי) וההכרה תבוצע רק במידה וההערכה של הדירקטוריון תהיה על בסיס מצב הפרויקט לתאריך הדוח על המצב הכספי, וכן המימון הבנקאי צפוי להתקבל במועד השלמת רכישת הקרקע.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך)

טז. הכרה בהכנסה (המשך)

2. במקרים בהם החברה קיבלה דמי סיחור וארגון (מתוך ההון העצמי שהועמד ע"י חברי הקבוצה, קרי, שלא מתוך המימון הבנקאי) ושולמה מלוא התמורה לבעל הקרקע, תכיר החברה גם בדמי סיחור וארגון אלו (שבכל מקרה לא מוחזרים לחברי הקבוצה) בהתאם להיקף השירותים שנתנו על ידה בכל מועד דוח ובהתאם לאבני הדרך שתוארו לעיל. מאידך, ביחס ליתרת דמי הסיחור/הארגון, שלא התקבלו בחברה במועד השלמת רכישת המקרקעין, יחולו כלל תנאי המדיניות לעיל.
3. במקרים בהם החברה רוכשת את הקרקע ומשווקת אותה לאחר מכן לחברי קבוצת רכישה אשר מתקשרים עם החברה ומשלמים תמורה עבור שני רכיבים (1) חלק בקרקע (2) שרותי ארגון קבוצת רכישה החברה תכיר בהכנסה כדלהלן:
 - a. בגין רכיב שרותי ארגון קבוצת הרכישה תכיר החברה כמצוין בסעיף 1 לעיל.
 - b. בגין רכיב הקרקע תכיר החברה בהכנסה במועד בו פוסקת מעורבותה המתמשכת של החברה בחלק בקרקע שנמכר לרוכש, הינו המועד שבו היא אינה שולטת עוד בקבוצת הרכישה.

יז. מדידת שווי הוגן

שווי הוגן הוא המחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה.

מדידת שווי הוגן מבוססת על ההנחה כי העסקה מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או ההתחייבות, או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק הכדאי (advantageous) ביותר.

השווי הוגן של נכס או התחייבות נמדד תוך שימוש בהנחות שמשותפים בשוק ישתמשו בעת תמחור הנכס או ההתחייבות, בהנחה שמשותפים בשוק פועלים לטובת האינטרסים הכלכליים שלהם.

מדידת שווי הוגן לנכס לא פיננסי מביאה בחשבון את היכולת של משתתף בשוק להפיק הטבות כלכליות באמצעות הנכס בשימוש המיטבי שלו או על ידי מכירתו למשתתף אחר בשוק שישתמש בנכס בשימוש המיטבי שלו.

הקבוצה משתמשת בטכניקות הערכה שהן מתאימות לנסיבות ושקיימים עבורן מספיק נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך מיקסום השימוש בנתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה ומיזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה.

כל הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן או שניתן גילוי לשווי הוגן שלהם מחולקים לקטגוריות בתוך מידרג השווי ההוגן, בהתבסס על רמת הנתונים הנמוכה ביותר, המשמעותית למדידת השווי ההוגן בכללותה:

רמה 1: מחירים מצוטטים (ללא התאמות) בשוק פעיל של נכסים והתחייבויות זהים.

רמה 2: נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1 אשר ניתנים לצפייה במישרין או בעקיפין.

רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (טכניקות הערכה ללא שימוש בנתוני שוק ניתנים לצפייה).

יח. מיסים על ההכנסה

תוצאות המס בגין מיסים שוטפים או נדחים נזקפות לרווח או הפסד, למעט אם הן מתייחסות לפריטים הנזקפים לרווח כולל אחר או להון.

1. מיסים שוטפים

חבות בגין מיסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך הדיווח, וכן התאמות נדרשות בקשר לחבות המס לתשלום בגין שנים קודמות.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך)

יח. מיסים על ההכנסה (המשך)

2. מיסים נדחים

מיסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס.

יתרות המיסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר הנכס ימומש או ההתחייבות תסולק, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך הדיווח.

בכל תאריך דיווח נכסי מיסים נדחים נבחנים ובמידה שלא צפוי ניצולם הם מופחתים, הפרשים זמניים בגינם לא הוכרו נכסי מיסים נדחים נבחנים בכל תאריך דיווח ובמידה שניצולם צפוי מוכר נכס מס נדחה מתאים.

המיסים הנדחים בגין נדל"ן להשקעה המוחזק במטרה להשיב את מרבית (substantially all) ההטבות הכלכליות הגלומות בו בדרך של מימוש ולא בדרך של שימוש, נמדדים לפי אופן היישוב הצפוי של נכס הבסיס, על בסיס מימוש ולא שימוש.

במקרים בהם החברה מחזיקה בחברת נכס, והאופן שבו החברה צופה לממש את ההשקעה הוא על ידי מכירת מניות חברת הנכס ולא על ידי מימוש הנכס עצמו, החברה נדרשת להכיר במסים נדחים הן בהתייחס להפרשים הזמניים הפנימיים (inside differences) הנובעים מהפער בין בסיס המס של הנכס לבין ערכו בספרים והן ביחס להפרשים הזמניים החיצוניים (outside differences) הנובעים מהפער בין בסיס המס של המניות לבין חלק החברה המחזיקה בנכסים נטו של החברה הנת בדוחות המאוחדים.

בחישוב המיסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, כל עוד מכירת ההשקעות בחברות מוחזקות אינה צפויה בעתיד הנראה לעין. כמו כן, לא הובאו בחשבון מיסים נדחים בגין חלוקת רווחים על ידי חברות מוחזקות כדיבידנדים, מאחר שחלוקת הדיבידנד אינה כרוכה בחבות מס נוספת, או בשל מדיניות החברה שלא ליזום חלוקת דיבידנד על ידי חברה מאוחדת הגוררת חבות מס נוספת.

יט. רווח (הפסד) למניה

הרווח (הפסד) למניה מחושב לפי מספר המניות הרגילות. ברווח הבסיסי למניה נכללות רק מניות אשר קיימות בפועל במהלך התקופה ומניות רגילות פוטנציאליות (ניירות ערך המירים כגון אגרות חוב להמרה וכתבי אופציות) נכללות רק בחישוב הרווח המדולל למניה במידה שהשפעתן מדללת את הרווח למניה על ידי כך שהמרתן מקטינה את הרווח למניה או מגדילה את ההפסד למניה. בנוסף, מניות רגילות פוטנציאליות שהומרו במהלך התקופה נכללות ברווח המדולל למניה רק עד למועד ההמרה ומאותו מועד נכללות המניות שהונפקו בעקבות ההמרה ברווח הבסיסי למניה. חלקה של החברה ברווחי חברות מוחזקות מחושב לפי חלקה ברווח למניה של אותן חברות מוחזקות מוכפל במספר המניות שבידי החברה.

כ. התאמה לא מהותית של מספרי השוואה

החברה תיאמה בדרך של התאמה שאינה מהותית טעות בהצגה בדוח על המצב הכספי של השקעה בחברות כלולות. בהתאם לאמור לעיל ליום 31 בדצמבר 2015 סיווגה החברה סך של כ- 6,777 אלפי ש"ח מסעיף חייבים אחרים ומלאי ותשלומים על חשבון מלאי בניינים בהקמה לסעיף השקעה בחברות בשליטה משותפת.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך)

כא. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

1. מכשירים פיננסיים - IFRS 9

בחודש יולי 2014 ה-IASB פרסם את הנוסח המלא והסופי של IFRS 9 - מכשירים פיננסיים, המחליף את IAS 39 - מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה. IFRS 9 (להלן – "התקן") מתמקד בעיקר בסיווג ובמדידה של נכסים פיננסיים והוא חל על כל הנכסים הפיננסיים שבתחולת IAS 39.

התקן קובע כי בעת ההכרה לראשונה כל הנכסים הפיננסיים יימדדו בשווי הוגן. בתקופות עוקבות יש למדוד מכשירי חוב בעלות מופחתת רק אם מתקיימים שני התנאים המצטברים הבאים:

הנכס מוחזק במסגרת מודל עסקי שמטרתו היא להחזיק בנכסים על מנת לגבות את תזרימי המזומנים החוזיים הנובעים מהם.

על פי התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי, החברה זכאית, במועדים מסויימים, לקבל תזרימי מזומנים המהווים אך ורק תשלומי קרן ותשלומי ריבית על יתרת קרן.

המדידה העוקבת של כל יתר מכשירי החוב והנכסים הפיננסיים האחרים תהיה על פי שווי הוגן. התקן קובע הבחנה בין מכשירי חוב אשר ימדדו בשווי הוגן דרך רווח או הפסד ומכשירי חוב שימדדו בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר.

נכסים פיננסיים שהינם מכשירים הוניים יימדדו בתקופות עוקבות בשווי הוגן, וההפרשים ייזקפו לרווח והפסד או לרווח (הפסד) כולל אחר, על פי בחירת החברה לגבי כל מכשיר ומכשיר. אם מדובר במכשירים הוניים המוחזקים למטרות מסחר, חובה למדוד אותם בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

לעניין גריעה ובנושא התחייבויות פיננסיות קובע התקן את אותן הוראות שנדרשות לפי הוראות IAS 39 לגבי גריעה ולגבי התחייבויות פיננסיות שלא נבחרה לגביהן חלופת השווי הוגן.

לפי התקן, סכום השינוי בשווי הוגן של ההתחייבות - שמיוחס לשינויים בסיכון האשראי - ייזקף לרווח כולל אחר. כל יתר השינויים בשווי הוגן ייזקפו לרווח או הפסד.

התקן כולל דרישות חדשות בנוגע לחשבונאות גידור.

התקן ייושם החל מהתקופות השנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2018. אימוץ מוקדם אפשרי.

החברה בוחנת את ההשפעה האפשרית של התקן, אך אין ביכולתה, בשלב זה, לאמוד את השפעתו, אם בכלל, על הדוחות הכספיים.

2. תיקונים ל-IAS 7 דוח על תזרימי מזומנים, בדבר גילויים נוספים לגבי התחייבויות פיננסיות

בינואר 2016 פרסם ה-IASB תיקונים ל-IAS 7 דוח על תזרימי מזומנים (להלן - התיקונים) אשר דורשים מתן גילויים נוספים לגבי התחייבויות פיננסיות. התיקונים דורשים להציג את התנועה בין יתרת הפתיחה ליתרת הסגירה של התחייבויות פיננסיות, לרבות השינויים הנובעים מתזרימי מזומנים מפעילות מימון, מרכישת או איבוד שליטה במוחזקות, משינויים בשערי חליפין ומשינויים בשווי הוגן.

התיקונים ייושמו החל מהתקופות השנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2017 או לאחריה. לא נדרש לכלול גילויים כאמור בהתייחס למספרי השוואה לתקופות הקודמות למועד התחילה של התיקונים. אימוץ מוקדם אפשרי.

החברה תכלול את הגילויים הנדרשים בדוחותיה הכספיים הרלוונטיים.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך)

כא. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם (המשך)

3. תיקונים ל- IAS 40 נדל"ן להשקעה - העברות של נדל"ן להשקעה

בחודש דצמבר 2016 פרסם ה- IASB תיקונים ל- IAS 40 - נדל"ן להשקעה (להלן - התיקונים). התיקונים מבהירים ומספקים הנחיות יישום להוראות IAS 40 לגבי העברות של נדל"ן להשקעה או לנדל"ן להשקעה. עיקרי התיקונים הינם הקביעה כי רשימת האירועים המפורטת בתקן לגבי העברות נדל"ן להשקעה מהוות דוגמאות לראיות לשינוי בשימוש הנדל"ן ואינן מהוות רשימה סגורה. כמו כן, התיקונים מבהירים כי שינוי בכוונת ההנהלה, כשלעצמה, לא מספקת ראיה לשינוי בשימוש.

התיקונים ייושמו למפרע החל מהדוחות הכספיים לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2018. אימוץ מוקדם אפשרי. התיקונים מאפשרים לבחור ביישום למפרע חלקי, שלפיו התיקונים ייושמו לגבי העברות שהתרחשו החל מתקופת היישום לראשונה ואילך, ולא תידרש הצגה מחדש של מספרי ההשוואה. במקרה זה, תיאומים לערך בספרים של נכסים למועד היישום לראשונה של התיקונים יזקפו ישירות להון.

4. IFRS 16 חכירות

בינואר 2016 פרסם ה- IASB את תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 16 בדבר חכירות (להלן - התקן החדש). בהתאם לתקן החדש, חכירה מוגדרת כחווה, או חלק מחווה, אשר מעביר בתמורה לתשלום את זכות השימוש בנכס לתקופת זמן מוגדרת.

להלן עיקרי התקן החדש:

התקן החדש דורש מחוכרים להכיר בכל החכירות בנכס מול התחייבות בדוח על המצב הכספי (פרט למקרים מסוימים) באופן דומה לטיפול החשבונאי בחכירה מימונית בהתאם לתקן הקיים - IAS 17 חכירות.

חוכרים יכירו בהתחייבות בגין תשלומי החכירה ומנגד יכירו בנכס זכות-שימוש. כמו כן, החוכרים יכירו בהוצאות ריבית ובהוצאות פחת בנפרד.

תשלומי חכירה משתנים שאינם תלויים במדד או בריבית אשר מבוססים על ביצוע או שימוש (לדוגמה, אחוז מהפדיון) יוכרו כהוצאה מצד החוכרים או כהכנסה מצד המחכירים במועד היווצרותם.

במקרה של שינוי בתשלומי חכירה משתנים הצמודים למדד, על החוכר להעריך מחדש את ההתחייבות בגין החכירה כאשר השפעת השינוי תיזקף לנכס זכות-השימוש.

התקן החדש כולל שני חריגים שבהם החוכרים רשאים לטפל בחכירות בהתאם לטיפול החשבונאי הקיים בהתייחס לחכירות תפעוליות וזאת במקרה של חכירות נכסים בעלי ערך כספי נמוך או במקרה של חכירות לתקופה של עד שנה. הטיפול החשבונאי מצד המחכיר נותר ללא שינוי מהותי לעומת התקן הקיים, קרי, סיווג כחכירה מימונית או כחכירה תפעולית.

התקן החדש ייושם החל מהתקופות השנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2019, או לאחריו. אימוץ מוקדם אפשרי, כל עוד IFRS 15 - הכרה בהכנסה מחוזים עם לקוחות, מיושם במקביל.

התקן החדש מאפשר לחוכרים לבחור בגישת יישום למפרע מלאה או בגישת יישום למפרע חלקי עם קלות מסוימות בגין החכירות שיהיו קיימות במועד המעבר, אשר לפיה לא תידרש הצגה מחדש של מספרי ההשוואה. להערכת החברה, לתקן לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

ליום 31 בדצמבר	
2015	2016
אלפי שקלים חדשים	
3,407	24,346
39,844	37,704
<u>43,251</u>	<u>62,050</u>

באור 3 - מזומנים ושווי מזומנים

במטבע ישראלי
פיקדונות במטבע ישראלי

באור 4 - פיקדונות מוגבלים ומיועדים

שיעור ריבית שנתית (*)		
10,418	12,212	דמי סיחור בפיקדונות מוגבלים (1)
1,017	1,100	פיקדון בגין מרתפי פרויקט הארבעה (2)
19,359	4,480	פיקדונות משועבדים (3)
37,460	1,028	פיקדון בגין מכירת דירות, משרדים וחניות (2)
12,601	10,538	פיקדונות אחרים (4)
<u>80,855</u>	<u>29,358</u>	

(*) שיעור ריבית הפריים ליום 31 בדצמבר 2016 ו-2015 הינו 1.6%.

- (1) דמי סיחור, להם זכאית רגינסי על פי ההסכמים בינה לבין חברי הקבוצות הרכישה בפרויקטים מבנן 1, איינשטיין 333 ונתניה (בשנת 2015 בגין פרויקטים רמת אביב ג', איינשטיין 333 ונתניה), אשר ישוחררו לרגינסי על ידי הבנקים המלווים את הפרויקטים בהתאם להסכמי המימון.
- (2) פיקדונות המשועבדים בגין אשראי שנלקח בעיקר לטובת פרויקט הארבעה המשמשים לצורך השלמת בניית המרתפים. הפיקדונות בגין מכירת משרדים וחניות הינם כספים שהתקבלו מרוכשי זכויות בפרויקט הארבעה במגדל הצפוני והמשועבדים לטובת הבנק המלווה את פרויקט הארבעה.
- (3) עיקר הפיקדונות המשועבדים הינם בגין דמי הרשמה ומקדמות הנמצאים בנאמנות של פרויקט סומייל.
- (4) עיקר כספים אלו הינם בגין פיקדונות המוחזקים בנאמנות אצל נאמני אגרות החוב של הקבוצה.

באור 5 - לקוחות והכנסות לקבל

ליום 31 בדצמבר	
2015	2016
אלפי שקלים חדשים	
6,483	10,506
165	33
<u>66,557</u>	<u>62,974</u>
<u>73,205</u>	<u>73,513</u>

לקוחות
המחאות לגביה
הכנסות לקבל

באור 6 - חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר	
2015	2016
אלפי שקלים חדשים	
8,432	6,328
255	145
-	7,104
6,727	9,977
875	2,622
1,631	5,346
<u>17,920</u>	<u>31,522</u>

הוצאות מראש (*)
עודף השתתפות החברה בקבוצת רכישה אותה ארגנה החברה
מוסדות ממשלתיים
מקדמות ששולמו למס הכנסה בגין דירות שנמכרו
אופציות לרכישת קרקע (**)
מקדמות לספקים וחייבים אחרים

- (*) בעיקר עמלות תיווך ושיווק.
- (**) אופציה בגין פרויקט סהרון ביפו שמומשה נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, לפרטים נוספים ראה באור 17 א' 15 להלן.
- אופציה לרכישת קרקע בקרית קרניצי רמת גן, לפרטים נוספים ראה באור 17 א' 22 להלן.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 7 - מלאי ותשלומים על חשבון מלאי בניינים בהקמה

א. מלאי מקרקעין, נטו

חברת הבת רגינסי הינה הבעלים של קרקע בטבריה המיועדת לבניית 29 יחידות דיור. כמו כן, קיימת לרגינסי אפשרות לקבל יחידות נוספות (תוספת של עד 16 יחידות דיור) וזאת בהתאם להקלה בהתאם ל"חוק שבס" אם כי אין ודאות כי הועדה המקומית תאשר זאת ותהיה בכך כדאיות כלכלית. המלאי מסווג בדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2016 במסגרת הרכוש הבלתי שוטף.

ליום 31 בדצמבר	
2015	2016
אלפי שקלים חדשים	
7,269	7,269
(1,282)	(1,282)
(3,502)	(3,502)
<u>2,485</u>	<u>2,485</u>

הרכב:
 עלות קרקע מיועדת לבניה
 בניכוי: החלק שנזקף לדוח על הרווח הכולל
 הפרשה לירידת ערך

ב. מלאי ותשלומים על חשבון מלאי בניינים בהקמה

230,590	304,379
6,347	2,835
299,563	253,120
(4,394)	-
<u>532,106</u>	<u>560,334</u>

הרכב:
 עלות הקרקע (כולל מס רכישה)
 זכויות במקרקעין
 עלויות נוספות
 התאמת ערך מלאי

ג. נתונים לגבי מכירות

מספר חוזים	
2015	2016
241	276

חוזי מכירות שנחתמו

מלאי בניינים בהקמה הינו כמפורט להלן:

ליום 31 בדצמבר	
2015	2016
אלפי שקלים חדשים	
174,575	103,651
110,956	179,226
206,506	209,685
25,483	46,841
11,131	17,478
3,455	3,453
<u>532,106</u>	<u>560,334</u>

(1) הארבעה מגדל צפוני ודרומי (1)
 קבוצות רכישה בחברת הבת רגינסי (2)
 סומייל (3)
 סלמה (4)
 התחדשות עירונית (5)
 סומייל 122

(1) קומות המשרדים בלבד (ללא קומות הטרקלין המסווגות כנדל"ן להשקעה), גלרית המסחר במגדל הדרומי, כ-2,300 מטר מלאי מחסנים וכן כ-596 מקומות חניה במרתפי המגדל הצפוני והדרומי של פרויקט.

בשנת הדוח מכרה מגדלי הארבעה כ-1.1 קומות משרדים וכ-3 חניות תמורת סך של כ-13.7 מיליון ש"ח וכ-60 חניות במגדל הדרומי תמורת סך של כ-13.6 מיליון ש"ח. (בשנת 2015 מכרה מגדלי הארבעה כ-2.6 קומות משרדים וכ-17 חניות במגדל הצפוני תמורת סך של כ-33 מיליון ש"ח וכ-50 חניות במגדל הדרומי תמורת סך של 10.6 מיליון ש"ח). סך הכל מכרה הקבוצה במצטבר כ-257 חניות במרתפי המגדל הדרומי תמורת סך של כ-34.5 מיליון ש"ח וכן כ-32.8 קומות משרדים ו-308 חניות במגדל הצפוני תמורת סך של כ-609 מיליון ש"ח.

לעניין מכירת חניות נוספות כחלק מעסקת החניון לאחר תאריך הדוחות הכספיים ראה באור 30 א' להלן.
 לעניין מכירת חניות נוספות לבעלי שליטה בחברה לאחר תאריך הדוחות הכספיים ראה באור 30 ב' להלן.

(2) ראה באור 17 א' 9,10,15,16, להלן.

בנוסף, העמידה רגינסי לאחד השותפים הלוואה בסך של כ-6.9 מיליון ש"ח. ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של 5% ותוחזר לרגינסי מכל תמורה שניתן למשוך מהפרויקט או אף קודם לכן אם בוטל ההסכם בין הבעלים לשותפים, אך לא יאוחר מ-48 חודשים ממועד העמדתה. נכון ליום 31 בדצמבר 2016 סך ערך ההלוואה כולל ריבית הינו כ-7.2 מיליון ש"ח, לפרטים נוספים ראה באור 17 א' 17.

(3) ראה באור 17 א' 7 להלן.

(4) ראה באור 17 א' 14 להלן.

(5) ראה באור 17 א' 8 להלן.

קבוצת חג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 7 - מלאי ותשלומים על חשבון מלאי בניינים בהקמה (המשך)

ד. מקדמות על חשבון זכויות במקרקעין

מקדמות ע"ח זכויות במקרקעין הינם מקדמות בגין פרויקט "איינשטיין 35" ו"איינשטיין 33א". בפרויקטים אלו מארגנת החברה קבוצת רכישה (בעיקר מבעלי הקרקע הקיימים) הרוכשים את הזכויות לדירות מגורים והחברה נותרת בעלת הזכויות לשטחי המסחר. בפרויקט איינשטיין 35 השלימה החברה את הרכישה בינואר 2017. בפרויקט איינשטיין 33א' רכשה זכויות חברת קבוצת חג' נכסים מניבים 33א בע"מ (להלן: "נכסים מניבים 33א"), שהינה חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של רגינסי בסך של כ- 5.2 מיליון ש"ח. רכישת הזכויות הייתה בהתמחרות במסגרת מכרז לרכישת זכויות הבעלות במגרש, המכרז פורסם במסגרת הליך פירוק שיתוף שהתנהל ביחס למקרקעין. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, בית משפט השלום בהרצליה אישר את רכישת מגרש איינשטיין 33 א' ע"י הקבוצה אותה ארגנה חברת נכסים מניבים 33א' והשלמת הרכישה צפויה להתבצע באפריל 2017.

לפרטים בדבר רכישת הזכויות בפרויקט אינשטיין 35 - ראה ביאור 17 א' 21 להלן.

ה. לעניין שיעבודים - ראה באור 17 ב' להלן.

ו. פרטים נוספים

מלאי הבניינים בהקמה כולל עלויות אשראי שהוונן בסך של כ- 20,455 אלפי ש"ח וכ- 26,867 אלפי ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2016 ו-2015, בהתאמה.

באור 8 - נדל"ן להשקעה בהקמה ומקדמות בגין נדל"ן להשקעה

הנדל"ן להשקעה בהקמה כולל זכויות חכירה לשתי קומות טרקלין וכ- 269 חניות בפרויקט הארבעה בתל אביב המוחזקות 118 חניות על ידי חג' הארבעה והיתרה על ידי החברה (מתוכם 81 חניות נמצאות בסעיף הנכסים המוחזקים למכירה). בנוסף, כולל הנדל"ן להשקעה בהקמה זכויות בעלות בחלק ממקרקעין ביעוד למסחר ברח' איינשטיין בגוש הגדול בתל אביב (ראה באור 17 א' (11) להלן).

ליום 31 בדצמבר	
2015	2016
<u>אלפי שקלים חדשים</u>	
66,580	59,431
<u>21,501</u>	<u>28,935</u>
<u>88,081</u>	<u>88,366</u>

א. הרכב:

רכישות והשקעות
עלייה בשווי ההון במצטבר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2015	2016
<u>אלפי שקלים חדשים</u>	
88,330	88,081
9,290	7,821
-	(14,970)
(20,297)	-
<u>10,758</u>	<u>7,434</u>
<u>88,081</u>	<u>88,366</u>

ב. תנועה:

יתרה ליום 1 בינואר
רכישות והשקעות
סיווג לקבוצת מימוש (1)
סיווג למלאי בניינים בהקמה ראה (ו) להלן
שינוי בשווי ההון
יתרה ליום 31 בדצמבר

(1) לעניין מכירת חניות לאחר תאריך הדוחות הכספיים ראה באור 30 א' להלן.

ג. קביעת השווי ההון של הנדל"ן להשקעה בהקמה של הקבוצה:

נדל"ן להשקעה בהקמה מוצג על בסיס השווי ההון כפי שנקבע בהערכת שווי שבוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני, בלתי תלוי בעל כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך. השווי ההון מייצג את הסכום ביום ההערכה לפיו יוחלפו הנכסים בין המוכר לקונה בעסקה בתנאי שוק לאחר שהצדדים פעלו בתבונה ובהירות ללא כפייה ולפי תקני שמאות מקובלים.

בהערכת השווי של הנדל"ן להשקעה בהקמה בפרויקט איינשטיין נעשה שימוש בשיטת ההשוואה. השווי ההון נקבע בהתאם לסקר מקיף של עסקאות השוואה הדומים במאפייניהם לנכס הנישום ובגישת החילוץ לגבי עסקאות השוואה של נכסים בנויים. בהערכת השווי של הנדל"ן להשקעה בפרויקט הארבעה נעשה שימוש בגישת ההשוואה תוך ההתאמות הנדרשות הנובעות מעלויות שנצטברו למועד הערכת השווי או בניכוי יתרת העלויות להכשרת הנכס, לפי העניין וכפי שמצא לנכון מעריך השווי (שיטת AS IS).

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 8 - נדל"ן להשקעה בהקמה ומקדמות בגין נדל"ן להשקעה (המשך)

ד. זכויות בעלות:

ליום 31 בדצמבר	
2015	2016
אלפי שקלים חדשים	
18,800	22,600
69,281	65,766
88,081	88,366

בבעלות- פרויקט איינשטיין
בחכירה- פרויקט הארבעה (*)

(*) הקבוצה זכאית לזכויות חכירה מהוונת ממניהל מקרקעי ישראל לתקופה של 49 שנים עד לשנת 2058 + 49 שנים מתום תקופת החכירה.

ה. הנחות משמעותיות ששימשו בהערכות השווי מוצגות להלן:

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר
2015	2016

נדל"ן להשקעה בהקמה הנמדד בשווי הוגן

135,000	140,000	שווי בש"ח לחניה ציבורית (בש"ח)
300,000	לי"ר	שווי לחניה כפולה (בש"ח)
200,000	250,000	שווי לחניה פרטית (בש"ח)
8,000	לי"ר	שווי למ"ר שטחי אחסנה (בש"ח)
10,000	10,000	שווי למ"ר מבונה אקוילנטי (מסחר/משרדים/מרפסות) לקומות הטרקלין (בש"ח)

ו. ביום 1 ביוני 2015 קיבלה הנהלת החברה החלטה לשווק את המחסנים אשר בבעלותה בפרויקט הארבעה חלף השכרתם בעתיד. מחסנים אלו הוצגו עד לאותו יום בדוחות הכספיים כנדל"ן להשקעה בשווי הוגן וכתוצאה מההחלטה כאמור סווגה יתרת המחסנים למלאי.

ז. לעניין שיעבודים - ראה באור 17 ב'.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 9 - רכוש קבוע, נטו

סה"כ	משרדים בהקמה(*)	קרקע המיועדת לבניית מלון(**)	שיפורים במושכר	מחשבים וציוד נלווה	ריהוט וציוד
------	--------------------	---------------------------------------	-------------------	--------------------------	----------------

אלפי שקלים חדשים

א. **הרכב ותנועה**

עלות -						
7,647	4,991	-	314	394	1,948	יתרה ליום 1 בינואר 2015
6,333	-	5,160	-	64	1,109	רכישות והשקעות בשנת החשבון
(4,991)	(4,991)	-	-	-	-	סיווג מרכוש קבוע למלאי
8,989	-	5,160	314	458	3,057	יתרה ליום 31 בדצמבר 2015
9,870	277	9,541	6	-	46	רכישות והשקעות בשנת החשבון
(51)	-	-	-	(27)	(24)	גריעות בשנת החשבון
18,808	277	14,701	320	431	3,079	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016
פחת שנצבר -						
264	-	-	75	122	67	יתרה ליום 1 בינואר 2015
234	-	-	37	133	64	הפרשה בשנת החשבון
498	-	-	112	255	131	יתרה ליום 31 בדצמבר 2015
248	-	-	35	110	103	הפרשה בשנת החשבון
746	-	-	147	365	234	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016
18,062	277	14,701	173	66	2,845	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2016
8,491	-	5,160	202	203	2,926	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2015

(*) חלק מזכויות החברה במקרקעין במסגרת קבוצת הרכישה בפרייקט הארבעה אשר יועדו לשמש כמשרדי החברה ובשנת 2015 החליטה הנהלת החברה לשווקם כמלאי.

(**) לעניין קרקע שנרכשה על ידי רגינסי להקמת מלון במרינה הרצליה ראה ביאור 17 א' 16.

באור 10 - השקעה בזכויות עתידיות במקרקעין

רגינסי התקשרה בהסכם לרכישת זכויות בנייה עתידיות לניוד תמורת סך של כ-1.4 מיליון ש"ח. זכויות אלה ניתנות לניוד לבניינים אחרים בתל אביב בכפוף לאישור הועדה לתכנון ובנייה.
רכישת הזכויות נעשה באמצעות צד ג' ("הנאמן") אשר רכש את הזכויות בנאמנות עבור רגינסי.

קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 11 - השקעה בחברות מוחזקות

א. חברות בשליטה משותפת

1. הד מאסטר

(א) כללי:

רגינסי מחזיקה ב- 50% מהונה המונפק והנפרע של חברת הד מאסטר בע"מ (להלן: "הד מאסטר"). הד מאסטר הינה חברה פרטית בערבון מוגבל שהתאגדה ביום 17 ביולי 1995. נכון למועד הדוחות היא מחזיקה בזכויות במתחם שד"ל בעיקר זכויות לבניית מגדל ברחוב שד"ל בת"א (להלן: "מגדל שד"ל") ועוסקת בקידום פרויקט בניית מגדל שד"ל.

ב) הסכם בעלי מניות

רגינסי והשותף המחזיק בהד מאסטר ב- 50% הנותרים (להלן ביחד בסעיף זה: "הצדדים") התקשרו בהסכם המסדיר את מערכת היחסים ביניהם כבעלי מניות בהד מאסטר (להלן: "הסכם בעלי המניות"). בהתאם להסכם ניהולה השוטף של הד מאסטר יבוצע על ידי רגינסי, לרבות באמצעות האחים חגי', ללא תמורה.

מימון פעילות הד מאסטר יבוצע באמצעות העמדת הלוואות בעלים על ידי הצדדים (פרו-רטה להחזקותיהם), שתהיינה נחותרות להלוואות בנקאיות שנטלה ו/או תיטול הד מאסטר. ככל שמי מהצדדים לא יעמיד את חלקו בהלוואות הבעלים הנדרשות על פי החלטות דירקטוריון הד מאסטר (להלן: "הצד המפר") והצד האחר (להלן: "הצד המקיים") יעמיד חלק זה במקומו, כי אז ידוללו החזקותיו של הצד המפר במניות הד מאסטר, כשכמות המניות שתוקצה לצד המקיים תחושב על פי 90% משווי הד מאסטר לפני תשלום החלק החסר והכל בהתאם למנגנון שנקבע לעניין זה בהסכם בעלי המניות.

בנוסף נקבע, כי כל אחד מהצדדים יעמיד לטובת הבנק שיממן את פעילות הד מאסטר ערבות ככל שיידרש על ידי הבנק המממן, כאשר הצדדים יפעלו שהערבויות תועמדה בנפרד.

כמו כן, בהסכם בעלי המניות הוסכם כי, אם וככל שיתקבל מימון בנקאי לעסקת ישורון (עסקה שהושלמה בשנת 2012 לרכישת זכויות נוספות בפרוייקט) העודף על תשלום יתרת התמורה הנדרשת לעסקת ישורון תשמש התמורה העודפת לפרעון הלוואות הבעלים ישורון של השותף ולאחר מכן לפרעון הלוואות בעלים ישורון של החברה בסדר הזה. בנוסף, רגינסי התחייבה לגרום לכך כי לכל המאוחר מיד לאחר רישום מקרקעי ישורון על שם הד מאסטר ברשם המקרקעין, הד מאסטר תפרע לשותף את יתרת הלוואות ישורון שיעמיד כאמור השותף להד מאסטר, כפי שתהא באותה עת. רגינסי התחייבה לשפות את השותף בגין כל סכום שהשותף ישלם בקשר עם חילוט ערבותו להלוואה הבנקאית לעסקת ישורון. למועד הדוח הכספי הועמד על ידי רגינסי סכום עודף בגין עסקת ישורון בסך של כ- 2.5 מיליון ש"ח.

2. התחדשות עירונית

חברת הבת, קבוצת חגי' ההתחדשות העירונית בע"מ התקשרה עם צדדים שלישיים (להלן: "קריגר"), לפרטים ראה ביאור 17 א' (8) לדוחות, עבור חלק מהחברות קריגר הקצתה 49.8% מהמניות לחברת הבת.

ליום 31 בדצמבר

2015	2016
<u>אלפי שקלים חדשים</u>	
19,593	19,593
18,757	24,465
(2,413)	(2,552)
<u>35,937</u>	<u>41,506</u>

3. הרכב ההשקעה

עלות
הלוואות (*)
חלק בהפסדים שנצברו

(*) ההלוואות אינן צמודות ונושאות ריבית פריים בתוספת 2.25%. לא נקבע מועד פרעון להלוואות.

4. תנועה בהשקעה

30,875	35,937	יתרה ליום 1 בינואר
2,353	2,589	השקעה
3,358	3,119	העמדת הלוואות וריביות שנצברו בגינן, נטו
(649)	(139)	חלק החברה בהפסדי חברה בשליטה משותפת
<u>35,937</u>	<u>41,506</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר

קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 11 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

א. חברות בשליטה משותפת (המשך)

5. ערבויות:

רגינסי ערבה להלוואות מבנק של החברה בשליטה משותפת. בשנת 2014 הוגבלה הערבות בסכום לסך של 30 מיליון ש"ח.

6. חלק החברה:

ליום 31 בדצמבר	
2015	2016
אלפי שקלים חדשים	
19,889	19,611
9,945	9,806
7,235	7,235
18,757	24,465
<u>35,937</u>	<u>41,506</u>

נכסים נטו

חלק החברה בנכסים נטו (50%)
התאמות: עודפי עלות
הלוואות שניתנו
יתרת חשבון השקעה

ב. חברות בנות

מידע נוסף בגין חברות מאוחדות מהותיות המוחזקות על ידי החברה

ליום 31 בדצמבר			ליום 31 בדצמבר			שם החברה המוחזקת
2015		2016		2016		
מדינת התאגדות	מניות המקנות זכויות בעלות	מניות המקנות זכויות הצבעה	מדינת התאגדות	מניות המקנות זכויות בעלות	מניות המקנות זכויות הצבעה	
	%			%		
ישראל	100%	100%	ישראל	100%	100%	קבוצת חגי' אחזקות הארבעה בע"מ
ישראל	100%	100%	ישראל	100%	100%	קבוצת חגי' מגדלי הארבעה בע"מ
ישראל	100%	100%	ישראל	100%	100%	מלון רגינסי ירושלים בע"מ (*)
ישראל	70%	70%	ישראל	70%	70%	קבוצת חגי' המרינה הרצליה בע"מ (**)
ישראל	100%	100%	ישראל	100%	100%	קבוצת חגי' סומייל בע"מ
ישראל	100%	100%	ישראל	100%	100%	קבוצת חגי' התחדשות עירונית בע"מ
ישראל	100%	100%	ישראל	100%	100%	קבוצת חגי' ייעוץ וניהול פרויקטים בע"מ
ישראל	100%	100%	ישראל	100%	100%	קבוצת חגי' סלמה בע"מ
-	-	-	ישראל	100%	100%	קבוצת חגי' נכסים מניבים בע"מ (***)
ישראל	100%	100%	ישראל	100%	100%	קבוצת חגי' סומייל 122 בע"מ

(*) ביום 22 בינואר 2015 פרסמה החברה (שהחזיקה באותו מועד במניות המהוות 90% מהון רגינסי ומזכויות ההצבעה בה) מפרט הצעת רכש מלאה בהתאם לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות") ולתקנות ניירות ערך (הצעת רכש), התש"ס-2000, במסגרתה פנתה החברה לכלל בעלי המניות של רגינסי (להלן: "הניצעים"), בהצעה לרכוש מהם, בהתאם לסעיף 336 לחוק החברות, את כל 38,028,849 מניות רגינסי המוחזקות על ידם ואשר מהוות 10% מהון רגינסי ומזכויות ההצבעה בה. במסגרת הצעת הרכש המלאה, החברה הציעה לרכוש מהניצעים את מניותיהם בתמורה לסך של 20 אגורות (0.2 ש"ח) למניה, ובתמורה כוללת של כ-7,605,770 ש"ח.

(**) חברה מאוחדת של רגינסי אשר רכשה קרקע להקמת פרויקט מלונאי במתחם המרינה הרצליה (ראה באור 17 א' 16).

(***) חברת "קבוצת חגי' נכסים מניבים בע"מ" הוקמה ביום 9 במרץ 2016.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

ליום 31 בדצמבר	
2015	2016
<u>אלפי שקלים חדשים</u>	

באור 12 - אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים ואחרים

הרכב

25,000	10,481
-	9,940
-	98,010
60,911	42,980
<u>85,911</u>	<u>161,411</u>

צדדים קשורים (*)
מתאגידים בנקאיים
הלוואות ממוסדות וגופים פיננסיים (**)
חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך (***)

(*) לפרטים נוספים ראה באור 17(א)16.
(**) לפרטים נוספים ראה באור 17(א)19.
(***) לפרטים נוספים ראה באור 15.

באור 13 - מקדמות מרוכשים והכנסות מראש

51,157	135,526
78	32
78,714	15,187
83,779	21,326
<u>213,728</u>	<u>172,071</u>

הכנסות מראש בגין דמי סיחור
שכירות ומקדמות מהכנסות בחניון
מקדמות בגין מכירת משרדים, דירות וחניות
מקדמות בגין דמי סיחור

באור 14 - זכאים ויתרות זכות

30,701	21,795
6,168	-
8,250	7,761
-	1,229
2,291	3,183
9,742	-
3,254	3,309
3,369	6,071
69	-
505	734
4,000	-
8,216	8,216
2,928	6,804
<u>79,493</u>	<u>59,102</u>

פקיד שומה
מוסדות
הוצאות בניה לשלם
התחייבויות בגין מסים שוטפים
הוצאות ריבית לשלם
מס רכישה לשלם
בנוס מנכ"ל
הוצאות לשלם אחרות
הפרשה לתביעות
עובדים ומוסדות בגין שכר
הוצאות לשלם בגין רכישת נכס
הפרשה להבטחת מחיר
שותפים בפרויקטים של התחדשות עירונית - ראה באור 17 א' (8)

באור 15 - הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים ואחרים

הרכב

46,178	48,225
27,368	-
73,546	48,225
(60,911)	(42,980)
<u>12,635</u>	<u>5,245</u>

הלוואות מתאגידים בנקאיים (א) (ב)
הלוואות ממוסד פיננסי (ג)

בניכוי חלויות שוטפות
הלוואות לזמן ארוך

קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 15 - הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים ואחרים (המשך)

פרטים נוספים

- א. ביום 3 ביולי 2011, נכנסו לתוקף התקשרויות החברה, יחד עם יתר חברי קבוצת הרכישה, בהסכמי מימון עם תאגיד בנקאי בישראל, אשר העמיד לחברי קבוצת הרכישה (ובכלל זה החברה) מימון לצורך השלמת רכישת הזכויות במקרקעי המגדל הדרומי בפרויקט הארבעה, פיתוחו ובנייתו של המגדל לרבות הוצאות נלוות. כמו כן התאגיד הבנקאי העמיד לחברה הבת מגדלי הארבעה את המימון הנדרש לצורך השלמת רכישת הזכויות במקרקעי המגדל הצפוני בפרויקט (והוצאות נלוות) ולצורך הקמת מחצית ממרתפי החניה בפרויקט. בחודש ינואר 2016 חתמה חגי' הארבעה על תיקון הסכם מימון עם התאגיד הבנקאי (שנחתם לראשונה בדצמבר 2013) למימון בניית המגדל הצפוני של פרויקט הארבעה בהיקף נוכחי של 35 קומות. לעניין תוספת ליווי עם הבנק המלווה, ראה באור 17 א' (2).
- ב. ההלוואות מתאגידים בנקאיים צמודות לריבית הפריים בתוספת ריבית בין 1.25%-3%. לעניין בטחונות וערבויות שהועמדו על ידי בעלי שליטה - ראה באור 17 ב'.
- ג. לעניין פירעון הלוואת קרן אוריגו, ראה באור 17 א' (5).

באור 16 - אגרות חוב

ליום 31 בדצמבר	
2015	2016
<u>אלפי שקלים חדשים</u>	
63,172	-
283,482	290,788
(6,750)	(2,753)
339,904	288,035
(297,808)	(271,318)
<u>42,096</u>	<u>16,717</u>

הרכב

אגרות חוב צמודות למדד המחירים לצרכן
אגרות חוב לא צמודות
בניכוי ניכיון והוצאות הנפקה, נטו

בניכוי אגרות חוב המוצגות במסגרת ההתחייבויות השוטפות (ראה ה' להלך)

פרטים נוספים

- א. בחודש דצמבר 2013, הנפיקה חברת מלון רגינסי 84,064,000 אגרות חוב (סדרה א') בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת. אגרות החוב אינן צמודות ונושאות ריבית בשיעור שנתי של 6.55%. אגרות החוב עומדות לפרעון (קרן) באופן כדלקמן: חמישה תשלומים שנתיים שווים שגובהו של כל אחד מהם יהיה בסך השווה ל-16.67% מקרן אגרות החוב ישולמו למחזיקי אגרות החוב על ידי החברה החל מיום 31 בדצמבר 2014 ועד ליום 31 בדצמבר 2018; והיתרה, בסך השווה ל-16.65% מקרן אגרות החוב תשולם למחזיקי אגרות החוב על ידי החברה ביום 31 בדצמבר 2019. הריבית תשולם בשני תשלומים חצי שנתיים ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2014 עד וכולל 2019.
- בחודש ינואר 2014 הרחיבה רגינסי את סדרת אגרות החוב (סדרה א') בדרך של ביצוע הקצאה פרטית, ל-4 משקיעים מסווגים, של 15,936,000 אגרות חוב (סדרה א') בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת, שלאחר ההנפקה מנתה הסדרה 100,000,000 אגרות חוב (סדרה א'). תנאי אגרות החוב (סדרה א') הנוספות שהונפקו זהים למפורט לעיל.
- ביום 1 בינואר 2017 פרעה רגינסי 16,670,000 אגרות חוב (סדרה א') בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת. בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2016 כללה רגינסי את הסכום האמור במסגרת החלויות השוטפות כך שנכון לתאריך הדוחות הכספיים יתרת הסדרה עומדת על 66,660,000 אגרות חוב (סדרה א').
- אגרות החוב (סדרה א') של רגינסי מובטחות בערבות של קבוצת חגי' (הערבות הינה מוגבלת בסכום כולל שלא יעלה על 100 מיליון ש"ח והריבית בגיננו) ומדורגות על ידי חברת הדירוג Standard & Poor's Maalot בדירוג +ilBBB.

נכון ליום 31/12/2016 רגינסי עומדת באמות מידה פיננסיות בהתאם לשטר הנאמנות של אגרות החוב.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 16 - אגרות חוב (המשך)

פרטים נוספים - (המשך)

ב. ביום 29 במאי 2014 פרסמה החברה תשקיף מדף על בסיס הדוחות ליום 31 בדצמבר 2013. על בסיס תשקיף מדף זה הנפיקה החברה ביום 30 ביולי 2014 45,768,000 ע.נ של אגרות חוב (סדרה ה') על פי דוח הצעת מדף. שיעור הריבית השנתית של אגרות החוב שנקבע במכרזו הינו 6%, שיעור הריבית החצי שנתית הראשונה הינו 2.51%, תשלום הריבית הראשון ישולם ביום 31 בדצמבר 2014. התמורה נטו שהתקבלה לחברה בגין הקצאת אגרות חוב סדרה ה' שהוקצו לציבור היא: 44,950 אלפי ש"ח ע.נ. לצורך ההנפקה דורגו אגרות החוב על ידי חברת מעלות Standard & Poor's בדירוג +iBBB. נכון ליום 31 בדצמבר 2015 יתרת אגרות החוב שנותרה בסדרה הינה בסך של כ- 41,191 אלפי ש"ח ע.נ. ביום 28 בספטמבר 2016, פרסמה החברה דוח הצעת מדף מכוח תשקיף המדף של החברה שפורסם ביום 29 במאי 2014 (נושא תאריך 30 במאי 2014), שתוקפו הוא עד ליום 29 במאי 2017 (להלן: "דו"ח ההצעה"). במסגרת דוח ההצעה, הציעה החברה לציבור, במסגרת שני מכרזים נפרדים ובלתי תלויים, עד 3,400,000 מניות החברה במחיר של 10 ש"ח למניה ועד 100,000,000 אגרות חוב (סדרה ה'), במחיר השווה ל-104.4% מערך הנקוב, בדרך של הרחבת הסדרה הקיימת של אגרות החוב (סדרה ה') של החברה במכרז המניות נתקבלו 19 בקשות (כולל 16 בקשות ממשקיעים מסווגים) לרכישת 2,711,300 מניות, במחיר של 10 ש"ח למניה. במכרז האג"ח נתקבלו 51 בקשות (כולל 31 בקשות ממשקיעים מסווגים) לרכישת 87,514,000 אגרות חוב (סדרה ה'), במחיר של השווה ל-104.4% מערך הנקוב (קרי, 104.4%). התמורה ברוטו אשר התקבלה בגין הקצאת המניות ואגרות החוב שהונפקו על פי דו"ח ההצעה היא כ-118,478 אלפי ש"ח (נטו - כ-116 מיליון ש"ח).

ג. ביום 14 ביולי 2015 הנפיקה החברה 100,000,000 ע.נ אגרות חוב חדשות (סידרה ו'). אגרות החוב הונפקו במחיר של 94.1% מערך תמורת סך של 94,100,000 ש"ח. אגרות החוב אינן צמודות למדד כלשהו והם יפרעו ב-5 תשלומים שנתיים החל מיום 30 באפריל 2017 כדלקמן: 15% מהקרן יפרע ביום 30 באפריל 2017, 20% מהקרן יפרע ביום 30 באפריל 2018, 20% נוספים יפרעו ביום 30 באפריל 2019, 22.5% יפרעו ב-30 באפריל 2020, ו-22.5% יפרעו ביום 30 באפריל 2021. עד ליום 30 באפריל 2016 תשאנה אגרות החוב שיעור ריבית שנתית של 1.5% (על בסיס 365 ימים בשנה) ואילו החל מיום 1 במאי 2017 ישאו אגרות החוב ריבית שנתית קבועה של 6%. הריבית תשולם במהלך חיי אגרות החוב ב-30 באפריל וב-31 באוקטובר. הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ-7,544 אלפי ש"ח, תמורת ההנפקה נטו הינה 92,456 אלפי ש"ח והריבית האפקטיבית הינה כ-7.35%. יעוד תמורת ההנפקה היה פרעון קרן וריבית ההלוואה שנטלה החברה מקרן אוריגו אשר מועד פרעונה חל ביום 5 באפריל 2016. לפרטים בדבר פרעון מוקדם של חלק מהלוואת אוריגו ושימוש בכספי הפקדון האמור ראה באור 17 א' (5).

ד. לאחר תאריך המאזן, ביום 24 בינואר 2017, הנפיקה החברה 116,247,000 ש"ח ע.נ. חדשות (סידרה ז'). אגרות החוב אינן צמודות למדד או מטבע כלשהו. אגרות החוב תעמודנה לפירעון 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. אגרות החוב מסווגות בדוח על המצב הכספי בהתאם למחזור התפעולי של החברה ובהתאם לנכסים אותם מממנות אגרות החוב. אגרות חוב אשר מועד פרעונן הינו פחות משנה מסווגות לזמן קצר ללא תלות בנכס אותן הן מממנות.

ו. אגרות החוב מדורגות על ידי חברת הדירוג מעלות Standard & Poor's בדירוג +iBBB.

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

ליום 31 בדצמבר 2015		ליום 31 בדצמבר 2016		אגרות חוב וריבית לשלם
שווי הוגן לפי ערך בספרים	מחיר בורסה	שווי הוגן לפי ערך בספרים	מחיר בורסה	
<u>(אלפי שקלים חדשים)</u>		<u>(אלפי שקלים חדשים)</u>		
354,204	342,195	302,006	291,218	

קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 17 - התקשרויות, שיעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות

א. התקשרויות

1. היתרי מגדלים ושיווק מגדלי הארבעה

ביום 11 באוגוסט 2015 התקבל היתר בניה לקומות הנוספות במגדלים הצפוני והדרומי בפרויקט הארבעה. לאור קבלת ההיתר יבנו במגדל הצפוני 35 קומות ובמגדל הדרומי 38 קומות. כל הקומות הנוספות אשר יצאו לשיווק הן במגדל הצפוני והן במגדל הדרומי שווקו ונמכרו נכון לתום שנת 2015. כמו כן בחודש יולי 2015 קיבלה החברה היתר איכולס ("טופס 4") לחניון בארבעה והחברה החלה להפעיל את החניון בתחילת חודש אוגוסט 2015.

2. קבלן מגדלי הארבעה

ביום 1 ביוני 2011, התקשרו קבוצת הרכישה (עליה נמנית החברה) ומגדלי הארבעה בשני הסכמים נפרדים בעלי תנאים זהים עם קבלן מבצע (להלן: "קבלן הארבעה") לביצוע עבודות קבלנות להקמת פרויקט הארבעה (ראה באור 7 ג' 1). במסגרת ההסכמים שנחתמו, הוסכם כי קבלן הארבעה יקים עבור קבוצת הרכישה וכן עבור חברת הבת, את שני מגדלי המשרדים והחניון המשותף.

תוספת להסכם ליווי:

ביום 11 בינואר 2016 וביום 29 בדצמבר התקשרה חברת מגדלי הארבעה (חברה נכדה של החברה), בתוספת להסכם הליווי עם הבנק (להלן: "התוספת"), אשר עניינה העמדת תוספת המימון הדרושה לחברה הנכדה לצורך בניית 5 הקומות הנוספות שהתוספו למגדל הצפוני עקב תהליך של נידוד זכויות, לצורך השלמת פיתוחו ובנייתו של המגדל הצפוני בפרויקט ולצורך העמדת הערבויות הנדרשות לפי חוק המכר, זאת בהמשך ובנוסף למימון שהועמד על ידי הבנק בשלבים הקודמים של רכישת הזכויות בקרקע ובניית הפרויקט.

התוספת כוללת את ההסכמות העיקריות הבאות:

א. הבנק יגדיל לחברה הנכדה את מסגרות האשראי הקיימות, כדלקמן:

1. מסגרת הלוואות בסך של עד 75 מיליון ש"ח למימון עלויות הבניה, בתנאי גרייס מלא על הקרן ופרעון שוטף של הריבית, כאשר קרן הלוואות תיפרע ביום 31 ביולי 2017. ההלוואות נושאות ריבית בשיעור שנתי של פריים + 1.5%.

2. מסגרת ערבויות חוק המכר תוגדל מסך של 600 מיליון ש"ח לסך של עד 700 מיליון ש"ח, והיא תיוותר בתוקף עד לגמר הבנייה של המגדל הצפוני, מסירת החזקה וחתימת הסכמי חכירה על ידי רוכשי הזכויות מהחברה הנכדה עם רשות מקרקעי ישראל או רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין על זכויות החכירה הרשומות של החברה הנכדה כשהן נקיות מכל חוב ו/או שעבוד וכו'.

יובהר כי מסגרות האשראי הנ"ל יועמדו על ידי הבנק לחברה הנכדה ובלבד שסך האובליגו בפרויקט לא יעלה על 700 מיליון ש"ח בכל נקודת זמן. מסגרת האשראי הוארכה עד ליום 31 ביולי 2017.

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

ג. שחרור כספים ע"י הבנק המלווה

בחודש פברואר 2016, שחרר הבנק המלווה את פרויקט הארבעה לחברת חגי' הארבעה סך של כ-65 מיליון ש"ח על חשבון ההון העצמי שהועמד על ידי חגי' הארבעה בפרויקט, לטובת תשלום פרעון של אגרות החוב (סדרה ג') של החברה, אשר פרעון הסופי היה ביום 28 בפברואר 2016. 15 מיליון ש"ח מתוך הסך הנ"ל הועמד מתוך יתרת המזומנים בחשבון ליווי הפרויקט הסגור והיתרה באשראי בתנאים מקובלים כנגד תקבולים עתידיים בפרויקט. שיעור הריבית על אשראי זה עומד על ריבית פריים + 2.5%. יתר תנאי האשראי דומים לתנאי האשראי הקיים בפרויקט. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים הוחזרה כל מסגרת האשראי שנלקחה.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 17 - התקשרויות, שיעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

3. העמדת בטוחות של בעלי השליטה לחברה

ביום 26 בינואר 2012, אישרו חברי ועדת הביקורת ודירקטוריון רגינסי (חברה בת של החברה) התקשרות במסגרתה החברה ו/או בעלי השליטה בה, ה"ה יצחק חג'ג' ועידו חג'ג' (להלן ביחד: "בעלי השליטה"), יהיו רשאים (כולם או חלקם, לפי הענין) להעמיד לרגינסי ו/או לתאגידים בשליטתה (להלן ביחד: "הקבוצה"), מעת לעת וללא תמורה, על פי שיקול דעתם הבלעדי ומבלי שבעתיד יידרש לצורך כך אישור נוסף של אורגני רגינסי, ערבויות ו/או בטוחות מכל מין וסוג שהוא (להלן ביחד: "ערבויות") וזאת לצורך הבטחת התחייבויות אותן ייטול מי מתאגידי הקבוצה במסגרת התקשרויותיו עם צדדים שלישיים.

ביום 31 במרץ 2015, אישרו חברי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, התקשרות במסגרתה בעלי השליטה בחברה, האחים חג'ג' יהיו רשאים (כולם או חלקם, לפי העניין) להעמיד לחברה ו/או לתאגידים בשליטתה (להלן: "הקבוצה"), מעת לעת וללא תמורה, על פי שיקול דעתם הבלעדי ומבלי שבעתיד יידרש לצורך כך אישור נוסף של אורגני החברה (בכפוף להוראות הדין), ערבויות ו/או בטוחות מכל מין וסוג שהוא וזאת לצורך הבטחת התחייבויות אותן ייטול מי מתאגידי הקבוצה במסגרת התקשרויותיו עם צדדים שלישיים.

4. שירותי משנים למנכ"ל

בתמורה לכהונתם בתפקידיהם בחברה, יהיה זכאי כל אחד מה"ה פריד ואזולאי לשכר חודשי מהחברה (מעסיקתם) שעלותו הכוללת תסתכם בסך של 42.5 אלף ש"ח, ובנוסף, החברה תקצה לכל אחד מה"ה פריד ואזולאי כתבי אופציה לא סחירים, כפי שיפורט להלן.

בתמורה למתן שירותי סמנכ"ל בכיר ומשנה למנכ"ל ברגינסי, תהיה הגב' אזולאי וכן החברה שבשליטת מר פריד זכאיות, כל אחת מהן, לתשלום חודשי מרגינסי בסך של 42.5 ו-27.5 אלפי ש"ח בהתאמה, בתוספת מע"מ.

בנוסף, ה"ה פריד ואזולאי יהיו זכאים להחזרי הוצאות שיוצאו על ידם מתוקף תפקידם בחברה וברגינסי, בהתאם למנגנון שנקבע לכך בהסכמים וכן להחזר הוצאות נסיעה כדון, ובנוסף, ה"ה פריד ואזולאי יהיו זכאים ל-24 ימי חופשה משתי החברות.

היקף משרתם של ה"ה פריד ואזולאי בחברה וברגינסי יהיה 50% בכל אחת מהחברות. ההסכמים שנחתמו לא הוגבלו בזמן, ואולם לצדדים להם האפשרות לסיימם בהודעה מוקדמת, כפי שעוגן במסגרת ההסכמים. כמו כן, כל אחד מה"ה פריד ואזולאי יכלל בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של החברה ורגינסי ויהיה זכאי לכתב פטור ושיפוי בנוסח הנהוג בחברה וברגינסי.

כחלק מהסכם העסקתם יוענקו למר פריד וגב אזולאי (להלן: "הניצעים") 734,590 כתבי אופציה כ"א, בלתי סחירים, הניתנים למימוש ל-734,590 מניות רגילות של החברה המהוות, נכון למועד זה ובהנחת מימוש של כלל כתבי האופציה 1.5% מההון המנופק והנפרע של החברה כל אחד (כך שכלל כתבי האופציה שיוקצו לניצעים יהיו ניתנים למניות המהוות, נכון למועד זה, כ 3% מההון המנופק והנפרע של החברה).

כל כתב אופציה יהיה ניתן למימוש למניה רגילה אחת של החברה בתמורה למחיר מימוש בסך של 10.525 ש"ח, כאשר מחיר זה צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן הידוע ביום 1 ביולי 2016.

כמו כן לניצעים תהיה הזכות האפשרות בחלופת מימוש נטו במועד המימוש ככל ותהיה הטבה.

כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש ב-4 מנות שוות בתאריכים: 1 בינואר 2018, 1 בינואר 2019, 1 בינואר 2020 ו-1 בינואר 2021.

כל אחד מהניצעים יהיה רשאי לממש את מנות האופציות שיוקצו לו במשך 48 חודשים ממועד אותה ההענקה.

ההקצאה לניצעים תבוצע בהתאם להוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול רווח הון.

מחיר המימוש ומספר המניות המימוש יהיו כפופים להתאמות מקובלות במקרים של חלוקת מניות הטבה, פיצול/איחוד מניות, שינוי במבנה ההון של החברה, פירוק, הנפקת זכויות וחלוקת דיבידנד.

השוי ההגון של כתבי האופציות המוענקות למר פריד והגב' אזולאי מוערך ביום ההענקה תוך שימוש במודל הבינומי בשווי של כ-4,726 אלפי ש"ח.

ביום 9 באוקטובר 2016 הודיעה החברה כי לאור העובדה שתנאי ההקצאה לניצעים כוללים התאמה של כמות כתבי האופציה בגין מקרה של אירוע הנפקת מניות בחברה ולאור כך שביום 29 בספטמבר 2016 הונפקו על ידי החברה 2,711,300 מניות לציבור אזי תנאי ההקצאה לניצעים יותאמו, באופן שבכפוף לקבלת אישור הבורסה לניירות ערך תל אביב בע"מ, לכל אחד מהניצעים תקצה החברה 41,931 כתבי אופציה נוספים ובסך הכל 776,521 כתבי אופציה לכל אחד מהניצעים, שהמניות שתנבענה ממימושם, ככל שימומשו, תהווה 1.5% מהון החברה ומזכויות ההצבעה בה, בדילול מלא

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 17 - התקשרויות, שיעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

5. הלוואה קרן אוריגו

ביום 10 בספטמבר 2015, הגיעה החברה לסיכום עם קרנות המנוף אוריגו (להלן: "אוריגו"), על פירעון חלקי מוקדם של הלוואת אוריגו, בסך כולל של כ-86 מיליון ש"ח (להלן: "סך הפרעון החלקי"), שלאחריו הוקטנה הלוואת אוריגו כך שיתרתה מסתכמת לאחר הפרעון המוקדם החלקי לסך של כ-26 מיליון ש"ח, (להלן: "יתרת סכום הלוואה הנוותרת"), וזו נפרעה, בהתאם לתנאי הלוואת אוריגו, ביום 5 באפריל 2016, (להלן: "המועד המקורי של פירעון הלוואה"). סך הפירעון החלקי כלל תשלום חלק מקרן הלוואת אוריגו (להלן: "קרן הלוואה החלקית"), ריבית, דמי ניהול ומלוא רכיב ההשתתפות ברווחים (לאור רווחיות הפרויקטים להם הייתה זכאית אוריגו בהשתתפות ברווחים) שנצברו על קרן הלוואה החלקית עד למועד הפירעון וכן סכום נוסף השווה למרבית סכום הריבית אותו היתה נדרשת החברה לשלם על קרן הלוואה החלקית מיום ביצוע הפרעון החלקי עד למועד המקורי של פירעון הלוואה. כך, שכפועל יוצא מהפירעון המוקדם, הקטינה החברה את התשלום הכולל אותו הייתה נדרשת החברה לשלם לאוריגו לו פרעה את כל סכום הלוואת אוריגו במועד המקורי של פירעון הלוואה בכ-700 אלף ש"ח.

בעקבות הפירעון החלקי האמור, במועד המקורי של פירעון הלוואה פרעה החברה את יתרת סכום הלוואה הנוותרת בלבד, כשהיא צמודה לעליית מדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית, דמי ניהול ומלוא רכיב ההשתתפות ברווחים של החלק שנתר מההלוואה המקורית.

יצוין כי תשלום סך הפירעון החלקי נעשה מתוך תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה ו') של החברה, אשר יועדה מלכתחילה לפירעון הלוואת אוריגו והפירעון החלקי האמור בוצע בהתאם להוראות שנקבעו לענין זה בשטר הנאמנות שנחתם עם נאמן מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו').
בחודש אפריל 2016 נפרעה הלוואה במלואה.

6. ביום 22 באוגוסט 2012, אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר שניתן לכך אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה) מערך התקשרויות שכלל מספר התקשרויות שכבר פקעו וכן את ההתקשרויות שלהלן:

א. התקשרות בהסכם ניהול עם חברת עידו לצורך קבלת שירותי מנכ"ל על ידי מר עידו חג'ג'.

שירותי הניהול ניתנו בהיקף משרה שלא יפחת מ-50% כפי הנדרש לתפקיד.

בתמורה להעמדת שירותי הניהול תשלם החברה לחברת עידו תשלום חודשי בסך של 100,000 ש"ח (להלן: "דמי הניהול"), בתוספת מע"מ כדין וכנגד חשבוניות מס ערוכות כדין. סכום דמי הניהול יהיה צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש יולי 2012 והוא יעודכן על ידי החברה אחת ל-3 חודשים. בנוסף, יהיה זכאי עידו, באמצעות חברה בשליטתו, למענק שנתי בשיעור של 5% מהרווח לפני מס (כהגדרתו בהתקשרות) אשר גובהו המקסימאלי נקבע לסך של 5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ.

בנוסף למענק השנתי, בגין פרויקטים מתקדמים (כהגדרתם בהסכם) שטרם הוכרו בדוחותיה הכספיים של החברה לתקופות שנתיים עד למועד סיום כהונתו של עידו בתפקיד, יהיה זכאי עידו למענק בשיעור של 5% מרווח לפני מיסים (כהגדרתו בהסכם) שינבע לחברה ויוכר בעתיד בדוחותיה הכספיים בגין 3 שנים לאחר מועד סיום כהונתו כאמור, זאת בהתאם למנגנון שהוגדר בהסכם.

כמו כן, החברה תשיב לחברת עידו או לעידו, לפי העניין, את מלוא ההוצאות (ללא תקרת הוצאות) אשר יוצאו על ידו מתוקף תפקידו כמנכ"ל החברה.

יצוין כי ביום 14 בספטמבר 2014 פרסמה החברה דו"ח מיידי שענינו מתן הסכמתם של עידו וחברת הניהול לביצוע מספר שינויים בהסכם הניהול, על מנת שלא יתקיימו פערים מהותיים בין עקרונות מדיניות התגמול של החברה לתנאי הסכם הניהול. ביום 11 בספטמבר 2014 אושרו השינויים האמורים על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, כהתקשרות שאין בה אלא כדי לזכות את החברה. יצוין כי השינויים האמורים עניינם כדלקמן: לקיחה בחשבון של הפסדים מצטברים שנוצרו לחברה, ככל שנוצרו, בשנתיים הקלנדיות האחרונות לצורך חישוב המענק השנתי לו זכאית חברת עידו על פי תנאי ההתקשרות; הכללת מנגנון השבה של כספים על ידי חברת הניהול, מקום בו יתברר כי סכומים ששולמו לה מכוח הסכם הניהול חושבו על בסיס נתונים לא נכונים שיתבררו לאחר מכן כמוטעים ויוצגו מחדש בדוחותיה הכספיים של החברה תוך פרק זמן של 3 שנים ממועד התשלום הרלבנטי; לקיחה בחשבון של תביעות משפטיות שתוגשנה בתקופת ההשתתפות ושעילתן בתקופת כהונתו של עידו כמנכ"ל, בחישוב המענק לו תהיה זכאית חברת הניהול בגין פרויקטים מתקדמים (וזאת ככל ובוצעה הפרשה בגינו בדוחות הכספיים); הקטנת המענק לו תהיה זכאית חברת הניהול בתקופת ההשתתפות מקום בו במשך תקופה בת 12 חודשים ממועד סיום כהונת עידו כמנכ"ל החברה לא יתקבל אישור עקרוני ממוסד בנקאי/פיננסי למימון הפרויקט המתקדם הרלבנטי; וקביעת תקרה למענק השנתי שישולם בתקופת ההשתתפות, כך שלא יעלה על 3 מיליון ש"ח בשנה ולא יעלה על 12 מיליון ש"ח בתקופת ההשתתפות (הסכומים צמודים למדד ובתוספת מע"מ).

ב. השתתפות חברת עידו בהוצאות החברה.

חברת הניהול תשתתף, החל מיום 1 באוגוסט 2012 וכל זמן שעובדי החברה יעניקו משירותיהם גם לחברת הניהול, בחלק מהעלויות בהן תישאנה החברה ו/או רגיסי, בעקבות ההתקשרויות המפורטות לעיל.

קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 17 - התקשרויות, שיעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

6. (המשך)
- ג. התקשרות בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה קבוצתית (של החברה ורגיינסי) ובפוליסות עתידיות וכן הכללת הדירקטורים המכהנים בפוליסות האמורות.
- ד. החזר הוצאות למר יצחק חגי', המכהן כיו"ר דירקטוריון החברה, ללא תקרת הוצאות, בגין הוצאות אשר יוצאו על ידו מתוקף תפקידו כיו"ר דירקטוריון החברה (לרבות בגין פעילות תאגידיים בהם תחזיק החברה, במישרין או בעקיפין).
- ביום 15 בספטמבר 2014 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה כי בכפוף לאישור ועדת התגמול של החברה, תשיב החברה למר יצחק חגי' את מלוא ההוצאות אשר יוצאו על ידו מתוקף תפקידו כדירקטור בחברה ו/או בגין תרומתו לפיתוח עסקי החברה במאוחד כנגד המצאת חשבונית כדין.
- ביום 31 ביולי 2015, הגיעו לידי סיום מספר התקשרויות עם בעלי השליטה בחברה וקרוביהם כדלקמן:
- א. התקשרות לקבלת שירותי מנכ"ל ממר עידו חגי', מבעלי השליטה בחברה (להלן: "עידו"), באמצעות חברה בשליטתו (להלן: "חברת עידו"), והשתתפות חברת עידו בהוצאות החברה.
- ב. התקשרות בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה קבוצתית ובפוליסות עתידיות בהן נכללים בין היתר האחים יצחק ועידו חגי', בעלי השליטה בחברה.
- ג. התקשרות מלון רגיינסי ירושלים בע"מ, חברת הבת של החברה, בהסכם לקבלת שירותים בתפקיד ניהול, ארגון ושיווק פרויקטים וכן שירותים בתחום הליווי הבנקאי מהגב' כנרת סמיט, אחותם של האחים יצחק ועידו חגי'.

ביום 26 בנובמבר 2015, אישרה האסיפה הכללית השנתית של בעלי המניות של החברה מספר התקשרויות כדלקמן: (א) אישור תיקון תנאי העסקתה כמשווקת בחברה, של בתו של מר יצחק חגי', מבעלי השליטה בחברה, לתקופה של שלוש שנים, תמורת שכר חודשי קבוע בסך של 10,000 ש"ח ברוטו וכן עמלת מכירות בגין מכירת כל יחידה ו/או נכס אשר ימכרו על ידי החברה או חברות קשורות לחברה כתוצאה מעבודתה של עדן בסך השווה ל-0.3% ממחיר הנכס; (ב) התקשרות בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה קבוצתית ובפוליסות עתידיות והגדלת סכומי הכיסוי והתשלום, וכן הכללת הדירקטורים ונושאי המשרה המכהנים בפוליסות האמורות (ההתקשרות הקודמת בביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה הסתיימה כאמור ביום 31 ביולי 2015); (ג) חידוש מתן התחייבות לפטור לה"ה יצחק חגי' ועידו חגי'; (ד) מתן התחייבות לשיפוי מתוקנת לכלל חברי דירקטוריון החברה ונושאי המשרה המכהנים בחברה, לרבות ה"ה יצחק חגי' ועידו חגי' והגדלת הסכומים המיוחדים לכל אחד מסוגי האירועים המפורטים בתוספת לכתב השיפוי (עקב הגידול המהותי שחל בהיקפי הפעילות של החברה); (ה) חידוש התקשרות (עד כה ההתקשרות נעשתה עם רגיינסי) בהסכם לקבלת שירותים בתפקיד ניהול, ארגון ושיווק פרויקטים וכן שירותים בתחום הליווי הבנקאי מאחותם של האחים יצחק ועידו חגי', והגדלת התמורה החודשית ששולמה לה עד לתום חודש יולי 2015 מסך של 17,000 ש"ח, לסך של 25,000 ש"ח, בתוספת מע"מ; (ו) מינוי מר יצחק חגי' לכהונה כיו"ר דירקטוריון החברה, לתקופה בת שנה; (ז) מינוי מר מנשה ארנון לתקופת כהונה שלישית כדירקטור חיצוני בחברה; (ח) חידוש כהונתם כדירקטורים בחברה של ה"ה יצחק חגי', עידו חגי', דורון רוזנבלום וצבי גרינולד; (ט) חידוש מינויים של משרד עמית חלפון ומשרד קדרון ושות' כרואי החשבון המבקרים של החברה.

קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 17 - התקשרויות, שיעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

6. (המשך)

ביום 14 באוגוסט 2016 אישרה האסיפה הכללית של החברה את התקשרות החברה עם חברה בשליטת מר עידו חגי' (להלן: "חברת עידו" ו-"עידו", בהתאמה), במסגרתה מעניקה חברת עידו לחברה שירותי מנכ"ל באמצעות עידו (המכהן גם כמנכ"ל רגינסי), בהיקף משרה שלא יפחת מ-90% לקבוצה כולה ומ-50% לחברה וכפי הנדרש לתפקיד. ההתקשרות נכנסה לתוקף רטרואקטיבית ליום 1 באוגוסט 2015, שהינו המועד בו באה לידי סיום התקשרות דומה בין הצדדים (כשחרף סיומה, המשיך עידו להעניק משירותיו לחברה) והיא תיוותר בתוקף עד ליום 31 ביולי 2018.

בתמורה להעמדת שירותי הניהול תשלם החברה לחברת עידו תשלום חודשי בסך של 103,000 ש"ח, בתוספת מע"מ כדין וצמוד לעליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש יולי 2016. בנוסף, תהיה זכאית חברת עידו: (א) כל זמן שההתקשרות בתוקף - למענק שנתי בשיעור של 5% מהרווח השנתי לפני מס (כפי שהוגדר במסגרת ההתקשרות) אשר גובהו המקסימאלי נקבע לסך של 4 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ; (ב) לאחר שההתקשרות תסתיים - למענק בשיעור של 5% מהרווחים לפני מיסים שינבעו לחברה מפרויקטים מתקדמים (כפי שהוגדרו במסגרת ההתקשרות), אשר לא יוכרו בדוחותיה הכספיים של החברה בתקופות שתסתיימנה עד למועד סיום כהונתו של עידו בתפקיד המנכ"ל (להלן: "נקודת החתך"), אלא רק בדוחותיה הכספיים של החברה שיפורסמו בגין השנה בה תחול נקודת החתך ובגין 3 השנים שלאחר מכן (להלן: "תקופת ההשתתפות"), וזאת בהתאם למנגנון שהוגדר בהסכם. יצוין כי המענק שישולם לחברת הניהול בתקופת ההשתתפות לא יעלה על 3 מיליון ש"ח בשנה, בתוספת מע"מ ועל סך כולל של 12 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ לכל תקופת ההשתתפות (הסכומים צמודים לעליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש יולי 2016).

כמו כן, החברה תשיב לחברת עידו או לעידו, לפי העניין, את מלוא ההוצאות (ללא תקרת הוצאות) אשר יוצאו על ידו מתוקף תפקידו כמנכ"ל, בהתאם למנגנון שעוגן בהתקשרות. ביום 25 באוגוסט 2016 אישרה ועדת תגמול וועדת הביקורת של החברה חלוקת תשלום בונים למר עידו חגי' בגין רווחי שנת 2015 בסך של 1,975 אלפי ש"ח.

לאור כך שעד למועד אישור דוח הניגוד ע"י האספה הכללית לא רשמה החברה את התשלומים לחברת עידו סך ההשפעה של אישור דוח הניגוד אותה רשמה החברה ברבעון השלישי של שנת 2016 לתקופה שבין 30 ביוני 2015 ועד ליום 30 בספטמבר 2016 בגין בונים ודמי ניהול למנכ"ל הינה כ- 2.5 מיליון ש"ח. ביום 29 במרץ 2017 אישרה ועדת תגמול וועדת הביקורת של החברה חלוקת תשלום בונים למר עידו חגי' בגין רווחי שנת 2016 בסך של 2,030 אלפי ש"ח.

7. בחודש דצמבר 2012 התקשרה חגי' סומייל (חברה בת בבעלות מלאה של החברה) במספר הסכמים עם בעלי אופציה שהחזיקו באופציות לרכישת זכויות במקרקעין ב"מתחם סומייל" ברחוב אבן גבירול בת"א (להלן: "מחזיקי האופציה"). במסגרת ההסכמים הסבו מחזיקי האופציה לחגי' סומייל שני הסכמי אופציה לרכישת מקרקעין במתחם סומייל כמפורט להלן. כמו כן, במסגרת ההסכמים עם מחזיקי האופציה זכאים מחזיקי האופציה ל-24% מכל רווח שינבע לחגי' סומייל מהמקרקעין בהתאם לעקרונות שנקבעו בהסכמים. חגי' סומייל שילמה, לבעלי האופציה סך של 4 מיליון ש"ח כתשלום על חשבון הרווח אולם תשלום זה לא יושב לחגי' סומייל בכל מקרה. בשנת 2013 חתמה חגי' סומייל על שני הסכמים לרכישת מלוא הזכויות "במתחם סומייל" תמורת סך של כ-187.5 מיליון ש"ח ובתוספת מע"מ.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים חתמה חגי' סומייל על כ-131 הסכמי מכר וכ-11 הסכמי הצטרפות (בשנת 2015 נחתמו כ-120 הסכמי מכר וכ-5 בקשות הצטרפות), עם חברי קבוצת רכישה שהצטרפו לקבוצת הרכישה אותה מארגנת חגי' סומייל לפרויקט זה. יצוין כי כלל הסכמי המכר שנחתמו הינם חלוטים עד למועד אישור הדוחות הכספיים, עודף התמורה לה זכאית חגי' סומייל, מעבר לעלות רכישת הזכויות במקרקעי הפרויקט ששווקו על ידה במסגרת אותם הסכמי מכר חלוטים, מסתכם לסך של כ-106 מיליון ש"ח.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 17 - התקשרויות, שיעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

8. בחודש דצמבר 2012 התקשרה התחדשות עירונית בהסכם לשיתוף פעולה עם צדדים שלישיים (להלן: "השותף להסכם" ו/או "קריגרי") לפעילות בתחום תמ"א 38. בהסכם שיתוף הפעולה נקבעו עקרונות לשיתוף הפעולה בין הצדדים לגבי פרויקטים בתחום תמ"א 38, תפקידו של כל צד להסכם, מימון הפעילות ועוד. עוד הוסכם כי התחדשות עירונית תוכל לבחור את הפרויקטים בהם תרצה ליטול חלק בתחום זה מתוך הפרויקטים של השותף להסכם תמ"א כאשר בכל פרויקט בו תבחר החברה ידאג השותף להסכם תמ"א להקצות להתחדשות עירונית 50.1% ממניות חברת הפרויקט. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, נבחרו על ידי החברה במסגרת שיתוף הפעולה, מתוך כלל המבנים שאותרו על ידי קריגרי, כ-27 פרויקטים (להלן: "הפרויקטים הקיימים"), כאשר להערכת החברה, בפועל רק כ-21 מהם יוצאו לפועל על ידיה. בסמוך למועד ההתקשרות העמידה החברה באמצעות התחדשות עירונית הלוואות בסך כולל של כ-5.4 מיליון ש"ח כהחזר הוצאות שהוצאו ביחס לפרויקטים הקיימים. בנוסף נכון למועד הדוחות הכספיים העמידה החברה הלוואות נוספות בסך כולל של כ-15.5 מיליון ש"ח לטובת פרויקטים נוספים ולפעילות השוטפת של התחדשות עירונית. בהתאם להסכמים שנחתמו עם השותף להסכם סכומי ההלוואות הועדפות על הסכומים שהוסכמו והועמדו ע"י כל צד יהיו צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 12-15%.

9. פרויקט מתחם רסיטל, בתל אביב

חברי קבוצת הרכישה (אשר הקבוצה והמוכר נמנים על חבריה) רכשו הזכויות במקרקעי פרויקט רסיטל. חברי קבוצת הרכישה (ובכללם הקבוצה) התקשרו בניהם בהסכם שיתוף, אשר נועד להסדיר את בנייתו המשותפת של הפרויקט, אשר כולל נכון למועד זה בניין משרדים בן 21 קומות בשטח כולל של כ-25,000 אלף מ"ר משרדים בתוספת חניות (שצפוי להיות 31 קומות בשטח כולל של כ-37,000 מ"ר), כשקומת הקרקע תכלול גם שטחים למסחר (לעיל ולהלן: "הפרויקט") ובנוסף התקשרו חברי קבוצת הרכישה בהסכם קבלני להקמת הפרויקט וכן עם ספקים נוספים הנדרשים להקמת הפרויקט (שבנייתו נמצאת בעיצומה). יצוין כי חברי קבוצת חבים ביחד ולחוד כלפי המוכר בכל ההתחייבויות שנקבעו בהסכמי המכר ושנכון למועד זה טרם הושלמו.

ביום 21 באוגוסט 2012, אישר דירקטוריון רגינסי את הצטרפותה של רגינסי כחברת קבוצת הרכישה ואת התקשרותה בהסכם המכר והסכם השיתוף, מכוחם תרכוש רגינסי חלק מהזכויות הנרכשות, המשקף את הזכות לדופלקס המצוי בקומות 20+21 בשטח כולל של כ-2,500 מ"ר, כ-250 מ"ר שטחי מסחר וכ-150 חניות (כשנכון למועד אישור הדוחות הכספיים הזכויות שנותרו בידי רגינסי הינם בסך של כ-2,000 מ"ר משרדים, השטח המסחרי וכ-100 חניות להלן: "זכויות הקבוצה"). בנוסף, מחזיקה רגינסי בזכויות ל-10 הקומות הנוספות. בדוחות הכספיים ההשקעה האמורה מוצגת בסעיף מלאי בניינים בהקמה בסך של כ-33,555 אלפי ש"ח (כולל תשלום מס רכישה ועלויות שנצברו נכון למועד הדוחות).

במסגרת הסכם המכר נקבעו הוראות הנוגעות לאופן השלמת העסקה, לרבות בכל הקשור לרישום משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק שיעמיד מימון לחברי קבוצת הרכישה לצורך תשלום יתרת תמורת הזכויות הנרכשות ועלויות בניית הפרויקט; מנגנוני תשלום ואחריות ביחס לתשלומי המס, אגרות והיטלים אחרים שידרשו בקשר עם העסקה נשוא הסכם המכר; ביצוע כל הפעולות והרישומים הנדרשים לביצוע פרצלציה של המקרקעין ולצורך רישום זכויות המוכר במנהל מקרקעי ישראל ובעירייה והעברת הזכויות הנרכשות לחברי קבוצת הרכישה.

בהסכם השיתוף נקבע כי ממועד מימוש האופציה יהיו חברי קבוצת הרכישה חייבים כלפי המוכר בכל ההתחייבויות שבהסכם המכר, יחד ולחוד. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, כל אחד מבין חברי קבוצת הרכישה התחייב לבצע את העברת התשלומים בגין תמורת הזכויות הנרכשות כפי שנקבע בהסכם המכר במועד בו יורה הנאמן להסכם השיתוף.

במסגרת הסכם השיתוף נקבעו, בין היתר, סמכויותיה של הנציגות אשר תרכז את סמכויות הניהול והפיקוח של הפרויקט עבור המשתתפים; מנגנוני קבלת החלטות משותפות בנציגות ובאסיפה הכללית של המשתתפים; אופן התקשרויות עם קבלן הביצוע של הפרויקט ויועצים נוספים אשר יעמידו שירותים לצורך הקמת הפרויקט ואופן ההתקשרות עימם; אופן ניהול ואחזקת בניין המשרדים אשר יבנה במסגרת הפרויקט; והוראות בדבר העברת זכויות ביחידות.

עוד יצוין כי בהתאם להסכם השיתוף, זכויות הבנייה העתידיות ו/או הנוספות בגין הממכר, ככל שיהיו, יוצמדו לחלקים השייכים לרגינסי. בהתאם לכך יזמה רגינסי תב"ע חדשה שהוסיפה 10 קומות נוספות שרגינסי משווקת בימים אלו. יצוין כי נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, מכרה רגינסי כ-1,183 מ"ר (כ-3/4 קומה) מתוך ה-10 קומות נוספות בהסכמים חלוטים ובנוסף, התקשרה רגינסי בהסכמים לא חלוטים (המותנים) בקבלת היתר בניה לקומות אלו למכירת כ-450 מ"ר (כשליש קומה).

בגין סיחור האופציה לחברי הקבוצה, זכאית רגינסי (בגין היחידות ששווקו בהתייחס ל-21 קומות עד למועד אישור הדוחות הכספיים) לדמי סיחור בסך כולל של כ-28 מיליון ש"ח, מתוכם התקבלו עד למועד הדוחות ברגינסי דמי סיחור בסך כולל של 1 מיליון ש"ח. בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2016 (במצטבר ובשוטף) הוכרו דמי סיחור בסך של כ-10 מיליון ש"ח בגין פרויקט זה. הסכומים להם זכאית רגינסי מחברי הקבוצה בגין סיחור הזכויות הנרכשות יועברו לרגינסי בכפוף לדוחות הזמנים שנקבעו לעניין זה עם הבנק המלווה של הפרויקט.

קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 17 - התקשרויות, שיעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

9. פרויקט מתחם רסיטל, בתל אביב (המשך)

נכון למועד הדוח, נרשמו הערות אזהרה בלשכת רישום המקרקעין על זכויות המוכר בממכר לטובת חברי הקבוצה. כמו כן, ביום 27 בנובמבר 2016 הושלמו חתימות כל חברי הקבוצה (ובכלל אלה רגינסי) על הסכמי מימון עם תאגיד בנקאי בישראל ומוסד פיננסי בישראל, אשר יעמידו לקבוצה את המימון הנדרש לצורך השלמת רכישת המקרקעין ובניית הפרוייקט (בהתייחס ל-21 קומות בלבד).

10. פרויקט איינשטיין 33ב'

ביום 6 בפברואר 2013 הכריז בית המשפט על קבוצת רכישה שאורגנה על ידי רגינסי ושעל חבריה נמנית רגינסי עצמה כזוכה במכרז שפורסם לרכישת מקרקעין הידועים כגוש 6885 חלקה 33 ברחוב איינשטיין (בניין מס' 333) בגוש הגדול בתל אביב, בשטח כולל של כ-2,570 מ"ר, שייעודם הינו בניית מרכז מסחרי ומגדל מגורים. זכויות רגינסי בפרוייקט במסגרת הקבוצה הינם זכויות ביחס לכ-68% משטחי המסחר בפרוייקט שהינם בהיקף של כ-1,300 מ"ר (כ-945 מ"ר במרכז המסחרי בפרוייקט, 945 מ"ר שטחי מרתפים הצמודים למסחר וכ-50 חניות (להלן: "זכויות השטחים המסחריים הנרכשות על ידי רגינסי") וכן זכויות לכ-30% מיחידת דיור. עלות רכישת הזכויות לשטחים המסחריים שנרכשו על ידי רגינסי בלבד מסתכמת ליום 31.12.2016 בסך של כ-13.9 מיליון ש"ח. בין רגינסי ויתר חברי הקבוצה שהצטרפו עד כה לקבוצת הרכישה נחתם הסכם שיתוף המסדיר את הרכישה המשותפת של הזכויות במקרקעין ובנייתו המשותפת של הפרוייקט. רגינסי התקשרה, יחד עם יתר חברי קבוצת הרכישה, בהסכמי מימון עם תאגיד בנקאי בישראל, אשר, העמיד ויעמיד לחברי קבוצת הרכישה מימון לצורך, פיתוחו ובנייתו של הפרוייקט.

המימון הכולל שיועמד לרגינסי בגין חלקה בעלויות (לא כולל מע"מ) השלמת רכישת המקרקעין ובניית השטח המסחרי בפרוייקט הינו בסך של עד כ-14.4 מיליון ש"ח. כערובה למילוי כל התחייבויותיהם כלפי הבנק, שעבדו ומשכנו חברי הקבוצה (ובכללם רגינסי) את כלל זכויותיהם הנובעות מהפרוייקט ומההסכמים הנלווים לו. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, עבודות חפירה ודיפון הסתיימו, התקבל היתר בניה למגדל ועבודות הבניה הינם בעיצומם.

11. פרויקט מסחרי איינשטיין

קבוצת חגי' ייעוץ וניהול פרויקטים בע"מ, שהינה חברה בבעלות מלאה של החברה (להלן: "חגי' ייעוץ"), אשר מחזיקה בכ-42% מזכויות הבעלות במגרש בשטח נטו של 4,077 מ"ר הממוקם ברחוב איינשטיין בת"א (גוש 6884, חלקה 48), הקרוי "איינשטיין 36א" (להלן: "המקרקעין"), אותם רכשה בעבר בתמורה לסך של כ-20.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, זכתה ביום 14 בפברואר 2017, בהתמחרות במסגרת מכרז לרכישת 39% נוספות מזכויות הבעלות במקרקעין. המכרז פורסם במסגרת הליך פירוק שיתוף שמתנהל ביחס למקרקעין. נכון למועד זה, זכיית חגי' ייעוץ כפופה לאישור בית המשפט השלום בתל אביב.

יצוין כי חגי' ייעוץ נמצאת במו"מ עם אחד מבעלי הזכויות מהם היא צפויה לרכוש את הזכויות במסגרת המכרז (בכפוף לקבלת אישור בית המשפט), המחזיק בכ-5% מהזכויות במקרקעין (להלן: "בעל הזכויות המוחרג"), אשר אם וככל ויבשיל לכדי הסכמה מחייבת, יביא לכך שבעל הזכויות המוחרג לא ימכור לחגי' ייעוץ את זכויותיו במקרקעין וישתף עמה פעולה להקמת הפרוייקט (כך שבמקרה זה תרכוש חגי' ייעוץ במסגרת המכרז 34% מהזכויות במקרקעין בלבד) אלא יתקשר עם חגי' ייעוץ בהסכם לשיתוף פעולה להקמת הפרוייקט.

יצוין כי יתרת 19% מהזכויות במקרקעין מוחזקת על ידי 10 בעלי זכויות (להלן: "בעלי הזכויות המצטרפים") אשר בהתאם להסכמה עם חגי' ייעוץ ישתפו פעולה עם חגי' ייעוץ אשר התקשרו בהסכם לשיתוף פעולה עם חגי' ייעוץ, לצורך הקמת פרויקט על המקרקעין כנגד הקצאת זכויות בפרוייקט בהתאם לזכויותיהם היחסיות במקרקעין ובהתאם לקביעת שמאי אשר ימונה על ידי חגי' ייעוץ ובעלי הזכויות המצטרפים.

יצוין כי חגי' ייעוץ תפעל להתקשרות חגי' ייעוץ, בעלי הזכויות המצטרפים ובעל הזכויות הנשאר (ככול והמו"מ איתו יבשיל לכדי הסכם מחייב) בהסכם לשיתוף פעולה בקשר להקמת הפרוייקט במקרקעין.

קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 17 - התקשרויות, שיעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

12. שירותים משפטים עם בעל השליטה

יצוין כי לצורך קבלת שירותים משפטיים בקשר עם הפרוייקטים המתוארים בסעיפים 17-11 לעיל מתקשר כל משתתף עם משרד עוה"ד חגי', בוכניק ויינשטיין ושות' (להלן: "משרד עוה"ד" וגם "הנאמן להסכם השיתוף"), הנמצא בראשות מר יצחק חגי', מבעלי השליטה בחברה בשרשרת סופי, בהסכם שכר טרחה, על פיו יעמיד משרד עוה"ד משירותיו למשתתפים בקשר עם הפרוייקט, כשבמסגרת הסכם השיתוף נקבע כי בתמורה למתן השירותים האמורים ישלם כל אחד מהמשתתפים למשרד עוה"ד שכ"ט בשיעור של עד 2% יחידה גמורה (ברמת מעטפת), כפי שיקבע על פי דוח האפס שיוצא לפרוייקט, בתוספת מע"מ כדין. זאת בהתאם לאישור שניתן ע"י האספה הכללית של רגינסי.

13. בוטל

14. עסקת סלמה

ביום 1 בינואר 2017, הושלמה עסקה במסגרתה רכשה קבוצת חגי' סלמה בע"מ, הנמצאת בבעלות מלאה של החברה (להלן: "חגי' סלמה") זכויות במקרקעין בשטח כולל של 6,196 מ"ר הממוקמים ברחוב סלמה צפון רבנו חננאל פינת הרא"ש בתל אביב, בתמורה לסך של כ- 92 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 הפרוייקט, כשבעלות פינויים יתחלקו מוכרי המקרקעין וחברת הבת, בהתאם למנגנון שנקבע בין הצדדים). עם זאת, לאור אישורה של תוכנית תא 5000, אשר בהתאם לעקרונותיה מאפשרת הגדלת זכויות משמעותית בסמכות הועדה המקומית לתכנון ובניה בתל אביב, פועלת החברה לשינוי התב"ע (כשאינן וודאות כי התב"ע אכן תשונה ו/או ביחס למועד קבלתה), כך שתאפשר הקמת פרויקט מגורים, משרדים ומסחר על המקרקעין, וזאת בהתבסס על הזכויות אשר נקבעו במסגרת תוכנית תא 5000 כאמור (להלן: "הפרוייקט") (אין כל וודאות כי השינוי כאמור יאושר).

הסכם לשיתוף פעולה:

חברת הבת התקשרה בהסכם עם מספר צדדים שלישיים באמצעות חברה בבעלותם (להלן: "היזום"), אשר פעל להתקשרות חברת הבת בהסכם ויהיה פעיל בניהול הפרוייקט. 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 הפרוייקט. דמי הניהול ישולמו ליזום בד בבד עם משיכת רווחים ע"י חברת הבת בהתאם לחלקה, מיד לאחר אישור הבנק המלווה (ככול ויהיה), לשחרור עודפים בפרוייקט והחברת הבת תפעל שתשלום דמי היזום ליזום יהיה בכל מקרה לא יאוחר מ- 8 חודשים מקבלת טופס 4 לפרוייקט.

15. פרויקט יפו-סהרון

ביום 8 בינואר 2015, התקשרה רגינסי בהסכם סיחור (להלן: "הסכם הסיחור") עם צד שלישי (להלן: "המסחר"), לרכישת זכויותיו בשני הסכמי אופציה (שיקראו להלן אופציה א' ואופציה ב') סחירים (להלן: "הסכמי האופציה"), עם שני צדדים שלישיים שונים (להלן ביחד: "המוכרים"), לרכישת מקרקעין בשטח כולל של כ-3,175 מ"ר הרשומים כחלקה 3 בגוש 6999 ביפו, בסמוך לשד' ירושלים (להלן: "המקרקעין"), בעלות כוללת לרגינסי העומדת על סך של כ-34.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ (לאור בקשת המסחר ולפיה חלו עליו עלויות נוספות שנדרשו על מנת להשלים את העסקה דנן, רגינסי והמסחר מנהלים מו"מ בדבר האפשרות להגדיל את העלות הכוללת לרגינסי בהיקף שאינו מהותי לעסקה). נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, מצויים על המקרקעין מבנים קבועים בעלי קומה אחת המשתרעים גם מחוץ לגבולות המקרקעין, בשטח כולל של כ-840 מ"ר ומבנים ארעיים בשטח של כ-250 מ"ר, אשר מאוכלסים על ידי דיירים, שלגבי חלקם הגיע המסחר להסכם לגבי פינויים מהמקרקעין ולגבי יתרתם רגינסי פועלת לפינויים, בין בהסכמה ובין בדרך של הליך משפטי.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 17 - התקשרויות, שיעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

15. פרויקט יפו-סהרון (המשך)

מימוש אופציה א'

ביום 21 באפריל 2016 מימשה רגינסי את אופציה א' והתקשרה עם רוב רובם של בעלי הזכויות נשוא אופציה א' (לפרטים נוספים לענין זה ראה להלן), ובכלל זה גם עם המסחר אשר רכש חלק מהזכויות בממכר נשוא אופציה א' (להלן: "המוכרים") בהסכם לרכישת זכויות המוכרים במקרקעין, אשר מהווים כ-37% מהמקרקעין. עיקרי הסכם המכר הינם כדלקמן:

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

(1) סך של 1 מיליון ש"ח הופקד ביום 21 באפריל 2016 בחשבון נאמנות על שם ב"כ החברה והמוכרים.
(2) יתרת התמורה בסך של כ-12 מיליון ש"ח תשולם על ידי החברה לחשבון הנאמנות וזאת בכפוף כנגד ובתנאי שיומצאו לחברה כלל המסמכים והאישורים עליהם הוסכם במסגרת ההסכם, שעניינם בעיקר רישום הבעלות בממכר על שם המוכרים, כשזכויותיהם נקיות מכל זכות נוגדת; מסירת החזקה בממכר לחברה לאחר שהמקרקעין בכללותם פונו מכל אדם ו/או חפץ; ומסירה לחברה של כלל שטרי המכר ויתר המסמכים הנדרשים לצורך העברת הזכויות בממכר לחברה. יובהר כי בהתאם להוראות ההסכם יהיה ניתן להמיר חלק מהתמורה בדירות בפרויקט, בהתאם לעקרונות אשר נקבעו בהסכם המכר. בנוסף התחייבה רגינסי לשפות חלק מהבעלים בכל חבות שתהיה להם בקשר עם טענות צד ג' שטען כי הוא התקשר בעבר עם חלק מהמוכרים בקשר לזכויות במקרקעין

ב. מלוא התמורה (לרבות פירותיה) תשוחרר מחשבון הנאמנות לטובת המוכרים (או לטובת תשלום איזה מהתשלומים המפורטים להלן ככל שאלו לא שולמו ע"י המוכרים) עם קיום כל התנאים המפורטים להלן:

(1) פינוי המקרקעין בכללותם מכל אדם וחפץ וגידור המקרקעין כשהם פנויים מכל אדם וחפץ, לרבות ששטח המעבר מגודר ופנוי מכל אדם וחפץ.

(2) המצאת נסח רישום המעיד על מחיקת העיקול הקיים נכון למועד זה על זכויות המוכרים בממכר.

(3) המצאת אישורי עירייה ומיסים כמקובל בעסקאות מסוג זה.

ג. המוכרים התחייבו בהתחייבויות שונות כלפי רגינסי במסגרת ההסכם וביניהן לרשום את בעלות רגינסי על הממכר, חופשיים ופנויים, לא יאוחר מאשר בתוך 9 חודשים ממועד חתימת הסכם המכר.

ד. המוכרים יישאו בכל המיסים וההיטלים מכל מין וסוג החלים לגבי הממכר בגין התקופה שעד ביצוע מסירת החזקה בממכר לרגינסי, וממועד המסירה ואילך יחולו תשלומים אלה על רגינסי. למרות האמור לעיל, לגבי חלק מהמוכרים, רגינסי תישא בכל חבויות מס שבח ככל ויחולו, בכפוף להתחייבויות אותם מוכרים בהסכם המכר ובנוסף ככל ויחול היטל השבחה בגין תוכנית בניין עיר שתקבל תוקף לאחר מועד חתימת ההסכם, היטל זה יחול על רגינסי.

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 17 - התקשרויות, שיעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

15. פרויקט יפו-סהרון (המשך)

מימוש אופציה ב'

ביום 31 בינואר 2017 מימשה רגינסי את אופציה ב' למול בעלי הזכויות במקרקעי אופציה ב' (להלן: "המוכרים" ו-"הממכר", בהתאמה), אשר מהווים כ-63% מהמקרקעין. במסגרת המימוש האמור, חתמה רגינסי על הסכם מכר (להלן: "הסכם המכר"), שעיקריו כדלקמן:

א. רגינסי תרכוש את כל הזכויות המוכרים בממכר, לרבות זכויות תביעה לפינוי ו/או סילוק ידם של מחזיקים המתגוררים נכון למועד זה על הממכר (להלן: "המחזיקים" או "פולשים").

ב. התמורה הכוללת שתשולם על ידי רגינסי בגין זכויות המוכרים בממכר תסתכם לכ-11.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ (להלן: "תמורת הממכר"), אשר תשולם כדלקמן:

(1) סך של 575 אלפי ש"ח שולם במעמד חתימת הסכם אופציה ב';

(2) סך של 5.025 מיליון ש"ח שולם על ידי רגינסי ביום 31 בינואר 2017, מועד חתימת הסכם המכר, בהמחאה בנקאית לפקודת כונסי הנכסים שמונו לממכר.

סך של 5.9 מיליון ש"ח (להלן: "סכום הנטו"), ישולם על ידי רגינסי לכונסי הנכסים לא יאוחר מ-45 ימים ממועד חתימת הסכם המכר, וזאת לשם הבטחת תשלומי החובה (מיסים, היטלים וארנונות) (להלן: "תשלומי החובה") בהם על רגינסי לשאת בהתאם להוראות הסכם המכר. ככל ויתברר כי סך תשלומי החובה בהם יהיה על רגינסי לשאת הינו נמוך מהסכום נטו, יועבר למוכרים ההפרש שבין הסכום נטו לסך שישימש לתשלומי החובה בפועל. מאידך, אם יתברר כי סך תשלומי החובה בהם יהיה על רגינסי לשאת הינו גבוה מהסכום נטו, רגינסי תידרש לשאת בהפרש בין הסכומים (כך שבמקרה זה תוגדל למעשה תמורת הממכר).

ג. איחור בתשלום של רגינסי למוכרים על פי הוראות ההסכם, לרבות תשלום של כל מס החל על רגינסי אך למעט בנסיבות שנבעו בהסכם המכר, יעניק למוכרים את הזכות לבטל את הסכם המכר בכפוף להתראה בת 15 יום, בכתב ומראש, ככל שבמהלך תקופה זו לא רופאה ההפרה. בנוסף, הפרה יסודית של הסכם המכר תזכה את הצד השני בנוסף לזכות לביטול ההסכם בפיצוי מוסכם בסך 10% מתמורת הממכר והכל בהתאם לתנאי הסכם המכר.

16. פרויקט המרינה הרצליה

ביום 31 בדצמבר 2015, מימשה חברת קבוצת חג'ג' מרינה הרצליה בע"מ, ש-70% מהונה ומזכויות ההצבעה בה מוחזקים על ידי רגינסי (להלן: "מרינה הרצליה") זכויות במקרקעין, הידועים כחלקות מס' 19 ו-20 בגוש 6516 במרינה הרצליה, אשר שטחם הכולל הוא כ-10,000 מ"ר, וכ-100 מקומות חניה בנויים המצויים במרתפי בנין אשר נמצא בחלקה 56 בגוש 6516 (להלן ביחד: "הממכר").

ביום 29 בדצמבר 2016, לאחר התקיימות מלוא התנאים שנקבעו לכך בהסכם המכר, הושלמה עסקת רכישת המקרקעין. התמורה ששולמה על ידי מרינה הרצליה למוכרים בגין הממכר (לרבות מכוח תוספת להסכם המכר שנחתמה בין הצדדים בחודש יולי 2016 במסגרתה רכשה מרינה הרצליה כ-30 חניות נוספות, שצורפו ל-70 החניות שרכשה מכוח הסכם המכר המקורי) הסתכמה לסך של כ-80 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. יצוין כי לצורך תשלום תמורת המכר, העמידה רגינסי למרינה הרצליה הלוואה בסך של כ-55 מיליון ש"ח, הנושאת ריבית שנתית של כ-3% לשנה.

עפ"י התביעה החלה ביחס למקרקעין, שה"כ שטחי הבניה במקרקעין (חלק רגינסי) בהתאם לזכויות הקיימות הינם כ-5,268 מ"ר עיקרי שטחי דירות נופש (כ-70 יחידות נופש בשטח ממוצע של כ-40 מ"ר לכל יחידה) כ-2,000 מ"ר שטחים ציבוריים ושירותים שישימו את יחידות הנופש, וכ-70 חניות.

יצוין כי במסגרת הוראות הדין החלות על המקרקעין, במסגרת הקמה אפשרית של בית מלון על המקרקעין, ניתן לשווק את יחידות הנופש כדירות נופש אשר בעליהן יוכלו לעשות בהן שימוש בחלק מוגבל של השנה ובמרבית ימי השנה ישמשו דירות הנופש כחלק מחדרי המלון שיהיו בשימוש ע"י חברת הניהול של המלון ושהכנסות המלון מיחידות הנופש בזמן בהם ישמשו כחדרי מלון יתחלקו בין מחזיקי היחידות לחברת הניהול בהתאם להסכמות שיהיו בין הצדדים.

קבוצת חגי'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 17 - התקשרויות, שיעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

16. פרויקט המרינה הרצלית (המשך)

עיקרי ההסכמות לשיתוף פעולה עם כהן וצמח

בהתאם להסכמות שהושגו עם כהן, בתמורה ל-25% ממניות חברת המרינה הרצלית, כהן העמיד למרינה הרצלית במועד החתימה הלוואה בסך של 25 מיליון ש"ח, בגין חלקו של כהן במניות מרינה הרצלית. בנוסף, הוסכם כי ייקבע בין הצדדים מנגנון שיבטא את ההסכמה עם כהן ולפיה השקעתו בוצעה לפי שווי קרקע של 100 מיליון ש"ח.

פרעון הלוואה לכהן כפוף לחלוקה קודמת שתבוצע ראשית על ידי מרינה הרצלית לרג'נסי, כשלעניין זה הוסכם כי רג'נסי תהיה זכאית למשיכת סך של 25 מיליון ש"ח ממרינה הרצלית, בגין מניית הבכורה שמחזיקה רג'נסי במרינה הרצלית, קודם לחלוקת דיבידנדים ו/או החזר הלוואות בעלים לכלל בעלי מניותיה של מרינה הרצלית. בהתאם להסכמות שהושגו עם צמח, צמח זכאי לקבל 5% מהון המניות של חברת המרינה הרצלית תמורת סך של 5 מיליון ש"ח אשר יועמדו על ידו בהתאם לצרכי מרינה הרצלית (בהתאם לחלקו במרינה הרצלית), ולא יאוחר ממועד השלמת מימוש המקרקעין על ידי חברת מרינה הרצלית. לאור כך שצמח לא העמיד למרינה הרצלית את הכספים אותם הוא נדרש להעמיד מכוח התחייבותו זו, הצדדים נמצאים במשא ומתן לביטול הסכם ההשקעה של צמח במרינה הרצלית והחזרת המניות לרג'נסי. בנוסף, רג'נסי נמצאת במשא ומתן עם צמח לניהול עתידי על ידו של המרינה הרצלית, כאשר אם וככל וצמח ימונה כמנכ"ל מרינה הרצלית, זו צפויה להקצות לו אופציות לכ-5% ממניותיה.

מבלי לגרוע משליטת רג'נסי בפרויקט, כבעלת 70% ממניות מרינה הרצלית, כהן יהיה שותף פעיל בניהול והקמת הפרויקט וכן יהיה בעל זכות חתימה משותפת בחשבון מרינה הרצלית. הצדדים יקימו וועדת היגוי שעל פיה יוכרעו כל החלטות בפרויקט. ועדת ההיגוי תתכנס מעת לעת וככל הדרוש ולפחות אחת בחודש. לכל צד יהיה קול בוועדת ההיגוי בהתאם לאחוזות אותו צד במרינה הרצלית.

יצוין כי הוראות תקנון מרינה הרצלית כולל בין היתר זכות מצרנות המוקנית לבעלי מניותיה; זכות סירוב ראשונה למכירת החזקות כהן וצמח במרינה הרצלית; זכות הצטרפות של כהן וצמח למכירת מניות מרינה הרצלית הנעשית על ידי רג'נסי; חובת הצטרפות למכירת מניות הנעשית על ידי בעל מניות המחזיק בלפחות 50% מהון מרינה הרצלית וזאת בנסיבות המפורטות בתקנון; החלטות באסיפות הכלליות תתקבלנה ברוב רגיל למעט בנושאים מיוחדים כגון שינוי מסמכי הייסוד של מרינה הרצלית שפוגע בזכויות בעל מניות בודד בלבד ושינוי תחום עיסוקה; החלטות בדירקטוריון תתקבלנה ברוב קולות (כאשר בהתאם למנגנון שנקבע בתקנון רג'נסי תמנה את רוב הדירקטורים במרינה הרצלית).

ביום 16 במרץ 2016, לאור העובדה שההתקשרות עם כהן מהותית לקבוצת חגי'ג', אושרה ההתקשרות על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון קבוצת חגי'ג' בהתאם להוראות תקנה 51) לתקנות ההקלות, כאשר בהתאם להוראות התקנה האמורה, ההתקשרות אינה טעונה אישור אסיפת בעלי מניותיה של קבוצת חגי'ג' (להלן בסעיף זה: "ההקלה"). בהתאם לכך הסכום שהתקבל מכהן הוצג כהלוואה מזכויות שאינן מקנות שליטה בהתחשב בכך שהלוואה תעמוד לפרעון בהתקיים תנאים מסויימים הכפופים להחלטת החברה המאוחדת.

ביום 18 בפברואר 2016 העמידה חברת "אורקם השקעות ויזמות בע"מ" (להלן - אורקם) שבשליטה מלאה של האחים כהן, סך של 10 מיליון ש"ח כהלוואה לחברה לתקופה של 4 שנים, בריבית קבועה שנתית של 6%, אשר תשולם מדי שנה קלנדרית. ככול שחלק אורקם בהון העצמי שיידרש לפרויקט המרינה יעלה על סך 25 מיליון ש"ח, תוכל אורקם לדרוש את פירעונו המוקדם של אותו סכום מתוך הלוואה הנדרש להיות מועבר על ידי אורקם לפרויקט, בכפוף לכך שהחזר הלוואה יועבר ישירות לחברת הפרויקט.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 17 - התקשרויות, שיעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

17. פרויקט בת-ים

ביום 3 בינואר 2016, חתמה רגינסי על הסכם עם צדדים שלישיים (להלן: "השותפים"), במסגרתו תרכוש רגינסי מהשותפים 45% מזכויות השותפים במקרקעין בשטח כולל של 3,169 מ"ר הממוקמים בגוש 7124 חלקה 218 (בשלמות) וחלקים בחלקות 219 ו-216 במתחם הרחובות שפרבר והקוממיות בבת ים (להלן: "המקרקעין" ו-"הזכויות הנרכשות", בהתאמה).

יצוין כי השותפים זכו במכרז שפורסם על ידי עיריית בת ים לרכישת המקרקעין (להלן: "המכרז" ו-"הבעלים", בהתאמה), בתמורה לסך כולל של כ-59 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. עם זאת, נכון למועד זה **טרם הושלמה** רכישת הזכויות הנרכשות על ידי השותפים מהעירייה והשלמת ההסכם שנחתם בין הצדדים (להלן: "הסכם המכר") מותנת באישור התב"ע המפורטת להלן ובקבלת אישור שר הפנים למכירה, כאשר במידה ולא יתקבלו האישורים האמורים עד לחודש דצמבר 2017, יוחזרו לשותפים הסכומים ששולמו על ידם עד כה לעיריית בת-ים (ורגינסי תקבל את חלקה בהתאם) כשהם צמודים למדד המחירים לצרכן (מאיך, היה ויתקבל אישור שר הפנים, ישלמו השותפים לעיריית בת ים את יתרת התמורה בגין המקרקעין, (ורגינסי תשלם את חלקה בסכום זה) בסך של כ-12 מיליון ש"ח וכן ישאו בתשלום מלוא האגרות והיטלי הפיתוח).

יצוין כי נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, טרם ניתן אישור סופי של משרד הפנים כאמור וטרם אושרה התב"ע המפורטת להלן, אשר נכון למועד אישור הדוחות הכספיים כפופה לאישור הוועדה המחוזית לתכנון ובניה (אשר אין כל וודאות כי יתקבל).

להן יובאו עיקרי ההסכם שנחתם בין רגינסי והשותפים (להלן: "ההסכם"), המסדיר את תנאי רכישת הזכויות הנרכשות על ידי רגינסי מהשותפים:

א. רגינסי תרכוש מהשותפים (רגינסי והשותפים יקראו להלן ביחד: "הצדדים") 45% מזכויותיהם במקרקעין, לרבות זכויות הבנייה הקיימות ו/או העתידיות במקרקעין (להלן: "הממכר"). בתמורה לממכר, תשלם רגינסי לשותפים סך של כ-26 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ (להלן: "התמורה"), המשקף את עלות רכישת הזכויות האמורות מעיריית בת ים (ככל שתירכשנה), ללא רכיב רווח לשותפים. עד למועד הדוחות הכספיים שילמה רגינסי לשותפים סך של כ-20.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, ויתרת התמורה, בסך של כ-5.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, תשולם על ידה עם קבלת אישור שר הפנים למכירה.

ב. בנוסף, העמידה רגינסי לאחד השותפים (להלן: "שותף 1") הלוואה בסך של כ-7 מיליון ש"ח. ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של 5% ותוחזר רגינסי מכל תמורה שניתן למשוך מהפרויקט או אף קודם לכן אם בוטל ההסכם בין הבעלים לשותפים, אך לא יאוחר מ-48 חודשים ממועד העמדתה.

ג. רגינסי תישא במס הרכישה בגין רכישת הממכר, וכן בחלקה היחסי (45%) במס הרכישה של השותפים ברכישת המקרקעין על ידם - והצדדים יישאו בתשלום אגרות בניה, היטלי פיתוח בגין המקרקעין והיטלי השבחה שעילתם החל ממועד חתימת ההסכם (ושמעבר לתוכנית) בהתאם לחלקם היחסי.

ד. השותפים המחו לטובת רגינסי את זכותם להשבת כספים מעיריית בת ים במקרה של ביטול הסכם המכר ושעבדו לטובת רגינסי ברשם החברות את זכויותיהם במקרקעין, לרבות זכותם להשבת כספים מעיריית בת ים במקרה של ביטול הסכם המכר. בנוסף בגין העמדת ההלוואה, רשם שותף 1 לטובת רגינסי שעבוד ברשם החברות על זכויותיו במקרקעין והעמיד ערבות אישית של בעל השליטה בו.

בנוסף, התחייבו השותפים לרשום הערת אזהרה לטובתם על זכויות עיריית בת ים במקרקעין בהקדם האפשרי על פי תנאי הסכם המכר ובד בבד לרשום הערת אזהרה בגין ההסכם לטובת רגינסי.

ה. ההסכם מסדיר את עקרונות שיתוף הפעולה בין הצדדים במסגרת הפרויקט (אם וככל ייצא אל הפועל על ידי הצדדים), כאשר בכלל זה הוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. רגינסי תהיה שליטה על ניהול הפרויקט, לרבות תכנון, שיווק, פרסום, בניה, מימון וכו' ולצורך כך תהיה תהיה רשאית להעסיק אנשי מקצוע, יועצים ומנהלים.

2. רגינסי תשווק את הפרויקט, תמורת 1.5%, בתוספת מע"מ, ממחירי מכירה של היחידות.

3. השותפים יפעלו לקידום התוכנית, בתיאום ובהסכמה עם רגינסי.

4. הצדדים יישאו בהכנסות והוצאות הפרויקט, לרבות בהעמדת הון עצמי ו/או ערבויות ו/או בטוחות, בהתאם לחלקם היחסי במקרקעין, בכפוף לאמור בהסכם.

5. ככל וצד לא יעמיד את המימון ו/או הערבויות הנדרשים לצורך הפרויקט, הצדדים האחרים להסכם יוכלו להעמיד סכום זה בעצמם חלף הצד המפר, ולהביא לדילול אחזקותיו במקרקעין ובפרויקט, בדרך המפורטת בהוראות ההסכם.

6. לצדדים זכות סירוב ראשונה למכירת חלקם של מי מהצדדים במקרקעין (להסרת הספק זכות הסירוב אינה חלה על שיווק הפרויקט ומכירת היחידות בו על ידי כלל הצדדים).

7. הפיצוי המוסכם בגין הפרה יסודית של ההסכם הינה 10% מהתמורה.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 17 - התקשרויות, שיעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

17. פרויקט בת-ים (המשך)

יצוין כי בהתאם לתב"עות החלות על המקרקעין נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, השימושים המותרים הינם למבני ציבור. עם זאת, עיריית בת ים מקדמת את תב"ע בי/664 על המקרקעין (להלן בסעיף זה: "התב"ע החדשה" או "התוכנית"), אשר אם וככל ותאושר (כשאינן כל וודאות לכך) ניתן יהיה לבנות על בסיסה על המקרקעין פרויקט (להלן: "הפרויקט") בן 29 קומות, מתוכו 21 קומות למגורים (כ-170 יחידות דיור), 4 קומות משרדים, קומת מסחר כפולה, קומת מעבר וקומה טכנית, בשטחים כמפורט להלן: (א) 18,700 מ"ר עיקרי ביעוד למגורים, מתוכם כ-2,040 מ"ר מרפסות, וכ- 500 מ"ר המיועד למועדון דיירים; (ב) 5,420 מ"ר ביעוד לתעסוקה ו/או מלונאות; (ג) 800 מ"ר ביעוד למסחר; וכן - (ד) 250 מ"ר ביעוד לצרכי ציבור. יצוין כי נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, המקרקעין פנויים.

למען הסר ספק, יובהר כי רכישת מקרקעי הפרויקט על ידי רגיסי ושותפיה טרם הושלמה נכון למועד אישור הדוחות הכספיים ואין כל וודאות כי תושלם

18. שת"פ פיננו בינוי

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

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

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

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

קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 17 - התקשרויות, שיעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

18. שת"פ פיננוי בינוי (המשך)

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

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

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

19. הסכם מימון ממוסד פיננסי

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

א. עיקרי ההסכם

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

2. פרעון ההלוואה והריבית
(א) החברה הנכדה התחייבה לפרוע לא פחות מסכום של 38.5 מיליון ש"ח (להלן: "סכום הפרעון הראשון המינימלי"), בתום 12 חודשים ממועד העמדת ההלוואה, וממועד זה תוכל לבחור לפרוע (בתשלום אחד או יותר, בהתאם להוראות ההסכם) את יתרת סכום ההלוואה (כולה או חלקה), וככול ולא עשתה זאת, התחייבה החברה הנכדה לפרוע בתום 18 חודשים ממועד העמדת ההלוואה את יתרת סכום ההלוואה.
(ב) החברה הנכדה תוכל לפרוע סכום של עד 25 מיליון ש"ח מתוך סכום הפרעון הראשון המינימלי בחלוף 9 חודשים ממועד העמדת ההלוואה.
(ג) ככל והחברה הנכדה תרצה לבצע פרעון מוקדם של סכום כלשהו, היא תחוב בתשלום הריבית שהייתה משלמת בגין אותו סכום עד למועד בו היא יכלה לפרוע את אותו הסכום.
(ד) החברה הנכדה תשלם את ריבית ההלוואה באופן שוטף, אחת לרבעון קלנדרלי.

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

3. בטוחות שיווצרו לטובת המממנים והתחייבויות אחרות

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 17 - התקשרויות, שיעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

19. הסכם מימון ממוסד פיננסי (המשך)

א. עיקרי ההסכם (המשך)

3. בטוחות שיווצרו לטובת המממנים והתחייבויות אחרות (המשך)

- (א) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה והמחאת זכות על דרך שעבוד, ללא הגבלה בסכום, על 100% מהון המניות המונפק והנפרע של קבוצת חג'ג' אחזקות הארבעה בע"מ, חברת בת בבעלות מלאה של החברה, שהינה חברת האם של החברה הנכדה (להלן: "חברת הבת"), לרבות פירותיהן.
- (ב) המחאה על דרך השעבוד ושעבוד קבוע מדרגה ראשונה, על כל זכויות החברה הנכדה, עד לסכום של 100 מיליון ש"ח, בעודפים (כהגדרתם להלן), בכפוף לזכויות הבנק המממן את פרויקט מגדלי הארבעה של החברה (להלן: "הבנק" או "הבנק המלווה"), "העודפים": משמעם כל הכספים שייתרו בחשבונות הפרויקט, לאחר שסולק כלל האשראי שהועמד על ידי הבנק לטובת בניית המגדל הצפוני בפרויקט הארבעה.
- (ג) ככל ותקבל הסכמת הבנק, החברה הנכדה תיצור לטובת המממנים שעבוד שוטף כללי מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על כל נכסיה.
- (ד) כתב ערבות ללא הגבלה בסכום מאת החברה, חברת הבת והאחים יצחק ועידו חג'ג', בעלי השליטה בחברה [ויבהר כי ככל וירשם שעבוד שוטף לטובת המממנים כאמור בסעיף 3.3 לעיל, ערבותם של האחים חג'ג' תהא מוגבלת לסכום השווה להפרש בין יתרת ההלוואה לסכום העודפים (בהתאם לנוסחה שנקבעה לענין זה בהסכם)]. בנוסף, תימסר למממנים הסכמת החברה וחברת הבת לפיה חובות החברה הנכדה כלפיהן תהיינה נחותות לפרעון ההלוואה שתועמד על ידי המממנים לחברה הנכדה.
- (ה) עם החזר מלוא האשראי לבנק, החברה הנכדה תיצור שעבוד קבוע וצף מדרגה ראשונה על כל הזכויות שנתרו בבעלות החברה הנכדה בפרויקט הארבעה (המגדל הצפוני).

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

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

הסכם מימון לחג'ג' סומייל

קבוצת הרכישה (להלן: "הקבוצה") של פרויקט סומייל [אותו מארגנת חברת הבת של החברה קבוצת חג'ג' סומייל בע"מ (להלן: "חברת הבת"), אשר גם נמנית על חברי הקבוצה] קיבלה אישור עקרוני למימון הקמת פרויקט סומייל על ידי מוסד בנקאי בישראל (להלן: "הבנק"), וכי לאור רצון הקבוצה לקדם את לוחות הזמנים להקמת הפרויקט בד בבד עם הליכי אישור כלל חברי הקבוצה על ידי הבנק, ולצורך תשלום היטלי השבחה, פינוי המחזיקים במקרקעי הפרויקט וביצוע הפירה ודיפון בפרויקט (בתקציב כולל של כ-130 מיליון ש"ח), התקשרה הקבוצה ביום 19 בדצמבר 2016 על הסכם הלוואה (להלן: "ההסכם"), שהוראותיו העיקריות, ביחס לחברת הבת, הינן כדלקמן:

1. תנאי ההלוואה - המלווה העמיד לחברי הקבוצה הלוואה, שתקופתה ביחס לחברת הבת הינה שנה (להלן: "תקופת ההלוואה"). ההלוואה הכוללת הינה בסך של 89 מיליון ש"ח (להלן: "ההלוואה הכוללת"), כאשר חלקה של חברת הבת בהלוואה הכוללת הינו בסך של כ-57 מיליון ש"ח ונושא ריבית שנתי שאינה צמודה בשיעור 8% (להלן: "ההלוואה"). ששולמה מראש עד לתאריך הדוחות הכספיים, העמיד המלווה לחברי הקבוצה סך של כ-44 מיליון ש"ח. (כאשר חלקה של החברה הינו כ-28 מיליון ש"ח).

2. ריבית פיגורים - ככל ויווצר איחור בתשלום סכום מסכומי ההלוואה ו/או ככל ויתקיים אירוע המהווה עילה לפרעון מיידי של ההלוואה הכוללת בהתאם הוראות ההסכם, תתווסף לסכום הרלוונטי ריבית פיגורים בשיעור 7%, וזאת בהתאם להוראות ההסכם.

3. עמלת ליווי - המלווה זכאי לעמלת ליווי בסך של כ-1.3 מיליון ש"ח.

4. לא תהיה כל ערבות הדדית בין חברי הקבוצה בנוגע לפרעון חלקו של כל אחד בהלוואה הכוללת.

5. זכאותה של חברת הבת לקבלת תמורת הזכויות במקרקעי פרויקט סומייל שנרכשו הימנה על ידי יתר חברי הקבוצה, ושטרם שולמו לה עד כה, תהא נחותה לזכויות המלווה כלפי אותם חברי קבוצה. אולם אין בכך כדי לגרוע מזכותה של חברת הבת לקבלת יתרות כספים אלו.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 17 - התקשרויות, שיעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

19. הסכם מימון ממוסד פיננסי (המשך)

הסכם מימון לחג'ג' סומייל (המשך)

6. בטוחות

- א. שעבוד (משכנתא) קבוע מדרגה ראשונה על מקרקעי הפרויקט ועל זכויות כל אחד מחברי הקבוצה במרשם הייעודי לו בגין מקרקעי הפרויקט.
- ב. שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על כלל זכויות כלל חברי הקבוצה במקרקעין ובחשבונות הנאמנות של הפרויקט.
- ג. שעבוד שוטף על כל נכסי חברת הבת להבטחת חובה של חברת הבת.
- ד. שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על כל החזקות החברה בחברת הבת.
- ה. ערבות החברה לחובות חברת הבת על פי ההסכם.

7. חבר קבוצה מפר

ההסכם נוקב בשורה של אירועים (דוג' הליכי פשיטת רגל, הוצל"פ, פגם בתוקף בטוחות, אי תשלום של חלק מסכומי ההלוואה) ביחס לכל אחד מחברי הקבוצה, אשר אם התקיימו ולא תוקנו בתוך 60 יום מקבלת הודעה על כך מידי המלווה, יביאו לכך שיראו באותו חבר הקבוצה כ"חבר קבוצה מפר", ובמקרה זה המלווה יוכל לדרוש את החלפת חבר הקבוצה המפר בהתאם להוראות שנקבעו לעניין זה במסגרת ההסכם.

8. פירעון מיידי

ההסכם נוקב בשורה של אירועים הנוגעים להתפתחויות שליליות בקשר עם מצבם הכלכלי של חברי קבוצת הרכישה (ובכללם חברת הבת); לעמידתם של חברי הקבוצה בהוראות ההסכם ההלוואה; לפגיעה בבטוחות שהועמדו על ידם לטובת המלווה; ולמצב הפרויקט וקרקע הפרויקט) שבהתקיימם (ובכפוף לתקופות ריפוי שנקבעו בהסכם, כל שנקבעו), יהיה זכאי המלווה להעמיד את ההלוואה הכוללת לפירעון מיידי (בכפוף למנגנון שנקבע לעניין זה בהסכם), לממש את הבטוחות ולקבל את כלל סכומי הריבית וריבית הפיגורים המוקנים לו מכוח ההסכם (ככל שיהיה זכאי לה). בין יתר האירועים האמורים, שמרביתם הינם מקובלים בהסכמי הלוואה, נקבעו גם אירועים כדלקמן:

א. אם 7 חברי הקבוצה המחזיקים בזכויות בפרויקט או מחברי קבוצה המחזיקים בשווי (קרקע) העולה על 15 מיליון ש"ח (ביחד להלן: "חברי הקבוצה המפרים"), הפרו את ההסכם בהתאם לתנאי ההפרה שהוסכמו בהסכם והחלפתם לא בוצעה בתוך 45 ימים.

ב. אם לא הושלם בלשכת רישום המקרקעין רישום זכויותיה במקרקעין של חברת הבת וזאת בתוך 9 חודשים ממועד חתימת ההסכם (ובכפוף לאמור בו), בד בבד עם רישום המשכנתא לטובת המלווה על זכויות חברת הבת. יצוין בעניין זה כי רישום הזכויות האמור על שמה של חברת הבת מותנה בתשלום היטלי ההשבחה בגין התב"עות החלות על המקרקעין, ותשלום זה עתיד להשתלם מתוך כספי ההלוואה וההון העצמי שהועמד.

ג. אם לא התקבל בתוך 45 ימים ממועד תשלום היטלי ההשבחה אישור העיריה והוועדה המקומית לתכנון ובניה לצורך העברת הזכויות במקרקעין על שם חברי הקבוצה בלשכת רישום המקרקעין, ובלבד שנמסרה לאחר המועד כאמור דרישת המלווה 30 ימים מראש ובכתב.

ד. אם הופר ו/או שונה ו/או בוטל הסכם הרכישה ו/או הסכם השיתוף הקיים בין חברי הקבוצה ו/או ניתנו התחייבויות ביחס למקרקעין ו/או לפרויקט, מעבר לתקציב דו"ח האפס של הפרויקט, אשר יש בהם כדי לפגוע בשווי המקרקעין בסך העולה במצטבר על 15 מיליון ש"ח ביחס לשומת הנוכחית, ללא הסכמת המלווה, ו/או נעשתה עסקה בקשר למקרקעין ללא קבלת הסכמתו של המלווה (להלן ביחד בסעיף זה: "ההפרה"), וההפרה לא תוקנה על ידי חברי הקבוצה בתוך 30 ימים ממועד קבלת הודעה מאת המלווה.

ה. אם שווי המקרקעין ירד ב- 15% ביחס להערכת שווי שנעשתה לקרקע מחדש יולי 2016.

ו. אם יידרש הון נוסף לצורך תשלום היטלי ההשבחה והפינויים, מעבר למפורט בהסכם ההלוואה, וזה לא יועמד על ידי חברי הקבוצה, בהתאם להוראות ההסכם, תוך 14 יום.

ב. אישור העמדת ערבות על ידי בעלי השליטה

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

20. הארכת תשקיף מדף

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 17 - התקשרויות, שיעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

21. רכישת זכויות ברחוב איינשטיין

ביום 1 ביוני 2016, זכתה קבוצת רכישה אשר אורגנה על ידי החברה ושעל חבריה נמנית חברה בת של החברה (להלן: "הקבוצה" ו-"חברת הבת", בהתאמה), במכרז לרכישת זכויות הבעלות במגרש בשטח נטו של כ-7,300 מ"ר הממוקם ברחוב איינשטיין בת"א (גוש 6884, חלקה 16) (להלן: "המקרקעין"). המכרז פורסם במסגרת הליך פירוק שיתוף שמתנהל ביחס למקרקעין, לאחר התמחרות שבוצעה בין מספר גופים שהשתתפו במכרז.

ביום 8 בנובמבר 2016 נתקבלה בידי החברה החלטת בית המשפט השלום בתל-אביב אשר אישר את רכישת המקרקעין על ידי הקבוצה מבעלי מקרקעי הפרויקט שאינם קשורים לחברה (להלן: "המוכרים").

בהתאם למערכת ההסכמים שנחתמה, החברה אירגנה קבוצה המורכבת בעיקר מבעלי זכויות המחזיקים כיום במקרקעין, אשר הצטרפו לקבוצה כנגד קבלת זכות למקרקעי דירות בפרויקט בהתאם לזכויותיהם היחסיות במקרקעי הפרויקט, וכנגד תשלומי דמי ניהול לחברה. בהתאם לאמור הצטרפו בעלים המחזיקים בכ-74% מהזכויות במקרקעי הפרויקט (להלן: "בעלי הקרקע המצטרפים"), באופן שחברת הבת וחברי קבוצה שצרפה החברה לקבוצה (להלן: "הרוכשים"), רוכשים כ-26% מהזכויות במקרקעי הפרויקט, מבעלי מקרקעי הפרויקט הקיימים שלא הצטרפו לקבוצה, כאשר חלק החברה הינו כ-20%, שהינם במהותם מלוא הזכויות הקיימות והעתידיות בשטח המסחרי שיוקם בפרויקט (כשנכון למועד זה היקף הזכויות למסחר הינם כ-2,600 מ"ר, בתוספת כ-1,900 מ"ר שטחי מרתף צמודים למסחר, והקבוצה (ובכלל זה חברת הבת) פועלת להגדלה משמעותית של הזכויות במגרש בהתאם לתוכנית המתאר תא 5000).

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים שולמו על ידי החברה סך של 11.1 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ בגין חלקה בעלות הרכישה.

להלן יובאו פרטי ההסכמים בהם התקשרה הקבוצה בקשר לקבוצה ולרכישת המקרקעין:

הסכם מכר

בהתאם להסכם המכר שנחתם על ידי חברי הקבוצה ושעתיד להיחתם על ידי המוכרים, הוסכם בין היתר כדלקמן:

1. הקרקע תירכש על ידי הרוכשים במצבה הפיזי, המשפטי והתכנוני כמות שהוא (AS IS).
2. תמורת רכישת זכויות חברת הבת במקרקעי הפרויקט מסתכמת לסך של כ-88 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ (התמורה צמודה לעליית מדד המחירים לצרכן) (להלן: "התמורה"). כ-10% שולם עם חתימת הסכם המכר במהלך חודש נובמבר 2016, כ-15% ישולם בחודש דצמבר 2016 (30 יום מאישור בית המשפט לענייני משפחה את מכירת חלק מבעלי מקרקעי הפרויקט המוכרים) (להלן: "התנאי המתלה") ויתרת התמורה תשולם בתוך המוקדם מבין 45 יום מהתמלאות התנאי המתלה או 120 יום ממועד חתימת הסכם המכר, בכפוף וכנגד קבלת אישורי מס ואישורי עירייה עליהם סוכם בין הצדדים.
3. בין הצדדים נקבעו הוראות הנוגעות להפרת הסכם המכר על ידי מי מהם, כאשר בכלל זה נקבע כי היה והרוכשים יפרו את ההסכם הפרה יסודית, הם ישלמו למוכרים פיצוי מוסכם בשיעור של 10% מסך התמורה, וזאת בנוסף לתרופות המוקנות לצד הנפגע על פי כל דין ועל פי הסכם המכר, כמקובל בהסכמים מסוג זה.
4. בנוסף, פיגור בכל אחד מתשלומי התמורה, בהתאם לאמור בהסכם המכר, ישא הפרשי הצמדה, וישא ריבית בשיעור של 2% לחודש על הסכום שבפיגור. פיגור בתשלום של יותר מ-3 ימים יהווה הפרה יסודית של הסכם המכר.
4. כן נקבעו בהסכם הוראות המסדירות את ביצוע המכירה עצמה, ובהן, התחייבות המוכרים לחתום על כל המסמכים שיידרשו לטובת העמדת מימון לחברי הקבוצה שיעודו רכישת הממכר, רישום הערת אזהרה על מקרקעי הפרויקט לטובת הרוכשים עד העברת הבעלות על שם, וכיו"ב.
5. מיסים – המוכרים ישאו במיסים וההיטלים החלים במהותם על המוכרים, כמקובל בהסכמים מסוג זה.

הסכם שיתוף

בין חברת הבת ויתר חברי הקבוצה נחתם הסכם השיתוף המסדיר את הרכישה המשותפת של הזכויות במקרקעין ובנייתו המשותפת של הפרוייקט, במסגרתו נקבע, בין היתר, כדלקמן:

הסכם ניהול

בין חברת בת של החברה (להלן: "חברת הניהול") ובעלי הקרקע המצטרפים נחתם הסכם ניהול המפרט את שירותי הניהול שינתנו על ידי חברת הניהול לצורך הקמת הפרוייקט, לרבות קידום בניית הפרוייקט, סיוע בהשגת ליווי בנקאי וכ"ו, וזאת עד לסיום הפרוייקט.

בתמורה לשירותי הניהול, ישלמו בעלי הקרקע המצטרפים לחברת הניהול, סך המהווה שישה אחוזים (6%) (בתוספת מע"מ כדין) משווי היחידה/ות (על פי הזכויות הקיימות, וככול שיתקבלו העתידיות) של כל משתתף כשהן גמורות, בתוספת מע"מ כדין, על פני תקופת הפרוייקט, בהתאם להתקדמותו, במועדים המפורטים הסכם הניהול.

קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 17 - התקשרויות, שיעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

22. אופציה קרניצי

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

שולם עבור האופציה סך של כ-1.5 מיליון ש"ח, תקופת האופציה תפוג בתאריך 15 בדצמבר 2016. בחודש דצמבר 2016 הגיעה החברה להסכמה עם הבעלים על הארכת תקופת האופציה עד ליום 15 במרץ 2017. לאחר תאריך הדיווח הוחלט על ידי הנהלת החברה שלא לממש את האופציה האמורה. כתוצאה מכך תרשום החברה הפסד בסך של כ-1.5 מ"מ ש"ח בדוחות הכספיים של הרבעון הראשון של 2017.

ב. שיעבודים וערבויות

1. כערובה למילוי כל התחייבויותיהם כלפי הבנק המממן (ראה באור 15), שעבדו ומשכנו חברי קבוצת הרכישה (ובכלל זה החברה) ומגדלי הארבעה את כלל זכויותיהם הנובעות מפרויקט הארבעה ומההסכמים הנלווים לו וכן ישעבדו את המקרקעין (להלן: "שעבוד המקרקעין") וכל מה שיוקם עליהם בשעבודים כלליים קבועים ראשוניים בדרגה, (שעבודים של חברי קבוצת רכישה מוגבלים בסך של כ-450,000 אלפי ש"ח, כל אחד ואילו השעבוד של מגדלי הארבעה הינו ללא הגבלה בסכום) וכן על חשבון הפרוייקט. כמו כן, כערובה למילוי כל התחייבויותיה של חגי' הארבעה כלפי הבנק שעבדה חגי' הארבעה את כל זכויותיה במקרקעי פרויקט הארבעה בשעבוד שוטף (כללי) ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום ובכלל זה זכויותיה של החברה וחגי' הארבעה בזכויות שרכשה החברה וחגי' הארבעה במסגרת ניווד הזכויות שבצעה לפרוייקט הארבעה. בנוסף, שעבדה חגי' הארבעה לטובת הבנק המממן בשעבוד שוטף וקבוע את הזכויות שלה בחשבון הבנק של הפרוייקט או כל חשבון אחר או נוסף לפרוייקט.
2. סך ערבויות המכר שהועמדו על ידי הבנק המממן לרוכשים במגדל הצפוני הסתכמו נכון ליום 31 בדצמבר 2016 וליום 31 בדצמבר 2015 לכ-516,642 אלפי ש"ח ולכ-408,843 אלפי ש"ח בהתאמה.
3. רגינסי ערבה ביחד ולחוד עם השותף בהד מאסטר, להבטחת מלוא התחייבויותיה של הד מאסטר כלפי תאגיד בנקאי, אשר העמיד הלוואה וערבות להד מאסטר, שיתרתן למועד אישור הדוחות הכספיים הינה כ-25 מיליון ש"ח. הערבות מוגבלת לסכום של 30 מיליון ש"ח.
4. שעבוד ומשכון קבוע בדרגה ראשונה על כל זכויות רגינסי במקרקעי פרויקט איינשטיין 33 ב' בקשר עם כספים המופקדים ו/או שיופקדו בחשבון על שם מלון רגינסי ירושלים בע"מ בבנק שנועדו לתשלום לבניית חלק רגינסי בפרוייקט איינשטיין 33 ב'.
5. שעבוד ומשכון קבוע מדרגה ראשונה על כל זכויות רגינסי במקרקעי רסיטל, לרבות הזכויות הנובעות מההסכמים הקשורים לפרוייקט ולזכויות החברה בחשבונות הבנק הקשורים בפרוייקט.
6. כחלק מעסקאות המכר של יחידות בפרוייקט סומייל, ניתן לרוכשים שעבוד הזכויות הנמכרות על ידי חגי' סומייל לאותו רוכש.
7. שעבוד של פיקדון כספי בבנק בהיקף שאינו מהותי לטובת ערבויות שהועמדו עבור פרויקטי התמ"א.
8. נכון לתאריך הדוחות הכספיים קיימות ערבויות של בעלי השליטה כמפורט להלן:

א. ערבויות אישיות לטובת הבטחת:

- (1) התחייבויות החברה וחגי' מגדלי הארבעה כלפי מוסד בנקאי, אשר העמיד מימון שישמש את החברה וחברת הבת של החברה להשלמת רכישת חלקן במקרקעין, הקמת חלק החברה במגדל הדרומי (חלק החברה בקבוצת הרכישה) והקמת מרתפי המגדל הצפוני (שבבעלות חברת הבת מגדלי הארבעה בע"מ), המצויים ברחוב הארבעה בתל אביב.
- (2) מימון שהועמד לחגי' מגדלי הארבעה על ידי מוסד פיננסי.
- (3) התחייבות החברה על פי הסכם שכירות המשרדים שלה.
- (4) התחייבות רגינסי כלפי שותפה לשעבר בפרוייקט הגוש הגדול.
- (5) התחייבות רגינסי על פי הסכם המימון הבנקאי בגין פרויקט איינשטיין.
- (6) התחייבויות סומייל לעיריית תל אביב בקשר לתשלום היטלי השבחה.

העמדת הערבויות כאמור על ידי ה"ה יצחק חגי' ועידו חגי' נעשתה מבלי שתיתן להם כל תמורה בגין כך על ידי החברה.

קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 17 - התקשרויות, שיעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

ב. שיעבודים וערבויות (המשך)

8. נכון לתאריך הדוחות הכספיים קיימות ערבויות של בעלי השליטה כמפורט להלן: (המשך)
- ב. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 9 לחוק הערבות, התשכ"ז-1967, במידה והאחים חגי' יאלצו לשלם סכומים כלשהם מכוח הערבות שלעיל ו/או הבטוחה שלעיל, אזי הם ישופו לאלתר על ידי החברה בגין סכומים אלה ובכלל זה גם בגין הוצאות משפט סבירות שבהן ישאו, אם וככל שישאו, כתוצאה, במישרין ו/או בעקיפין, מהעמדת הערבות ו/או הבטוחה הנ"ל לטובת החברה.
- ג. במידה והאחים חגי' יבקשו להשתחרר מהערבות ו/או הבטוחה, מתחייבת החברה לשחררם מהערבות ו/או הבטוחה, ובלבד שההודעה על כך תימסר על ידי האחים חגי' לחברה לפחות 30 יום מראש.
9. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ראשונה על כל החזקות החברה בחברת מלון רגינסי ירושלים בע"מ על 100% מהונה המונפק של רגינסי ומזכויות ההצבעה בה ולרבות הזכויות הנלוות אליהן לטובת "משמרת חברת שירותי נאמנות" שהינו נאמן אג"ח ו' של החברה.
10. שעבוד לנאמן אגרות החוב אג"ח ז', משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ, שעבוד קבוע יחיד ראשון בדרגה בסכום כולל של 116,247,000 ש"ח, על מלוא זכויות החברה מכוח הלוואת בעלים אשר הועמדה על ידה לקבוצת חגי' נכסים מניבים, מתוך תמורת הנפקת אג"ח סדרה ז'.
11. לחברה קיימת התחייבות כלפי עיריית ת"א בסך של כ- 1.9 מיליון ש"ח ומטרתה הבטחת תשלום היטל השבחה למבנה ברחוב הארבעה 28, גוש/חלקה 19/7101.
12. המחאה בלתי חוזרת ובלתי מותנית, על דרך השעבוד ושעבוד בשעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, של מלוא זכויותיה של החברה מכוח הלוואת הבעלים אשר הועמדה על ידה לקבוצת חגי' נכסים מניבים בע"מ, שהינה חברה בת של החברה הנמנית על חברי קבוצת רכישה שעתידה לבנות את פרויקט איינשטיין 35 בצפון תל אביב (להלן: "חברת הבת").
13. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ראשונה על כל החזקות החברה בחברת חגי' סומייל. שעבוד שוטף מדרגה ראשונה על כלל נכסי חגי' סומייל. שעבוד כל זכויות חגי' סומייל במקרקעי הפרויקט ובכל הקשור אליהם.
14. שעבוד קבוע מדרגה ראשונה והמחאת זכות על דרך שעבוד, ללא הגבלה בסכום, על 100% מהון המניות המונפק והנפרע של קבוצת חגי' אחזקות הארבעה בע"מ, חברת בת בבעלות מלאה של החברה, שהינה חברת האם של החברה הנכדה (להלן: "חברת הבת"), לרבות פירותיהן. המחאה על דרך השעבוד ושעבוד קבוע מדרגה ראשונה, על כל זכויות החברה הנכדה, עד לסכום של 100 מיליון ש"ח, בעודפים (כהגדרתם להלן), בכפוף לזכויות הבנק המממן את פרויקט מגדלי הארבעה של החברה (להלן: "הבנק" או "הבנק המלווה"), "העודפים": משמעם כל הכספים שייתרו בחשבונות הפרויקט, לאחר שסולק כלל האשראי שהועמד על ידי הבנק לטובת בניית המגדל הצפוני בפרויקט הארבעה. ככל ותתקבל הסכמת הבנק, החברה הנכדה תיצור לטובת המממנים שעבוד שוטף כללי מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על כל נכסיה.

קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

ג. התחייבויות משפטיות והתחייבות תלויות

1. בחודש מרץ 2015 הוגש כתב תביעה בבית המשפט המחוזי בתל אביב, כנגד החברה, חברת הבת שלה קבוצת חגי' התחדשות עירונית בע"מ וחברות פרויקט של חברת הבת על ידי חברת הבנייה מליבו בסך של 16.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ בגין הסכם בין מליבו לבין שותפי החברה בתחום התמ"א 38, קריגר. הוגשו כתבי הגנה בתיק והתיק הועבר לגישור. לדעת יועציה המשפטיים של החברה, בשלב מקדמי זה, לא ניתן להעריך כראוי את הסיכון בתובענה, יחד עם זאת, בשלב זה, למיטב ידיעת החברה, נראה כי החשיפה הישירה של החברה וחברת הבת שלה, קבוצת חגי' התחדשות עירונית אינה גבוהה. החשיפה העקיפה של החברה וחברת הבת שלה הינה מצומצמת עוד יותר שכן הסיכון שהן תמצאנה אחראיות ואילו חברת קריגר לא תמצא אחראית הוא קטן. החשיפה של חברת קריגר וממילא של החברה וחברת הבת יכולה להצטמצם עוד יותר, ככול שיוחלט לקיים את ההסכם שבבסיס התביעה, כולו או חלקו.
2. בחודש דצמבר 2014 הוצאה לחברה שומה לפי מיטב השפיטה לשנת המס 2010 לפיה לא הכיר מס הכנסה בכל ההפסדים שהוצהרו על ידי החברה ליום 31 בדצמבר, 2010. החברה נערכת להגשת השגה על שומה זאת. החברה לא כללה הפסדים להעברה אלו בחישוב התחייבויותיה בדוחות הכספיים למס הכנסה.
בחודש אפריל 2015 הוצאו לחברה, שומות נוספות לפי מיטב שפיטה לשנות המס 2011-2014 אשר על פיהן מס הכנסה אינו מתיר בניכוי הוצאות שונות שנדרשו על ידי החברה בשנים אלו בסך של כ-21 מיליון ש"ח וחייב את החברה בכ-1.5 מיליון ש"ח תשלום מס. בחודש מאי 2015 הגישה החברה בסיוע יועצי המס שלה השגה על השומות כאמור.
בחודש מאי 2016 חתמה החברה על הסכם שומות עם רשות המיסים המסדיר את חבות המס של החברה בשנים כאמור על סך של כ-21 מיליון ש"ח.
כתוצאה מההסכם האמור, רשמה החברה הטבת מס בסך של כ-9.5 מיליון ש"ח בשנה השוטפת. החברה פרסה את התשלום ל 18 תשלומים ושילמה עד לתאריך הדוח כ-8.9 מיליון מהסכום האמור.
3. כנגד החברה הוגשה תביעה נזיקית בסכום שאינו ניתן להערכה (אך בכל מקרה עד 2.5 מיליון ש"ח, גובה הסמכות של בית המשפט השלום בו הוגשה התביעה) בגין נזק נטען שנגרם לעובד לשעבר של קבלן בזמן שעבד בפרויקט בנייה אשר לטענת העובד קשור לחברה. החברה סבורה שאין כל עילה כנגדה מאחר והחברה אינה בעלים בקרקע מושא התביעה, מעולם לא הייתה ואין לה כל קשר להסכם בין בעלי המקרקעין לקבלן שהעסיק את התובע. האירוע נשוא התביעה התרחש בתחילת 2010, טרם הסדר החובות של החברה. בשיחה שהתקיימה עם עו"ד של התובע הובהרו לו טענות החברה והוברר לנו כי הוא ישקול את מחיקת החברה מההליכים וכי הוא מעניק לחברה אורכה להגשת כתב הגנה עד לאחר שהתובע יבדוק את נסיבות התביעה ביחס לחברה. לדעת יועציה המשפטיים של החברה, החשיפה של החברה מתביעה זאת אינה גבוהה.
4. בחודש ספטמבר 2014, הוגש כתב תביעה בבית המשפט השלום בירושלים, בסך של כ-2.2 מיליון ש"ח, על ידי התובע אשר טוען כי החברה חייבת לו עמלת תיווך בגין פרויקט סומייל. החברה הגישה כתב הגנה, והוגשו תצהירי עדות ראשית ונקבע מועד להגשת סיכומים בחודשים הקרובים. לדעת יועציה המשפטיים של החברה, החשיפה של החברה מתביעה אינה גבוהה (נמוכה מ-50%).
5. בחודש פברואר 2016, הוגש כנגד החברה וחברת הבת כתב תביעה בבית המשפט המחוזי בלוד בסך של כ-6 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, על ידי תובעים אשר טוענים כי החברה וחברת הבת שלה קבוצת חגי' סומייל בע"מ, חייבות לו עמלת תיווך בגין פרויקט סומייל. החברה הגישה כתב הגנה. להערכת החברה בהתבסס על עמדת היועצים המשפטיים של החברה, סיכויי התביעה נמוכים.
6. בחודש ספטמבר 2016 הוגשה הודעה מצד ג' על ידי חברת ביטוח כנגד החברה בתביעה נזיקית (בגובה מקסימלי של 2.5 מיליון ש"ח) שהוגשה בבית המשפט השלום בתל-אביב על ידי תובע אשר תובע את חברת הביטוח בגין אירוע נזיקי. האירוע נשוא התביעה הינו בקשר לפרויקט שלחברה אין כל קשר אליו. החברה הגישה בקשה לסילוק על הסף. ביום 28 במרץ 2017 הגישה חברת הביטוח בקשה לבית המשפט לתיקון הודעת צד ג' ומחיקת החברה מהתביעה. לדעת יועציה המשפטיים של החברה, החשיפה של התביעה מתביעה זאת נמוכה מאוד (נמוכה מ-50%).
7. בחודש ספטמבר 2016 הוגש כתב תביעה בבית המשפט השלום בירושלים כנגד החברה וחברת הבת של החברה מלון רגינסי ירושלים בע"מ, בגין אירוע נזיקי (בגובה מקסימלי של 2.5 מיליון ש"ח) שנטען שהתרחש טרם רכישת רגינסי כשגד בורסאי. רגינסי הודיע לחברת הביטוח שביטחה אותה באותו מועד. החברה הגישה בקשה לסילוק על הסף בשל העדר עילה. לדעת יועציה המשפטיים של החברה, החשיפה של החברה מתביעה זאת נמוכה (נמוכה מ-50%), ולאור הביטוח הקיים לרגינסי, החשיפה של רגינסי הינה בסבירות גבוהה עד לגובה ההשתתפות העצמית של הפוליסה שעומד על סך של כאלף דולר.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 17 - התקשרויות, שיעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

ד. אמות מידה פיננסיות

1. אג"ח סידרה ה'

א. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרת מונח זה להלן) לא יפחת מסך של 140 מיליון ש"ח וההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, לא יפחת, עד למועד דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים של החברה ליום 30 ביוני 2016 (כולל), מסך של 75 מיליון ש"ח והחל ממועד דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים של החברה ליום 30 ביוני 2016, מסך של 100 מיליון ש"ח;

"ההון העצמי המתוקנן של החברה" - ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת הלוואות הבעלים ובתוספת דמי סיחור.

ב. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרת מונח זה לעיל, כשלעניין בדיקה זאת בלבד, ועל אף האמור בהגדרה לעיל, ההון העצמי המתוקנן כולל את זכויות המיעוט) לסך מאזן, לא יפחת מ-15%.

"מאזן" לעניין סעיף זה בלבד - סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה המבוקרים/הסקורים, לפי העניין.

נכון ליום 31 בדצמבר 2016 עמדה החברה באמות המידה הפיננסיות הללו.

2. אג"ח סידרה ו'

א. אמות מידה פיננסיות המתייחסות לחברה:

1. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן, אך לעניין זה כולל זכויות המיעוט) לסך מאזן (כהגדרתו להלן) לא יפחת מ-15%.

"מאזן" - סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה המבוקרים/הסקורים, לפי העניין.

"ההון העצמי המתוקנן של החברה" - ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת הלוואות הבעלים (כהגדרתן להלן) ובתוספת דמי סיחור (כהגדרתם להלן).

"הלוואות הבעלים" - הלוואות בעלים שתועמדה לחברה (ככל שתועמדה) מעת לעת על ידי יצחק חג'ג' ו/או עידו חג'ג', במישרין ו/או באמצעות תאגידים בשליטתם.

"דמי סיחור" - רווח שצפוי לנבוע לחברה (במאוחד) ממכירת זכויות במקרקעין ו/או דמי סיחור ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיווק אותם זכאית ותהא זכאית החברה (במאוחד) לקבל מחברי קבוצות הרכישה אותן מארגנת החברה (במאוחד) בפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי החברה (במאוחד) ו/או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכר או הצטרפות (לפי העניין) חתומים, וזאת למעט רווח ו/או תקבולים כאמור אשר כבר הוכרו בדוחותיה הכספיים של החברה.

2. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו לעיל) לא יפחת מסך של 140 מיליון ש"ח עד למועד הפרעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ו') וההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, בתוספת הלוואות בעלים (כהגדרתן לעיל), לא יפחתו, עד למועד דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים של החברה ליום 30 ביוני 2016 (כולל), מסך של 100 מיליון ש"ח והחל ממועד דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים של החברה ליום 30 בספטמבר 2016 ועד למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ו'), מסך של 120 מיליון ש"ח.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 17 - התקשרויות, שיעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

ד. **אמות מידה פיננסיות** (המשך)

2. **אג"ח סידרה ו'** (המשך)

ב. **אמות מידה פיננסיות המתייחסות לחברת הבת רג'נסי**. (החברה התחייבה לעשות כמיטב יכולתה על מנת שרג'נסי תעמוד בהתניות שלהלן):

1. ההון העצמי המאוחד של רג'נסי (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, בתוספת הלוואות בעלים שתעמיד החברה לרג'נסי לא יפחת מסך של 45 מיליון ש"ח.

2. עד למועד פירעון 50% מקרן אגרות החוב (סדרה ו') של החברה שתונפק במסגרת דו"ח ההצעה, יחס ההון העצמי המתוקנן של רג'נסי (כהגדרתו להלן) לסך מאזן רג'נסי, (כהגדרתו להלן) (להלן: **"יחס הון למאזן של רג'נסי"**), לא יפחת מ-40%; לאחר פירעון 50% מקרן אגרות החוב (סדרה ו') של החברה כאמור לעיל ועד למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ו'), יחס הון למאזן של רג'נסי לא יפחת מ-30%. להסרת ספק מובהר, כי לעניין סעיף זה לא תובאנה בחשבון אגרות חוב שיונפקו על ידי החברה במסגרת הרחבות של סדרת אגרות החוב, ככל שתבוצענה.

"ההון העצמי המתוקנן של רג'נסי" לענין סעיף זה בלבד - ההון העצמי המאוחד של רג'נסי (כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת הלוואות בעלים שתעמיד החברה לרג'נסי ובתוספת דמי סיחור רג'נסי (כהגדרתם להלן).

"דמי סיחור רג'נסי" - דמי סיחור ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון (להלן ביחד בהגדרה זו: **"דמי סיחור"**) אותם זכאית ותהא זכאית רג'נסי לקבל מחברי קבוצת הרכישה, אותן מארגנת רג'נסי ו/או תאגידים בשליטתה, על פי הסכמי הצטרפות או מכר (לפי הענין) חתומים ביחס לפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט, וזאת למעט דמי סיחור אשר כבר הוכרו בדוחותיה הכספיים של רג'נסי.

"מאזן רג'נסי" לעניין סעיף זה בלבד - סך כל הנכסים של רג'נסי בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של רג'נסי, המבוקרים/הסקורים, לפי העניין.

ג. החל מדוחותיה הכספיים ליום 30 בספטמבר 2016, ההון העצמי המתוקנן של רג'נסי לא יפחת מ-100 מיליון ש"ח או מסכום המהווה 130% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ו') של החברה (כפי שתהא מעת לעת), לפי הנמוך מבניהם.

נכון ליום 31 בדצמבר 2016 עמדה החברה באמות המידה הפיננסיות הללו.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 18 - הון המניות

א. הרכב

מונפק ונפרע	רשום	
<u>מספר המניות</u>		
50,215,045	1,000,000,000	ליום 31 בדצמבר 2016: מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע. נ. כ"א
47,503,745	1,000,000,000	ליום 31 בדצמבר 2015: מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע. נ. כ"א

ב. ניהול ההון בחברה

- 1 לשמר את יכולת הקבוצה להבטיח את המשכיות העסק ובכך ליצור תשואה לבעלי המניות, משקיעים ובעלי עניין אחרים.
- 2 לדאוג להבטחת תשואה הולמת לבעלי המניות באמצעות תמחור המוצרים והשירותים המותאמת לרמת הסיכון הקיימת בפעילותה העסקית של הקבוצה.
- 3 לשמור על דירוג אשראי גבוה ויחסי הון טובים שיבטיחו תמיכה בפעילות העסקית וייצרו ערך מרבי לבעלי המניות.

באור 19 - הכנסות

לשנה שהסתיימה		
ביום 31 בדצמבר		
2014	2015	2016

אלפי שקלים חדשים

			א. פירוט הכנסות
-	164,655	170,114	הכנסות ממכירת משרדים, דירות חניות ומחסנים
-	76,433	2,600	הכנסות ממכירת זכויות לקרקע למשרדים
32,281	21,025	20,005	הכנסות מדמי סיחור
-	756	3,369	הכנסות מחניון
<u>32,281</u>	<u>262,869</u>	<u>196,088</u>	

ב. מחיר העסקה שהוקצה ליתרת מחויבויות הביצוע

הטבלה הבאה כוללת את סכום ההכנסה שצפוי להיות מוכר בתקופות עוקבות הקשורה למחויבויות ביצוע שטרם הושלמו (או הושלמו באופן חלקי) במועד הדיווח.

סה"כ	2019	2018	2017	באלפי ש"ח
199,256	-	64,643	134,613	הכנסות מדמי סיחור וארגון קבוצות רכישה
118,531	-	200	118,331	פרויקטי בניה בישראל

כל התמורה בגין חוזים עם לקוחות נכללת בסכומים המוצגים בטבלה לעיל

ג. שינויים משמעותיים ביתרות נכסי החוזה והתחייבויות החוזה במהלך התקופה:

2016	
<u>התחייבות החוזה</u>	
<u>אלפי שקלים חדשים</u>	
<u>470,477</u>	הכנסה שהוכרה ושנכללה ביתרות התחייבות חוזה בתחילת התקופה

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה

ביום 31 בדצמבר

2014	2015	2016
------	------	------

אלפי שקלים חדשים

3,881	3,561	10,282
-	40,760	1,828
-	143,897	135,410
-	473	1,678
-	4,394	-
<u>3,881</u>	<u>193,085</u>	<u>149,198</u>

באור 20 - עלות ההכנסות

דמי תיווך
עלות המכר ממכירת זכויות לקרקע למשרדים
עלות המכר בגין מכירת משרדים, דירות, חניות ומחסנים
הוצאות בגין הפעלת חניון
התאמת ערך מלאי

באור 21 - הוצאות מכירה ושיווק

פרסום וקידום מכירות
משכורות, נלוות ועמלות משווקים

3,648	6,143	5,177
1,598	861	1,164
<u>5,246</u>	<u>7,004</u>	<u>6,341</u>

באור 22 - הוצאות הנהלה וכלליות

משכורות ונלוות לשכר
דמי ניהול והפרשה לבונוס
שכר דירה ואחזקת משרד
שירותים מקצועיים
שכר וביטוח דירקטורים
אחרות

5,486	5,766	7,941
1,930	3,656	4,301
2,306	2,275	1,907
2,610	2,061	2,860
861	694	693
952	1,114	1,558
<u>14,145</u>	<u>15,566</u>	<u>19,260</u>

באור 23 - הכנסות (הוצאות) מימון

א. הכנסות מימון

הכנסות ריבית מחברות בשליטה משותפת
הכנסות ריבית מפיקדונות ואחרים (*)
הכנסות מימון אחרות

482	387	1,576
208	30	253
217	10	19
<u>907</u>	<u>427</u>	<u>1,848</u>

ב. הוצאות מימון

עמלות בנק ואחרות
ריבית בגין הלוואות
עמלת פירעון מוקדם
עלות אשראי בגין אגרות חוב
ריבית מוסדות

8,497	5,527	3,750
10,972	15,137	2,537
-	4,452	-
24,117	24,012	20,021
92	317	542
<u>43,678</u>	<u>49,445</u>	<u>26,850</u>
<u>(38,938)</u>	<u>(40,130)</u>	<u>(20,455)</u>
<u>4,740</u>	<u>9,315</u>	<u>6,395</u>

בניכוי עלויות אשראי שהונו למלאי בניינים בהקמה ונדל"ן להשקעה
בהקמה

(*) בניכוי הכנסות מימון שהונו למלאי בניינים בהקמה ונדל"ן להשקעה בהקמה

קבוצת חגי'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 24 - מיסים על ההכנסה

א. חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985

על-פי החוק, עד לתום שנת 2007 נמדדו התוצאות לצורכי מס כשהן מותאמות לשינויים במדד המחירים לצרכן. בחודש פברואר 2008 התקבל בכנסת תיקון לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 המגביל את תחולתו של חוק התיאומים משנת 2008 ואילך. החל משנת 2008, נמדדות התוצאות לצורכי מס בערכים נומינליים למעט תיאומים מסוימים בגין שינויים במדד המחירים לצרכן בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר 2007. התיקון לחוק כולל בין היתר את ביטול התוספת והניכוי בשל אינפלציה והניכוי הנוסף בשל פחת ייתן בגין נכסים שנרכשו עד ליום 31 בדצמבר 2007.

ב. שיעורי המס החלים על החברה

שיעור מס החברות בישראל בשנת 2016 הינו 25% (בשנים 2015 ו-2014 26.5%).

ביום 4 בינואר, 2016 אישרה מליאת הכנסת בקריאה שנייה ושלישית את הצעת חוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 217) (הפחתת שיעור מס חברות), התשע"ו-2015, אשר כוללת הפחתת שיעור מס החברות מ-26.5% ל-25%.

בנוסף, בחודש דצמבר 2016 אושר חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2017 ו-2018), התשע"ז - 2016, אשר כולל הפחתת שיעור מס החברות החל מיום 1 בינואר, 2017 לשיעור של 24% (במקום 25%) והחל מיום 1 בינואר, 2018 לשיעור של 23%.

יתרות המסים הנדחים ליום 31 בדצמבר, 2015 חושבו לפי שיעור המס הקודם. בעקבות שינוי שיעור המס, חל קיטון בסך 1,438 אלפי ש"ח ביתרת התחייבויות המסים הנדחים וקיטון בסך 572 אלפי ש"ח ביתרת נכסי המסים הנדחים. לפיכך, נרשמה בשנת 2016 ברווח או הפסד הכנסה בסך של 866 אלפי ש"ח.

יתרות המסים הנדחים הנכללות בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2016 מחושבות לפי שיעור המס החדש.

ג. הפסדים מועברים

לחברה אין הפסדים מועברים לשנת המס. לתום שנת המס 2016 נצבר לחברה מאוחדת רג'נסי הפסד לצרכי מס בסך של כ- 187 מיליון ש"ח (לתום שנת המס 2015 הפסד לצרכי מס בסך של כ- 187 מיליון ש"ח). על אף האמור רג'נסי. יצרה הפרשה מלאה בגין מיסים שוטפים. יתרת הפסדים לצרכי מס ליום 31 בדצמבר 2016 שבגינם לא נוצרו מיסים נדחים מסתכמת בסך של כ- 187 מיליון ש"ח. עמדת פקיד השומה הינה כי אין כלל הפסדים להעברה, החברה השיגה השגה על כך ומנהלת דיונים עם מס הכנסה.

ד. שומות מס

1. שומות מס סופיות

לחברה שומת מס סופית עד וכולל שנת המס 2014, לחברה המאוחדת רג'נסי שומות מס הנחשבת כסופיות עד וכולל שנת המס 2011. החברות המאוחדות אחזקות הארבעה, חגי'ג' סומייל, חגי'ג' התחדשות עירונית וחגי'ג' יעוץ וניהול פרוייקטים טרם נישומות על ידי שלטונות המס. לחברה מאוחדת מגדלי הארבעה שומת מס סופית עד וכולל שנת המס 2012.

2. שומות מס במחלוקת

לעניין הסכם שומה שנחתם עם רשות המיסים ראה באור 17 ג' (2) לעיל.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 24 - מיסים על ההכנסה (המשך)

לשנה שהסתיימה		
ביום 31 בדצמבר		
2014	2015	2016

אלפי שקלים חדשים

3,568	2,646	1,199
(2,116)	10,165	(5,243)
-	-	(1,309)
<u>1,452</u>	<u>12,811</u>	<u>(5,353)</u>

ה. **מיסים על הכנסה שהוכרו בדוח הרווח או הפסד:**

מיסים שוטפים
מיסים נדחים
מיסים בגין שנים קודמות
מיסים על הכנסה (הטבת מס) בדוח רווח או הפסד

ו. **המס התיאורטי:**

7,269	49,084	24,178
26.5%	26.5%	25.0%
<u>1,926</u>	<u>13,007</u>	<u>6,045</u>
(575)	-	(8,694)
-	-	(1,309)
533	58	42
21	17	184
-	-	(866)
(453)	(271)	(755)
<u>1,452</u>	<u>12,811</u>	<u>(5,353)</u>

רווח לפני מיסים על ההכנסה
שיעור המס
המס התיאורטי
יצירת מיסים נדחים בגין הפסדים משנים קודמות
מיסים בגין שנים קודמות
ניצול הפסדים שלא נוצרו בגינם מיסים נדחים
הוצאות לא מוכרות
שינוי בשיעורי המס
הפרשי עיתוי ואחרות
מיסים על הכנסה (הטבת מס) בדוח רווח או הפסד

ליום 31 בדצמבר	
2015	2016

אלפי שקלים חדשים

4,603	(6,719)
(11,322)	3,963
<u>(6,719)</u>	<u>(2,756)</u>

ז. **תנועה במיסים נדחים:**

יתרה לתחילת השנה
שינויים במשך השנה
סה"כ מיסים נדחים

ח. **הרכב המיסים הנדחים:**

(9,784)	(10,202)
(6,501)	(11,666)
9,566	19,112
<u>(6,719)</u>	<u>(2,756)</u>

בגין שערוד נדל"ן להשקעה
בגין רווחים
בגין הפסדים
סה"כ מיסים נדחים מוצגים בנכסים בלתי שוטפים

ט. **הצגת מיסים נדחים במאזן:**

10,656	5,688
17,375	8,444
<u>(6,719)</u>	<u>(2,756)</u>

נכסי מיסים נדחים
עתודה למס

מיסים הנדחים מחושבים לפי שיעור מס של 23%-24% (שיעור המס הצפוי לחול בעת המימוש).

קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה		
ביום 31 בדצמבר		
2014	2015	2016

אלפי שקלים חדשים

4,659	35,624	29,180
-------	--------	--------

באור 25 - רווח למניה

רווח לפי דוח רווח או הפסד המיוחס לבעלי המניות של החברה

מספר המניות ששימשו בחישוב הרווח למניה

47,503	47,503	48,181
--------	--------	--------

מספר המניות המשוקלל ששימש לחישוב הרווח למניה (באלפים)

0.10	0.75	0.61
------	------	------

רווח למניה (בשקלים חדשים)

באור 26 - בעלי עניין וצדדים קשורים

א. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

-	40	477
---	----	-----

שכר טרחה והחזר הוצאות

-	25,000	10,481
---	--------	--------

הלוואה מבעלי עניין (**)

1,542	2,360	3,225
-------	-------	-------

דמי ניהול (*)

(*) כולל הפרשה לבונוס בשנת 2016 בסך של 2,031 אלפי ש"ח (לשנת 2015 בסך של כ- 1,810 אלפי ש"ח ולשנת 2014 בסך של כ- 316 אלפי ש"ח). לפרטים אודות הסכם הניהול בו התקשרה החברה עם חברה בשליטת מר עידו חגי' (מבעלי השליטה בחברה), ראה באור 17 א' (6) לעיל.
 (***) ראה ביאור התקשרויות 17(א) (16).

בעלי עניין שאינם מועסקים בחברה:

861	694	692
-----	-----	-----

שכר וביטוח דירקטורים

4	8	4
---	---	---

מספר מקבלים

ליום 31 בדצמבר

2015	2016
------	------

אלפי שקלים חדשים

7	-
3,254	3,309
-	140

ב. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

הלוואה מבעל שליטה

הפרשה לבונוס

הוצאות לשלם

ג. לפרטים אודות התקשרות בהסכמי שכר טרחה עם משרד חגי', בוכניק, וינשטיין עורכי דין, שבראשו עומד מר יצחק חגי', מבעלי השליטה בחברה, ראה באור 17 א' (6).

ד. לעניין העמדת ערבויות לטובת החברה במסגרת התקשרויות של בעלי השליטה הנוכחיים בחברה ראה באור 17 ב' לעיל.

ה. הלוואות לחברות מוחזקות:

במהלך השנה החברה העניקה הלוואה לחברה המוחזקת הד מסטר בע"מ בסכום של 3,055 אלפי ש"ח (בשנת 2015 - 2,975 אלפי ש"ח). הלוואה זו מיועדת למימון ופעילות חברת הד מסטר. הלוואה אינה מובטחת וללא מועד פירעון. הלוואה הוענקה בתנאי שוק והיא צמודה למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית בשיעור של פריים + 2.25%.

קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 26 - בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ו. ביום 31 בדצמבר 2014 העמידו בעלי השליטה בחברה עידו ויצחק חגי' הלוואת בעלים לחברה בסך של כ-10.5 מיליון ש"ח. בהתאם לתנאים שהתקבלו בהסכם המימון עם אוריגו בבאור 17 א' (5) כאמור לעיל, הלוואת הבעלים מיועדת לצרכיה השוטפים של החברה. הלוואה זו הוחזרה במלואה בשנת 2015.

ז. ביום 31 במאי 2015, אישרה ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאם לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), התש"ס-2000, התקשרות בעסקה שאין בה אלא כדי לזכות את החברה, במסגרתה בעלי השליטה בה, ה"ה יצחק חגי' ויהודה עידו חגי', יהיו רשאים (בין במישרין ובין באמצעות תאגיד בשליטתם) להעמיד לחברה ו/או לתאגידים בשליטתה (להלן בסעיף זה יחד: "הקבוצה"), מעת לעת וללא תמורה, על פי שיקול דעתם הבלעדי, ערבויות ו/או בטוחות מכל מין וסוג שהוא (להלן ביחד: "ערבויות") וזאת לצורך הבטחת התחייבויות אותן ייטול מי מתאגידי הקבוצה במסגרת התקשרויותיו עם צדדים שלישיים.

ביום 16 ביוני 2015, אישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת לאי היות העסקה עסקה חריגה) את צירופה של בת דודם של האחים חגי', בעלי השליטה בחברה המכהנים כיו"ר דירקטוריון וכדירקטור ומנכ"ל החברה, בהתאמה, לקבוצת רכישה שמגבשת החברה (באמצעות חברה בת) אשר עתידה לבנות את פרויקט סומייל בתל אביב.

לפרטים אודות אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאם לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), התש"ס-2000 (להלן: "תקנות ההקלות"), התקשרות בהסכם לשיתוף פעולה בקשר עם פרויקט המרינה בהרצליה, עם האחים אחיקם וליאור כהן, אשר למען הזהירות נבחנה בהנחה שמדובר בעסקה שלאחים חגי' יש עניין אישי בה, בעסקה ונקבעה כי היא בתנאי שוק, במהלך העסקים הרגיל של החברה, הינה לטובת החברה ואינה מהווה חלוקה (כהגדרת מונח זה בחוק החברות), ראה באור 17א' (16).

באור 27 - מגזרי פעילות

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

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

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

- ארגון קבוצות רכישה
- נדל"ן יזמי
- תחום מרינה הרצליה
- תחום הד מסטר
- שטחי מסחר במתחם איינשטיין בת"א
- אחר

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 27 - מגזרי פעילות (המשך)

א. דיווח בדבר מגזרי פעילות:

סה"כ	התאמות למאוחד	מסחר אינשטיין	מרינה הרצליה	אחר	נדל"ן יזמי	הד מסטר(*)	ארגון קבוצות רכישה
אלפי שקלים חדשים							
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016:							
196,088	(264)	-	-	3,369	170,207	264	22,512
47,983	409	(211)	-	9,118	29,762	(409)	9,314
(19,260)							
(4,547)							
(139)							
24,037							
5,353							
29,390							
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015:							
262,869	(423)	-	-	756	164,719	423	97,394
73,538	1,288	-	-	11,052	29,252	(1,288)	33,234
(15,566)							
(8,888)							
(649)							
48,435							
(12,811)							
35,624							

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 27 - מגזרי פעילות (המשך)
א. דיווח בדבר מגזרי פעילות (המשך)

סה"כ	התאמות למאוחד	מסחר אינשטיין	מרינה הרצליה	אחר	נדל"ן יזמי	הד מסטר(*)	ארגון קבוצות רכישה
אלפי שקלים חדשים							
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר							
2014:							
32,281	(536)	-	-	-	-	536	32,281
25,247	1,168	-	-	2,093	(1,594)	(1,168)	24,748
(14,145)							הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
(3,833)							הכנסות מימון, נטו
(1,158)							חלק החברה בהפסדי חברה בשליטה משותפת
6,111							רווח לפני מיסים על ההכנסה
(1,452)							מיסים על ההכנסה
4,659							רווח נקי לשנה

ב. נכסים והתחייבויות המגזרים:

סה"כ	התאמות למאוחד	נכסים והתחייבויות שלא הוקצו	מסחר אינשטיין	מרינה הרצליה	אחר	נדל"ן יזמי	הד מסטר(*)	ארגון קבוצות רכישה
אלפי שקלים חדשים								
ליום 31 בדצמבר 2016:								
958,884	(48,586)	65,256	60,339	86,692	67,165	310,175	48,586	369,257
728,899	(34,609)	45,020	11,781	61,494	56,806	147,522	34,609	406,276
ליום 31 בדצמבר 2015:								
899,527	(46,752)	54,517	39,585	19,520	50,368	331,506	46,752	404,031
750,794	(32,796)	66,967	7,521	29,500	73,009	226,181	32,796	347,616
ג. עלות רכישת נכסים לזמן ארוך								
30,993	-	-	-	14,701	16,292	-	-	-
14,061	-	-	-	5,160	8,901	-	-	-

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 28 - מכשירים פיננסיים

א. סיווג הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות

להלן סיווג הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות במאזן לקבוצת המכשירים הפיננסיים בהתאם ל- IAS 39:

ליום 31 בדצמבר		
2015	2016	
<u>אלפי שקלים חדשים</u>		<u>נכסים פיננסיים</u>
125,315	92,369	מזומנים ושווי מזומנים ופקדונות מוגבלים ומיעדים
105,598	109,641	הלוואות וחיביים
		<u>התחייבויות פיננסיות</u>
470,606	497,388	התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

ב. גורמי סיכון פיננסיים

פעילויות החברה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכון שוק (לרבות סיכון מטבע, סיכון שווי הוגן בגין שיעור ריבית וסיכון מחיר), סיכון אשראי, סיכון נזילות וסיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של החברה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום של השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של החברה.

ניהול הסיכונים מבוצע על ידי הנהלת החברה בביקוח הדירקטוריון.

1. סיכונים אשראי

סיכון אשראי הוא סיכון להפסד כספי שייגרם לקבוצה באם צד שכנגד למכשיר פיננסי לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות. סיכון האשראי של החברה נובע בעיקר מיתרת חיביים ויתרות חובה. החברה אינה צופה סיכונים אשראי מהותיים בגין יתרות הלקוחות וההכנסות לקבל והחיביים השונים.

2. סיכונים ריבית ומדד

לחברה יתרות, אשר מופקדות בפקדונות שקליים לא צמודים נושאי ריבית. בנוסף, לחברה אשראי מבנקים עם ריבית משתנה. לפיכך, חשופה החברה לשינויים בשיעור הריבית השקלית, שעלולים להשפיע על התוצאות העסקיות של החברה. בתקופת הדוח, החשיפה לסיכונים ריבית אינה מהותית. כמו כן אגרות החוב שהנפיקה החברה הינן בשקלים צמודים למדד המחירים לצרכן. שינויים במדד המחירים לצרכן עלולים ליצור חשיפה לקבוצה והשפעה לרעה על תוצאות הפעולות, מצבה הכספית ותזרימי המזומנים של החברה.

3. סיכון נזילות

סיכון נזילות הוא הסיכון שהחברה לא תוכל לעמוד במחויבויותיה הפיננסיות בהגיע מועד תשלומן. גישת החברה לניהול סיכונים הנזילות שלה היא להבטיח, ככל הניתן, את מידת הנזילות המספקת לעמידה בהתחייבויותיה במועד.

החברה פועלת על מנת לאפשר קיומן של רמות מספקות של אמצעים נזילים לתשלום הוצאות התפעול הצפויות ושל הסכומים הדרושים לעמידה בהתחייבויות הפיננסיות. האמור אינו מביא בחשבון את ההשפעה הפוטנציאלית של תרחישים קיצוניים שאין אפשרות סבירה לצפותם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 28 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. גורמי סיכון פיננסיים (המשך)

3. סיכון נזילות (המשך)

הטבלה שלהלן מציגה את זמני הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה על פי תנאיהן בסכומים לא מהוונים (כולל בגין תשלומי ריבית):

ליום 31 בדצמבר 2016:

סה"כ תזרים מזומנים צפוי	שנה חמישית ואילך	שנים 3-4	שנה שנייה	עד שנה	ערך בספרים	
אלפי שקלים חדשים						
160,576	-	1,089	10,173	149,314	156,175	אשראי מתאגידים בנקאיים
13,180	-	-	-	13,180	13,180	התחייבויות המתייחסות לנכסים המוחזקים למכירה
1,161	-	-	-	1,161	1,161	ספקים ונותני שירותים
334,189	23,175	164,248	64,920	81,846	288,034	אגרות חוב
12,265	-	7,123	2,571	2,571	10,481	צדדים קשורים
28,357	-	-	-	28,357	28,357	זכאים ויתרות זכות
<u>549,728</u>	<u>23,175</u>	<u>172,460</u>	<u>77,664</u>	<u>276,429</u>	<u>497,388</u>	

ליום 31 בדצמבר 2015:

סה"כ תזרים מזומנים צפוי	שנה חמישית ואילך	שנים 3-4	שנה שנייה	עד שנה	ערך בספרים	
אלפי שקלים חדשים						
75,106	640	3,897	12,712	57,857	73,546	אשראי מתאגידים בנקאיים
7	-	-	-	7	7	הלוואות מבעלי שליטה
1,741	-	-	-	1,741	1,741	ספקים ונותני שירותים
391,436	61,842	105,721	47,131	176,742	339,904	אגרות חוב
25,000	-	25,000	-	-	25,000	צדדים קשורים
30,408	-	-	-	30,408	30,408	זכאים ויתרות זכות
<u>523,698</u>	<u>62,482</u>	<u>134,618</u>	<u>59,843</u>	<u>266,755</u>	<u>470,606</u>	

ג. מידע נוסף לגבי השקעות מהותיות בנכסים פיננסיים

פירוט ההשקעות המהותיות בקבוצת הנכסים הפיננסיים בהתאם ל- IAS 39:

ליום 31 בדצמבר		
2015	2016	
אלפי שקלים חדשים		
43,251	62,050	מזומנים ושווי מזומנים
1,209	961	פיקדונות בנאמנות
80,855	29,358	מזומנים מוגבלים ומיועדים
73,205	73,513	לקוחות הכנסות לקבל
703	4,500	חייבים ויתרות חובה
-	7,163	הלוואה לשותפים
11,981	24,465	הלוואה לחברה בשליטה משותפת
<u>211,204</u>	<u>202,010</u>	

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 28 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק

מבחן רגישות לשינויים בשיעור ריבית הפריים רווח (הפסד) מהשינוי	
ירידה של 5% בשיעור הריבית	עלייה של 5% בשיעור הריבית
<u>אלפי שקלים חדשים</u>	
14	(14)
2016	
213	(213)
2015	

מבחן רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן רווח (הפסד) מהשינוי	
ירידה של 5% בשיעור הריבית	עלייה של 5% בשיעור הריבית
<u>אלפי שקלים חדשים</u>	
623	(623)
2016	
4,632	(4,632)
2015	

מבחני רגישות והנחות העבודה העיקריות

השינויים שנבחרו במשתני הסיכון הרלוונטיים נקבעו בהתאם להערכות ההנהלה לגבי שינויים אפשריים סבירים במשתני סיכון אלה.

החברה ביצעה מבחני רגישות לגורמי סיכון שוק עיקריים שיש בהם כדי להשפיע על תוצאות הפעולות או המצב הכספי המדווחים. מבחני הרגישות מציגים את הרווח או ההפסד ו/או השינוי בהון העצמי (לפני מס), עבור כל מכשיר פיננסי בגין משתנה הסיכון הרלוונטי שנבחר עבורו נכון לכל מועד דיווח. בחינת גורמי הסיכון נעשתה על בסיס מהותיות החשיפה של תוצאות הפעולות או המצב הכספי בגין כל גורם סיכון בהתייחס למטבע הפעילות ובהנחה שכל שאר המשתנים קבועים.

ה. ניהול ההון בחברה

מטרת החברה בניהול ההון העצמי שלה הינה לשמר את יכולת החברה להבטיח את המשכיות העסק ובכך ליצור תשואה לבעלי המניות, משקיעים ובעלי עניין אחרים.

החברה פועלת להשגת תשואה על ההון ברמה המקובלת בענף ובתחום הפעילות בשווקים בהם פועלת החברה. תשואה זו נתונה לשינויים בהתאם לגורמי השוק בענף הפעילות ובסביבה העסקית של החברה. החברה אינה נתונה לדרישות כלשהן באשר להון מינימאלי נדרש או להשגת רמה מסוימת של תשואה על ההון.

באור 29 - גילוי בהתאם ל- IAS 1 לסכומים שחזוי שיושבו או יסולקו בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי

כמפורט בבאור 2 ה', תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה בפעילות הייזום והבניה עולה על שנה ויכולה להימשך כ- 4 שנים, בפעילות ארגון קבוצות רכישה הינה בין שנה לשנתיים.

עקב כך כוללים הרכוש השוטף וההתחייבויות השוטפות פריטים המיועדים והצפויים להתממש בתוך תקופת המחזור התפעולי של החברה.

להלן גילוי בקשר לנכסים או התחייבויות שחזוי שיושבו או יסולקו לכל היותר לפני 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי ולנכסים או התחייבויות שחזוי שיושבו או יסולקו לאחר 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי.

קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 29 - גילוי בהתאם ל- IAS 1 לסכומים שחזוי שיושבו או יסולקו בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי (המשך)

ליום 31 בדצמבר		
2015	2016	
אלפי שקלים חדשים		
612,719	517,280	נכסים שחזוי שיושבו לכל היותר לפני 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי
286,808	441,604	נכסים שחזוי שיושבו לאחר 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי
899,527	958,884	סה"כ נכסים
357,092	422,770	התחייבויות שחזוי שיסולקו לכל היותר לפני 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי
393,702	306,129	התחייבויות שחזוי שיסולקו לאחר 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי
750,794	728,899	סה"כ התחייבויות

באור 30 - אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

א. פרויקט מגדלי הארבעה - מכירת חניון ומחסן

ביום 2 בינואר 2017, התקשרה החברה בהסכם למכירת חניות ומחסן בבנין 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 48 חניות ציבוריות, 36 חניות רגילות, 11 חניות טוריות ומחסן, בתמורה לסך של כ-25 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ (להלן: "תמורת הממכר"). כ-7% מתמורת הממכר מוחזקת בנאמנות על ידי באי כוחה של החברה, לצורך הבטחת תשלום למס שבח.
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.
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.
לאחר מועד הדוחות הכספיים, פרעה החברה את כל המשכנתא שחלה על החניות בסך של כ-13 מיליון ש"ח.
4. החברה, הרוכש וחגי' מגדלי הארבעה התקשרו בהסכם ליסוד שותפות, אשר תנהל את כלל החניות שבעלות הצדדים בפרויקט הארבעה (להלן: "החניות המשותפות"). רווחי החניות המשותפות יתחלקו בין הצדדים באופן יחסי לכמות החניות (בין אם ציבוריות ובין אם פרטיות) המוחזקות על ידי כל צד.
5. ביום 5 במרץ 2017 הודיע הרוכש לחברה על מימוש אופציה אשר ניתנה לו בעסקה לרכישת 43 חניות נוספות מהחברה בתמורה לסך של 250 אלף ש"ח (בתוספת מע"מ) לחניה ובתמורה כוללת של כ-11 מיליון ש"ח נוספים (בתוספת מע"מ).

יצויין כי עד ליום 31 בדצמבר 2016 החניון הציבורי במגדלים כלל כ-236 חניות. כאמור לעיל ונכון למועד אישור הדוחות הכספיים, לאחר מימוש האופציה מכרה החברה 36 חניות רגילות, 91 חניות ציבוריות ו-11 חניות כפולות כך שכלל החניון הציבורי לאחר העסקה כולל כ-289 חניות מתוכו מחזיקה החברה וחברת חג מגדלי הארבעה ביחד 50% מהזכויות (חלק החברה הינו 27 חניות וחלק חגי' הארבעה הינו 118 חניות). כמו כן ראה סעיף ב' להלן לגבי עסקה נוספת של חניות בבניין.

קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 30 - אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי (המשך)

- ב. ביום 29 במרץ 2017, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, עסקה מותנית (להלן: "העסקה") עם האחים יצחק ועידו חגי', בעלי השליטה בחברה (להלן: "בעלי השליטה"), במסגרתה תמכורנה החברה וקבוצת חגי' מגדלי הארבעה בע"מ (להלן: "חגי' מגדלי הארבעה") לבעלי השליטה את יתרת אחזקותיהן בחניון פרויקט הארבעה:
- להלן יובאו עיקרי העסקה, כפי שצפויים להיכלל במסגרת ההסכם שעתיד להיחתם בין הצדדים בתקופה הקרובה (להלן: "ההסכם")
1. החברה וחגי' מגדלי הארבעה תמכורנה לבעלי השליטה 144 חניות ציבוריות ו- 6 חניות פרטיות (להלן ביחד: "הממכר"), בתמורה לסך של כ- 250 אלף ש"ח לחניה וסך כולל של כ-37.4 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ (להלן: "תמורת הממכר"). יצוין כי לרוכש החניות במכירה הקודמת, שהינו גורם קשור למר עידו חגי', הוקנתה זכות סירוב וזכות הצטרפות על ידי החברה ביחס ליתרת זכויותיה בחניון הארבעה, ואולם הלה נתן את הסכמתו לעסקה של החברה עם בעלי השליטה.
 2. היות וכונן למועד זה זכויות החברה וחגי' מגדלי הארבעה בפרויקט הארבעה (לרבות זכויותיהן בממכר) משועבדות לבנק המלווה את בניית פרויקט הארבעה (להלן: "הבנק המלווה") ולגוף מוסדי שהעמיד הלוואה לחגי' מגדלי הארבעה (להלן: "הגוף המוסדי"), אזי ההסכם ייכנס לתוקפו רק במועד פרעון האשראי שהעמידו הבנק המלווה והגוף המוסדי לחגי' מגדלי הארבעה והסרת השעבודים הרשומים כיום על הממכר (להלן ביחד: "התנאי המתלה"), ובלבד שמועד זה יחול לא יאוחר מיום 30 ביוני 2018 (שאחרת יבוטל ההסכם). בתקופת הביניים, עד למועד התקיימות התנאי המתלה, תקבולי השכירות שינבעו מהממכר ישולמו לחברה ולחגי' מגדלי הארבעה (פרו-ראטה להחזקתן בממכר).
 3. על אף העובדה שההסכם ייכנס לתוקף רק במועד התקיימות התנאי המתלה, בין הצדדים הוסכם כי תמורת הממכר תועבר כבר בשלב זה על ידי בעלי השליטה, כאשר לענין זה הוסכם, כי בתקופה הקרובה תועמד על ידי בעלי השליטה לחברה הלוואת בעלים, בגובה תמורת הממכר (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 שניב 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 הלוואה האמורה ייעשה בכפוף לכך שלא יהיה בפירעון כאמור בכדי להפר את התחייבויות החברה על פי שטרי הנאמנות עליהם חתמה החברה עם נאמני סדרות אגרות החוב של החברה.
 4. על מנת להבטיח את תשלום תמורת הממכר על ידי בעלי השליטה לחגי' מגדלי הארבעה, ימחו בעלי השליטה את זכותם לקבל מהחברה את קרן הלוואת הבעלים לחגי' 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 זה, מלוא הרווח שינבע להם ממכירה כאמור יועבר על ידם לחברה.
 6. החברה וחגי' מגדלי הארבעה תהיינה אחראיות לתשלום מלוא התשלומים הנדרשים להשלמת מרתפי הפרויקט.
 7. עם השלמת העסקה נשוא ההסכם, בעלי השליטה ייכנסו בנעלי החברה וחגי' מגדלי הארבעה לעניין ההסכם הקיים עם הרוכש במכירה הקודמת, הנוגע לתפעול החניון.
 8. להערכת החברה, הרווח לפני מס שינבע לה מההסכם (ככל שייכנס לתוקפו) צפוי לעמוד על כ- 15 מיליון ש"ח.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

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

ליום 31 בדצמבר 2016

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוח מיוחד לפי תקנה 9'ג'

**נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים
המיוחסים לחברה**

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2016 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - "הדוחות המאוחדים"), המוצגים בהתאם לתקנה 9'ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה לצורך הצגת נתונים כספיים אלה פורטו בבאור 2 לדוחות המאוחדים. חברות מוחזקות שהגדרתן בבאור 1'ג' לדוחות המאוחדים.

רחוב המסגר 9 תל-אביב 7776
טלפון 03-6370606
פקסימיליה 03-6370600
kidron@kidroncpa.co.il

רח' אבא הלל סילבר 16 רמת גן 52506
טל: 03-6123939
פקס 03-6125030
office@ahcpa.co.il

לכבוד
בעלי המניות של קבוצת חג'י ייזום נדל"ן בע"מ

ג.א.נ.,

הנדון: דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים על מידע כספי נפרד
לפי תקנה ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של קבוצת חג'י ייזום נדל"ן בע"מ (להלן "החברה") לימים 31 בדצמבר 2016 ו-2015 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016 ואשר נכללו בדוח התקופתי של החברה. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים ובמידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שישומו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, המידע הכספי הנפרד ערוך מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראת תקנה ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

קדרון ושות'

עמית, חלפון

רואי חשבון

רואי חשבון

29 במרץ, 2017

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחדים לחברה

ליום 31 בדצמבר			
2015	2016		
		<u>מידע נוסף</u>	
		<u>אלפי שקלים חדשים</u>	
7,500	37,456	ב',ג'	נכסים שוטפים
13,588	7,137	ב',ג'	מזומנים ושווי מזומנים
15,577	984	ג'	מזומנים מוגבלים ומיועדים
1,825	10,563	ג'	לקוחות והכנסות לקבל
15,144	13,484		חייבים ויתרות חובה
370,498	318,221	ו'2	מלאי בניינים בהקמה
424,132	387,845		הלוואות לחברות מוחזקות
-	14,970	ז'	נכסים מוחזקים למכירה
38,122	29,532		נכסים בלתי שוטפים
1,034	1,103		נדל"ן להשקעה בהקמה
55,750	77,533	ו'2	רכוש קבוע, נטו
94,906	108,168		נכסים בניכוי התחייבויות המיוחדים לחברות מוחזקות
<u>519,038</u>	<u>510,983</u>		

נתי פריד
משנה למנכ"ל
ונושא המשרה הבכיר
בתחום הכספים

עידו חג'ג'
מנכ"ל

צבי גרינוולד
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים : 29 במרץ, 2017

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחדים לחברה

ליום 31 בדצמבר			
2015	2016		
		<u>אלפי שקלים חדשים</u>	<u>מידע נוסף</u>
264,896	221,658		<u>התחייבויות שוטפות</u>
7	-		חלויות שוטפות של אגרות חוב
-	8,499	ד'	התחייבויות מבעל שליטה
		ד'	הלוואה מבעלי עניין
47,560	3,723	ד'	אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות מתאגידים בנקאיים
1,527	821	ד'	ומוסדות פיננסיים
31	1,770		ספקים ונותני שירותים
41,989	28,366	ד'	מקדמות מרוכשים והכנסות מראש
<u>356,010</u>	<u>264,837</u>		זכאים ויתרות זכות
-	33,430	ז'	התחייבויות מוחזקות למכירה
			<u>התחייבויות בלתי שוטפות</u>
9,204	242	ד'	אגרות חוב
3,776	5,244	ד'	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
1,315	2,416		מסים נדחים
<u>14,295</u>	<u>7,902</u>		
			<u>הון</u>
478	505		הון מניות
147,428	173,657		קרנות הון ופרמיה על מניות
-	645		תשלום מבוסס מניות
4,324	4,324		קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה
(3,497)	25,683		יתרת הפסדים
<u>148,733</u>	<u>204,814</u>		סה"כ הון
<u>519,038</u>	<u>510,983</u>		

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה			
ביום 31 בדצמבר			
2014	2015	2016	
	<u>אלפי שקלים חדשים</u>	<u>מידע נוסף</u>	
873	91,170	14,031	הכנסות מדמי סיחור ודמי ניהול
-	(54,509)	565	עלות הכנסות
873	36,661	14,596	רווח גולמי
2,117	7,479	4,211	עלית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה
(758)	(539)	(3,390)	הוצאות מכירה ושיווק
(6,198)	(9,144)	(11,693)	הוצאות הנהלה וכלליות
(3,966)	34,457	3,724	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
(2,641)	(34,807)	(17,654)	הוצאות מימון
6,796	26,282	18,385	הכנסות מימון מחברות מוחזקות
261	10	18	הכנסות מימון
4,416	(8,515)	749	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
450	25,942	4,473	רווח לאחר הכנסות (הוצאות) מימון
3,898	16,413	24,223	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
4,348	42,355	28,696	רווח לפני הטבת מס (מסים על הכנסה)
311	(6,731)	484	הטבת מס (מסים על הכנסה)
4,659	35,624	29,180	רווח נקי לשנה
-	-	-	<u>רווח (הפסד) כולל אחר :</u>
4,659	35,624	29,180	רווח נקי וכולל לשנה המיוחס לבעלי המניות של החברה

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה			
ביום 31 בדצמבר			
2014	2015	2016	
<u>אלפי שקלים חדשים</u>			
			<u>תזרימי מזומנים - מפעילות שוטפת:</u>
4,659	35,624	29,180	רווח נקי לשנה
			התאמות הדרושות להצגת תזרימי
			המזומנים מפעילות שוטפת של החברה:
			<u>התאמות לסעיפי רווח או הפסד של החברה:</u>
(65)	5,550	1,101	שינוי במסים נדחים
-	-	645	תשלום מבוסס מניות
(2,117)	(7,479)	(4,211)	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה
-	-	189	דיבידנד חברות בנות
(3,898)	(16,413)	(24,223)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
(28,878)	(25,395)	(16,565)	ריבית והפרשי הצמדה מהלוואות לחברות מוחזקות
-	-	556	עליית ערך הלוואה מבעל עניין
4,259	11,509	294	שערוך הלוואות מבנקים ומוסדות פיננסיים
546	2,302	2,424	שערוך אגרות חוב
99	190	234	פחת והפחתות
			<u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:</u>
1,811	(704)	22,414	עליה (ירידה) במקדמות מרוכשים והכנסות מראש
(11,833)	29,926	1,660	ירידה (עליה) במלאי בניינים בהקמה
1,426	(14,129)	14,168	ירידה (עליה) בלקוחות והכנסות לקבל
920	(1,302)	(8,738)	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
(622)	1,283	(706)	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
(7,063)	11,542	(14,042)	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
<u>(40,756)</u>	<u>32,504</u>	<u>4,380</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה			
ביום 31 בדצמבר			
2014	2015	2016	
<u>אלפי שקלים חדשים</u>			
			<u>תזרימי מזומנים - מפעילות השקעה:</u>
(1,161)	(451)	(303)	רכישת רכוש קבוע
(4,573)	(2,949)	(1,750)	השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
8,058	(3,236)	6,451	(עליה) ירידה בפיקדונות מוגבלים ומיועדים
(54,511)	19,105	69,112	קבלת (מתן) הלוואות והשקעות בחברות מוחזקות
(52,187)	12,469	73,510	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
			<u>תזרימי מזומנים - לפעילות מימון:</u>
-	-	26,256	הנפקת מניות
58,480	92,456	88,437	הנפקת אגרות חוב, נטו
(21,258)	(44,658)	(143,061)	פירעון אגרות חוב
(7,605)	-	-	השקעה בחברות מוחזקות
7,420	6,122	1,746	קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
(20,740)	(96,507)	(31,229)	פירעון הלוואה מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
10,371	(10,364)	9,917	קבלת (החזר) הלוואה מחברה של בעל עניין
26,668	(52,951)	(47,934)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(66,275)	(7,978)	29,956	שינוי במזומנים ושווי מזומנים לשנה
81,753	15,478	7,500	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
15,478	7,500	37,456	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה
			<u>נספח א' - פעולות שלא במזומן</u>
860	104	419	השקעות בנדל"ן להשקעה בהקמה
1,900	-	-	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
-	7,627	-	מיון נדל"ן להשקעה למלאי
-	4,991	-	מיון רכוש קבוע למלאי בניינים בהקמה
			<u>נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת</u>
			<u>מזומנים ששולמו במשך השנה עבור:</u>
19,371	27,909	15,708	ריבית
			<u>מזומנים שהתקבלו במשך השנה עבור:</u>
268	10	18	ריבית

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

מידע נוסף

א. מידע נוסף בדבר תקני IFRS חדשים ואשר השפעתם הצפויה על המידע הכספי הנפרד של החברה הינה מהותית

1. IFRS 15 - הכרה בהכנסה מחוזים עם לקוחות

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

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

- שלב 1 - זיהוי החוזה עם הלקוח, לרבות התייחסות לקיבוץ חוזים וטיפול בשינויים (modifications) בחוזים.
- שלב 2 - זיהוי מספר מחויבויות ביצוע נפרדות (distinct) בחוזה.
- שלב 3 - קביעת מחיר העסקה, לרבות התייחסות לתמורה משתנה, רכיב מימון משמעותי, תמורות שאינן במזומן ותמורה שתשולם ללקוח.
- שלב 4 - הקצאת מחיר העסקה לכל מחויבות ביצוע נפרדת על בסיס מחיר המכירה היחסי הנפרד תוך שימוש במחירים נצפים אם הם זמינים, או באומדנים והערכות.
- שלב 5 - הכרה בהכנסה בעת עמידה במחויבות ביצוע, תוך הבחנה בין קיום מחויבות במועד מסוים לבין קיום מחויבות לאורך זמן.

לפרטים בדבר יישום מוקדם של התקן ראה ביאור 2 לז' לז' המאחד המצורף לדוח זה.

2. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

מכשירים פיננסיים - IFRS 9

בחודש יולי 2014 ה-IASB פרסם את הנוסח המלא והסופי של IFRS 9 - מכשירים פיננסיים, המחליף את IAS 39 - מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה. IFRS 9 (להלן – "התקן") מתמקד בעיקר בסיווג ובמדידה של נכסים פיננסיים והוא חל על כל הנכסים הפיננסיים שבתחולת IAS 39.

התקן קובע כי בעת ההכרה לראשונה כל הנכסים הפיננסיים יימדדו בשווי הוגן. בתקופות עוקבות יש למדוד מכשירי חוב בעלות מופחתת רק אם מתקיימים שני התנאים המצטברים הבאים:

- הנכס מוחזק במסגרת מודל עסקי שמטרתו היא להחזיק בנכסים על מנת לגבות את תזרימי המזומנים החוזיים הנובעים מהם.

- על פי התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי, החברה זכאית, במועדים מסויימים, לקבל תזרימי מזומנים המהווים אך ורק תשלומי קרן ותשלומי ריבית על יתרת קרן.

המדידה העוקבת של כל יתר מכשירי החוב והנכסים הפיננסיים האחרים תהיה על פי שווי הוגן. התקן קובע הבחנה בין מכשירי חוב אשר ימדדו בשווי הוגן דרך רווח או הפסד ומכשירי חוב שימדדו בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר.

נכסים פיננסיים שהינם מכשירים הוניים יימדדו בתקופות עוקבות בשווי הוגן, וההפרשים ייזקפו לרווח והפסד או לרווח (הפסד) כולל אחר, על פי בחירת החברה לגבי כל מכשיר ומכשיר. אם מדובר במכשירים הוניים המוחזקים למטרות מסחר, חובה למדוד אותם בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

לעניין גריעה ובנושא התחייבויות פיננסיות קובע התקן את אותן הוראות שנדרשות לפי הוראות IAS 39 לגבי גריעה ולגבי התחייבויות פיננסיות שלא נבחרה לגביהן חלופת השווי הוגן.

לפי התקן, סכום השינוי בשווי הוגן של ההתחייבות - שמיחוס לשינויים בסיכון האשראי - ייזקף לרווח כולל אחר. כל יתר השינויים בשווי הוגן ייזקפו לרווח או הפסד.

התקן כולל דרישות חדשות בנוגע לחשבונאות גידור.

התקן ייושם החל מהתקופות השנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2018. אימוץ מוקדם אפשרי.

החברה בוחנת את ההשפעה האפשרית של התקן, אך אין ביכולתה, בשלב זה, לאמוד את השפעתו, אם בכלל, על הדוחות הכספיים.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

מידע נוסף

2. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם (המשך)

תיקונים ל-7 IAS דוח על תזרימי מזומנים, בדבר גילויים נוספים לגבי התחייבויות פיננסיות

בינואר 2016 פרסם ה-IASB תיקונים ל-7 IAS דוח על תזרימי מזומנים (להלן - התיקונים) אשר דורשים מתן גילויים נוספים לגבי התחייבויות פיננסיות. התיקונים דורשים להציג את התנועה בין יתרת הפתיחה ליתרת הסגירה של התחייבויות פיננסיות, לרבות השינויים הנובעים מתזרימי מזומנים מפעילות מימון, מרכישת או איבוד שליטה במוחזקות, משינויים בשערי חליפין ומשינויים בשווי הוגן.

התיקונים ייושמו החל מהתקופות השנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2017 או לאחריו. לא נדרש לכלול גילויים כאמור בהתייחס למספרי השוואה לתקופות הקודמות למועד התחילה של התיקונים. אימוץ מוקדם אפשרי.

החברה תכלול את הגילויים הנדרשים בדוחותיה הכספיים הרלוונטיים.

תיקונים ל-40 IAS נדל"ן להשקעה - העברות של נדל"ן להשקעה

בחודש דצמבר 2016 פרסם ה-IASB תיקונים ל-40 IAS - נדל"ן להשקעה (להלן - התיקונים). התיקונים מבהירים ומספקים הנחיות יישום להוראות 40 IAS לגבי העברות של נדל"ן להשקעה או לנדל"ן להשקעה. עיקרי התיקונים הינם הקביעה כי רשימת האירועים המפורטת בתקן לגבי העברות נדל"ן להשקעה מהוות דוגמאות לראיות לשינוי בשימוש הנדל"ן ואינן מהוות רשימה סגורה. כמו כן, התיקונים מבהירים כי שינוי בכוונת ההנהלה, כשלעצמה, לא מספקת ראיה לשינוי בשימוש.

התיקונים ייושמו למפרע החל מהדוחות הכספיים לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2018. אימוץ מוקדם אפשרי. התיקונים מאפשרים לבחור ביישום למפרע חלקי, שלפיו התיקונים ייושמו לגבי העברות שהתרחשו החל מתקופת היישום לראשונה ואילך, ולא תידרש הצגה מחדש של מספרי השוואה. במקרה זה, תיאומים לערך בספרים של נכסים למועד היישום לראשונה של התיקונים יזקפו ישירות להון.

IFRS 16 חכירות

בינואר 2016 פרסם ה-IASB את תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 16 בדבר חכירות (להלן - התקן החדש). בהתאם לתקן החדש, חכירה מוגדרת כחווה, או חלק מחווה, אשר מעביר בתמורה לתשלום את זכות השימוש בנכס לתקופת זמן מוגדרת.

להלן עיקרי התקן החדש:

התקן החדש דורש מחוכרים להכיר בכל החכירות בנכס מול התחייבות בדוח על המצב הכספי (פרט למקרים מסוימים) באופן דומה לטיפול החשבונאי בחכירה מימונית בהתאם לתקן הקיים - IAS 17 חכירות.

חוכרים יכירו בהתחייבות בגין תשלומי החכירה ומנגד יכירו בנכס זכות-שימוש. כמו כן, החוכרים יכירו בהוצאות ריבית ובהוצאות פחת בנפרד.

תשלומי חכירה משתנים שאינם תלויים במדד או בריבית אשר מבוססים על ביצוע או שימוש (לדוגמה, אחוז מהפדיון) יוכרו כהוצאה מצד החוכרים או כהכנסה מצד המחכירים במועד היווצרותם.

במקרה של שינוי בתשלומי חכירה משתנים הצמודים למדד, על החוכר להעריך מחדש את ההתחייבות בגין החכירה כאשר השפעת השינוי תיזקף לנכס זכות-השימוש.

התקן החדש כולל שני חריגים שבהם החוכרים רשאים לטפל בחכירות בהתאם לטיפול החשבונאי הקיים בהתייחס לחכירות תפעוליות וזאת במקרה של חכירות נכסים בעלי ערך כספי נמוך או במקרה של חכירות לתקופה של עד שנה.

הטיפול החשבונאי מצד המחכיר נותר ללא שינוי מהותי לעומת התקן הקיים, קרי, סיווג כחכירה מימונית או כחכירה תפעולית.

התקן החדש ייושם החל מהתקופות השנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2019, או לאחריו. אימוץ מוקדם אפשרי, כל עוד IFRS 15 - הכרה בהכנסה מחוזים עם לקוחות, מיושם במקביל.

התקן החדש מאפשר לחוכרים לבחור בגישת יישום למפרע מלאה או בגישת יישום למפרע חלקי עם הקלות מסוימות בגין החכירות שיהיו קיימות במועד המעבר, אשר לפיה לא תידרש הצגה מחדש של מספרי השוואה. להערכת החברה, לתקן לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

מידע נוסף

ב. יתרת המזומנים ושווי המזומנים המיוחסת לתאגיד עצמו כחברה אם (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)

מטבע ישראלי			
לא צמוד	לא צמוד נושא ריבית	סה"כ	
<u>אלפי שקלים חדשים</u>			
ליום 31 בדצמבר 2016:			
262	37,194	37,456	מזומנים ושווי מזומנים
3,318	3,819	7,137	מזומנים מוגבלים ומיועדים
<u>3,580</u>	<u>41,013</u>	<u>44,593</u>	
ליום 31 בדצמבר 2015:			
78	7,422	7,500	מזומנים ושווי מזומנים
-	13,588	13,588	מזומנים מוגבלים ומשועבדים
<u>78</u>	<u>21,010</u>	<u>21,088</u>	

ג. גילוי בדבר הנכסים הפיננסיים המיוחסים לתאגיד עצמו כחברה אם (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)

1. פירוט ההשקעות המהותיות בקבוצת הנכסים הפיננסיים בהתאם ל- IAS 39 המיוחסים לחברה האם:

ליום 31 בדצמבר		
2015	2016	
<u>אלפי שקלים חדשים</u>		
7,500	37,456	<u>נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:</u>
13,588	7,137	מזומנים ושווי מזומנים
		מזומנים מוגבלים ומיועדים
15,577	984	<u>נכסים פיננסיים בעלות מופחתת:</u>
1,282	5,549	לקוחות והכנסות לקבל
<u>37,947</u>	<u>51,126</u>	חייבים ויתרות חובה

2. מועדי המימוש החזויים של ההשקעות המהותיות לפי קבוצת המכשירים הפיננסיים בהתאם ל- IAS 39 המיוחסים לחברה האם:

ליום 31 בדצמבר 2016:

סה"כ	מעל 5 שנים	מ- 4 שנים עד 5 שנים	מ- 3 שנים עד 4 שנים	משנתיים עד 3 שנים	משנה עד שנתיים	עד שנה	
<u>אלפי שקלים חדשים</u>							
37,456	-	-	-	-	-	37,456	מזומנים ושווי מזומנים
7,137	-	-	-	-	-	7,137	מזומנים מוגבלים ומיועדים
984	-	-	-	-	-	984	לקוחות והכנסות לקבל
5,549	-	-	-	-	-	5,549	חייבים ויתרות חובה
<u>51,126</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>51,126</u>	

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

מידע נוסף

ג. גילוי בדבר הנכסים הפיננסיים המיוחסים לתאגיד עצמו כחברה אם (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) (המשך)

2. מועדי המימוש החזויים של ההשקעות המהותיות לפי קבוצת המכשירים הפיננסיים בהתאם ל- IAS 39 המיוחסים לחברה האם (המשך):

ליום 31 בדצמבר 2015:

עד שנה	משנה עד שנתיים	משנתיים עד 3 שנים	מ- 3 שנים עד 4 שנים	מ- 4 שנים עד 5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ	
אלפי שקלים חדשים							
7,500	-	-	-	-	-	7,500	מזומנים ושווי מזומנים
13,588	-	-	-	-	-	13,588	מזומנים מוגבלים ומיועדים
15,577	-	-	-	-	-	15,577	לקוחות והכנסות לקבל
1,282	-	-	-	-	-	1,282	חייבים ויתרות חובה
<u>37,947</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>37,947</u>	

ד. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לתאגיד עצמו כחברה אם (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)

1. זכאים ויתרות זכות המיוחסים לחברה האם

ליום 31 בדצמבר		
2015	2016	
אלפי שקלים חדשים		
51,336	8,967	אשראי מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
1,527	821	ספקים ונותני שירותים
274,100	221,900	אגרות חוב
7	8,499	הלוואות מבעלי עניין
7,873	6,099	זכאים ויתרות זכות
-	33,430	התחייבות המוחזקות למכירה
<u>334,843</u>	<u>279,716</u>	

2. לפרטים בדבר אגרות החוב של החברה ראה באור 16 לדוחות הכספיים המאוחדים.

3. סיכון נזילות המיוחס לחברה האם

סיכון נזילות הוא הסיכון שהחברה לא תוכל לעמוד במחויבויותיה הפיננסיות בהגיע מועד תשלומן. גישת החברה לניהול סיכוני הנזילות שלה היא להבטיח, ככל הניתן, את מידת הנזילות המספקת לעמידה בהתחייבויותיה במועד.

החברה פועלת על מנת לאפשר קיומן של רמות מספקות של אמצעים נזילים לתשלום הוצאות התפעול הצפויות ושל הסכומים הדרושים לעמידה בהתחייבויות הפיננסיות. האמור אינו מביא בחשבון את ההשפעה הפוטנציאלית של תרחישים קיצוניים שאין אפשרות סבירה לצפותם. הטבלה שלהלן מציגה את זמני הפירעון של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה על פי תנאיהן בסכומים לא מהוונים (כולל תשלומי ריבית):

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

מידע נוסף

ד. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לתאגיד עצמו כחברה אם (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) (המשך)

3. סיכון נזילות המיוחס לחברה האם (המשך)

<u>ליום 31 בדצמבר 2016:</u>						
סה"כ תזרים מזומנים צפוי	שנה חמישית ואילך	שנים 3-4	שנה שנייה	עד שנה	ערך בספרים	
<u>אלפי שקלים חדשים</u>						
12,740	-	-	7,839	4,901	8,967	אשראי מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
9,798	-	4,649	2,515	2,634	8,499	הלוואות מבעלי עניין
821	-	-	-	821	821	ספקים ונותני שירותים
276,797	23,175	164,507	46,067	43,048	221,900	אגרות חוב
6,099	-	-	-	6,099	6,099	זכאים ויתרות זכות התחייבות נכסים המוחזקים למכירה
<u>33,430</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>33,430</u>	<u>33,430</u>	
<u>339,685</u>	<u>23,175</u>	<u>169,156</u>	<u>56,421</u>	<u>90,933</u>	<u>279,716</u>	
<u>ליום 31 בדצמבר 2015:</u>						
סה"כ תזרים מזומנים צפוי	שנה חמישית ואילך	שנים 3-4	שנה שנייה	עד שנה	ערך בספרים	
<u>אלפי שקלים חדשים</u>						
52,367	15,139	1,600	5,969	29,659	51,336	אשראי מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
7	-	-	-	7	7	הלוואות בעלים
1,527	-	-	-	1,527	1,527	ספקים ונותני שירותים
313,863	61,842	69,128	27,186	155,707	274,100	אגרות חוב
<u>7,873</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,873</u>	<u>7,873</u>	זכאים ויתרות זכות
<u>375,637</u>	<u>76,981</u>	<u>70,728</u>	<u>33,155</u>	<u>194,773</u>	<u>334,843</u>	

קבוצת חג'ר ייזום נדל"ן בע"מ

מידע נוסף

ה. גילוי בדבר מסים על ההכנסה המיוחסים לחברה האם

1. חוקי המס החלים על החברה האם

חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985

על-פי החוק, עד לתום שנת 2007 נמדדו התוצאות לצורכי מס כשהן מותאמות לשינויים במדד המחירים לצרכן.

בחודש פברואר 2008 התקבל בכנסת תיקון לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 המגביל את תחולתו של חוק התיאומים משנת 2008 ואילך. החל משנת 2008, נמדדות התוצאות לצורכי מס בערכים נומינליים למעט תיאומים מסוימים בגין שינויים במדד המחירים לצרכן בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר, 2007. תיאומים המתייחסים לרווחי הון, כגון בגין מימוש נדל"ן (שבח) וניירות ערך, ממשיכים לחול עד למועד המימוש. התיקון לחוק כולל, בין היתר, את ביטול תיאום התוספת והניכוי בשל אינפלציה והניכוי הנוסף בשל פחת (לנכסים בני פחת שנרכשו לאחר שנת המס 2007) החל משנת 2008.

2. שיעורי המס החלים על החברה האם

שיעור מס החברות בישראל בשנת 2016 הינו 25% (בשנים 2015 ו-2014 26.5%).

ביום 4 בינואר, 2016 אישרה מליאת הכנסת בקריאה שנייה ושלישית את הצעת חוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 217) (הפחתת שיעור מס חברות), התשע"ו-2015, אשר כוללת הפחתת שיעור מס החברות מ-26.5% ל-25%.

בנוסף, בחודש דצמבר 2016 אושר חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2017 ו-2018), התשע"ז - 2016, אשר כולל הפחתת שיעור מס החברות החל מיום 1 בינואר, 2017 לשיעור של 24% (במקום 25%) והחל מיום 1 בינואר, 2018 לשיעור של 23%.

3. שומות מס המיוחסות לחברה האם

לחברה שומות מס סופיות עד וכולל שנת 2014.

4. המס התיאורטי

לשנה שהסתיימה			
ביום 31 בדצמבר			
2014	2015	2016	
<u>אלפי שקלים חדשים</u>			
450	25,942	4,473	רווח לפני מסים על ההכנסה
26.5%	26.5%	25%	שיעור המס
119	6,875	1,118	המס התיאורטי
-	-	(1,309)	מיסים שנים קודמות
21	4	184	הוצאות לא מוכרות
-	-	(199)	שינוי בשיעורי המס
(451)	(148)	(278)	אחרים
<u>(311)</u>	<u>6,731</u>	<u>(484)</u>	הטבת מס (מס) מסים על ההכנסה בדוח רווח והפסד

קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ

מידע נוסף

1. הלוואות, יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מוחזקות

1. עסקאות עם חברות מוחזקות

לשנה שהסתיימה		
ביום 31 בדצמבר		
2014	2015	2016
<u>אלפי שקלים חדשים</u>		
873	1,387	10,098
הכנסות דמי ניהול		
6,948	7,682	5,776
הכנסות מימון, נטו		

2. יתרות מהותיות עם חברות מוחזקות

ליום 31 בדצמבר	
2015	2016
<u>אלפי שקלים חדשים</u>	
55,750	77,533
יתרות בגין חברות מאוחדות	
370,498	318,221
הלוואות לחברות מאוחדות	
426,248	395,754

ז. אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

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

א. הרוכש רכש מהחברה 48 חניות ציבוריות, 36 חניות רגילות, 11 חניות טוריות ומחסן, בתמורה לסך של כ-25 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ (להלן: "תמורת הממכר"). כ-7% מתמורת הממכר מוחזקת בנאמנות על ידי באי כוחה של החברה, לצורך הבטחת תשלום למס שבח.

ב. 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.

ג. 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 עמו) 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.

לאחר מועד הדוחות הכספיים, פרעה החברה את כל המשכנתא שחלה על החניות בסך של כ-13 מיליון ש"ח.

קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ

מידע נוסף

ז. אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי (המשך)

ד. 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 (בין אם ציבוריות ובין אם פרטיות) המוחזקות על ידי כל צד.

ה. ביום 5 במרץ 2017 הודיע הרוכש לחברה על מימוש אופציה אשר ניתנה לו בעסקה לרכישת 43 חניות נוספות מהחברה בתמורה לסך של 250 אלף ש"ח (בתוספת מע"מ) לחניה ובתמורה כוללת של כ-11 מיליון ש"ח נוספים (בתוספת מע"מ).

יצויין כי ליום 31 בדצמבר 2016 החניון הציבורי במגדלים כלל כ-236 חניות. כאמור לעיל ונכון למועד אישור הדוחות הכספיים, לאחר מימוש האופציה מכרה החברה 36 חניות רגילות, 91 חניות ציבוריות ו-11 חניות כפולות כך שכלל החניון הציבורי לאחר העסקה כולל כ-289 חניות מתוכו מחזיקה החברה וחברת חגג מגדלי הארבעה ביחד 50% מהזכויות (חלק החברה הינו 27 חניות וחלק חגי' הארבעה הינו 118 חניות).

2. לאחר תאריך המאזן, ביום 22 בינואר 2017, הנפיקה החברה 116,247,000 ש"ח ע.נ. חדשות (סידרה ז'). אגרות החוב אינן צמודות למדד או מטבע כלשהו. אגרות החוב תעמודנה לפירעון 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%.

3. ביום 29 במרץ 2017, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, עסקה מותנית (להלן: "העסקה") עם האחים יצחק ועידו חגי', בעלי השליטה בחברה (להלן: "בעלי השליטה"), במסגרתה תמכורנה החברה וקבוצת חגי' מגדלי הארבעה בע"מ (להלן: "חגי' מגדלי הארבעה") לבעלי השליטה את יתרת אחזקותיהן בחניון פרויקט הארבעה: להלן יובאו עיקרי העסקה, כפי שצפויים להיכלל במסגרת ההסכם שעתיד להיחתם בין הצדדים בתקופה הקרובה (להלן: "ההסכם")
לפרטים נוספים ראה ביאור 30 ב' בדוח המאוחד.

קבוצת חג'ג' אחזקות הארבעה בע"מ

**דוחות כספיים
ליום 31 בדצמבר 2016**

קבוצת חג'ג' אחזקות הארבעה בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2016

תוכן עניינים

עמוד

2	דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות
3-4	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר
6	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
7-9	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
10-43	באורים לדוחות הכספיים

רחוב המסגר 9 תל-אביב 7776

טלפון 03-6370606
פקסימיליה 03-6370600
kidron@kidroncpa.co.il

רח' אבא הלל סילבר 16 רמת גן 52506

טל: 03-6123939
פקס 03-6125030
office@ahcpa.co.il

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של קבוצת חג'ג' אחזקות הארבעה בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של קבוצת חג'ג' אחזקות הארבעה בע"מ והחברה הבת שלה (להלן - "הקבוצה") לימים 31 בדצמבר 2016 ו- 2015 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג - 1973. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה והחברה הבת שלה לימים 31 בדצמבר 2016 ו-2015 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016, בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010.

קדרון ושות'
רואי חשבון

עמית, חלפון
רואי חשבון

29 במרץ, 2017

קבוצת חג'ג' אחזקות הארבעה בע"מ

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר			
2015	2016		
		<u>אלפי שקלים חדשים</u>	<u>באור</u>
1,389	728		<u>נכסים שוטפים</u>
37,284	-	3	מזומנים ושווי מזומנים
38,025	59,884	4	פיקדונות מוגבלים ומיועדים
162,806	91,875	5	חייבים ויתרות חובה
<u>239,504</u>	<u>152,487</u>		מלאי בניינים בהקמה
			<u>נכסים בלתי שוטפים</u>
31,160	36,294	6	נדל"ן להשקעה בהקמה
2,183	2,183		רכוש קבוע, נטו
190	308	ז'6	השקעה במוחזקת
<u>33,533</u>	<u>38,785</u>		
<u>273,037</u>	<u>191,272</u>		

נתי פריד משנה למנכ"ל כספים ונושא המשרה הבכיר בתחום הכספים	עידו חג'ג' מנכ"ל	צבי גרינוולד יו"ר הדירקטוריון
--	---------------------	----------------------------------

תאריך אישור הדוחות הכספיים : 29 במרץ, 2017.

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' אחזקות הארבעה בע"מ

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר			
2015	2016		
	<u>אלפי שקלים חדשים</u>	<u>באור</u>	
13,301	108,835	7	<u>התחייבויות שוטפות</u>
133,247	5,541	8	אשראי והלוואות לזמן קצר
78,196	11,917		הלוואות מהחברה האם
11,855	7,085	9	מקדמות מרוכשים
<u>236,599</u>	<u>133,378</u>		זכאים ויתרות זכות
			<u>התחייבויות בלתי שוטפות</u>
<u>10,170</u>	<u>6,235</u>	15	עתודה למס
		10	<u>התקשרויות, שעבודים וערבויות</u>
		11	<u>הון</u>
(*)-	(*)-		הון מניות
<u>26,268</u>	<u>51,659</u>		יתרת עודפים
<u>26,268</u>	<u>51,659</u>		
<u>273,037</u>	<u>191,272</u>		

(*) נמוך מ- 1 אלפי שקלים חדשים.

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' אחזקות הארבעה בע"מ

דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה				
ביום 31 בדצמבר				
2014	2015	2016		
	<u>אלפי שקלים חדשים</u>		<u>באור</u>	
-	151,307	166,321	12	הכנסות
-	(134,544)	(142,890)		עלות המכר
-	16,763	23,431		רווח גולמי
(17)	(45)	(2,412)		הוצאות הנהלה וכלליות
2,970	5,449	1,314	6	עליית ערך נדליין להשקעה בהקמה
(706)	(214)	(193)	13	הוצאות מכירה ושיווק
2,247	21,953	22,140		רווח לפני הוצאות מימון, נטו
-	(527)	(1,159)	14	הוצאות מימון, נטו
-	23	475		חלק החברה ברווחי שותפות בשליטה משותפת
2,247	21,449	21,456		רווח לפני הטבת מס (מסים על ההכנסה)
(595)	(5,684)	3,935	15	הטבת מס (מסים על הכנסה)
1,652	15,765	25,391		רווח נקי לשנה
-	-	-		רווח (הפסד) כולל אחר
<u>1,652</u>	<u>15,765</u>	<u>25,391</u>		רווח נקי וכולל לשנה

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' אחזקות הארבעה בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

סה"כ	יתרת עודפים	הון מניות	
<u>אלפי שקלים חדשים</u>			
2,855	2,855	(*)-	יתרה ליום 1 בינואר 2014
1,652	1,652	-	רווח נקי וכולל לשנה
<u>4,507</u>	<u>4,507</u>	(*)-	יתרה ליום 31 בדצמבר 2014
5,996	5,996	-	השפעה מצטברת כתוצאה מיישום לראשונה של תקן חשבונאות בינלאומי (**)
<u>10,503</u>	<u>10,503</u>	(*)-	יתרה ליום 1 בינואר 2015
15,765	15,765	-	רווח נקי וכולל לשנה
<u>26,268</u>	<u>26,268</u>	(*)-	יתרה ליום 31 בדצמבר 2015
25,391	25,391	-	רווח נקי וכולל לשנה
<u><u>51,659</u></u>	<u><u>51,659</u></u>	(*)-	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016

(*) נמוך מ- 1 אלפי שקלים חדשים.

(**) הוצג מחדש בעקבות יישום מוקדם של תקן דיווח כספי בינלאומי 15 ראה באור 2.1ז להלן.

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

קבוצת חג'ג' אחזקות הארבעה בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה			
ביום 31 בדצמבר			
2014	2015	2016	
<u>אלפי שקלים חדשים</u>			
			<u>תזרימי מזומנים - מפעילות שוטפת :</u>
1,652	15,765	25,391	רווח נקי לשנה
			<u>התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת :</u>
			<u>הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים :</u>
93	(34)	(386)	שערוך הלוואות מבנקים
8,205	5,736	5,147	שערוך הלוואות ואגרות חוב מהחברה האם
595	5,684	(3,935)	מסים נדחים
-	(3)	-	ריבית והפרשי הצמדה על הלוואות לשותפות מוגבלת
-	-	189	דיבידנד משותפות בשליטה משותפת
-	(23)	(475)	חלק החברה ברווחי שותפות מוגבלת
(2,970)	(5,449)	(1,314)	עליית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה
			<u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות :</u>
69,021	(65,808)	(87,406)	עליה (ירידה) במקדמות מרוכשים
(61,239)	65,529	70,931	ירידה (עליה) במלאי בניינים בהקמה
174	817	(732)	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
(1,960)	-	-	ירידה בזכאים בגין זכויות במקרקעין
(684)	(2,493)	(5,320)	ירידה בזכאים ויתרות זכות
<u>12,887</u>	<u>19,721</u>	<u>2,090</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' אחזקות הארבעה בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה		
ביום 31 בדצמבר		
2014	2015	2016
<u>אלפי שקלים חדשים</u>		
(3,918)	(3,283)	(3,270)
24,078	5,474	37,284
(25)	(139)	168
-	(646)	-
<u>20,135</u>	<u>1,406</u>	<u>34,182</u>
6,400	13,300	204,282
(42,897)	(6,400)	(108,362)
<u>2,860</u>	<u>(26,809)</u>	<u>(132,853)</u>
<u>(33,637)</u>	<u>(19,909)</u>	<u>(36,933)</u>
(615)	1,218	(661)
786	171	1,389
<u>171</u>	<u>1,389</u>	<u>728</u>
747	285	550
<u>-</u>	<u>12,670</u>	<u>-</u>

תזרימי מזומנים - מפעילות השקעה :

השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
מימוש פיקדונות מוגבלים ומיועדים
החזר (מתן) הלוואה לשותפות בשליטה משותפת
השקעה ברכוש קבוע

מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה

תזרימי מזומנים - לפעילות מימון :

קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים
ומוסדות פיננסיים
פרעון הלוואה מתאגידים בנקאיים
ומוסדות פיננסיים
קבלת (פרעון) הלוואות מהחברה האם

מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון

שינוי במזומנים ושווי מזומנים
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת
השנה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף
השנה

נספח א' - פעילות שלא במזומן :

השקעות בנדל"ן להשקעה בהקמה
מיון נדל"ן להשקעה למלאי

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' אחזקות הארבעה בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה		
ביום 31 בדצמבר		
2014	2015	2016

אלפי שקלים חדשים

נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים
מפעילות שוטפת

מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור:

<u>6,978</u>	<u>5,608</u>	<u>52,627</u>	ריבית
--------------	--------------	---------------	-------

מזומנים שהתקבלו במשך השנה עבור:

<u>98</u>	<u>10</u>	<u>1</u>	ריבית
-----------	-----------	----------	-------

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חגי' אחזקות הארבעה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 1 - כללי

א. ביום 6 במרץ 2013 קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ, בעלת השליטה בחברה, העבירה לחברה את אחזקותיה בחברת קבוצת חגי' מגדלי הארבעה בע"מ (להלן - "חגי' הארבעה"). נכון למועד אישור הדוחות הכספיים מחזיקה החברה רק בחגי' הארבעה ואין לחברה כל פעילות אחרת מלבד אחזקה זו. הדוחות הכספיים נערכו תוך יישום שיטת "as pooling" ומשקפים את המצב, לו הועברו לחברה האחזקות בתאגיד הנ"ל ביום התאגדותו. לחגי' הארבעה פרויקט יחיד שהינו פרויקט "הארבעה" ברחוב הארבעה בתל-אביב.

ב. הגדרות:

החברה - קבוצת חגי' אחזקות הארבעה בע"מ.
הקבוצה - החברה והחברה המאוחדת שלה.
חברה מאוחדת - חברה אשר לחברה שליטה בה (כהגדרתה ב- IFRS 10) ואשר דוחותיה מאוחדים עם דוחות החברה.
בעלי עניין ובעלי שליטה - כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010.
צדדים קשורים - כהגדרתם ב- IAS24.
מדד - מדד המחירים לצרכן כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
דולר - דולר של ארה"ב.
מגדלי הארבעה - קבוצת חגי' מגדלי הארבעה בע"מ.

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

שער החליפין של \$1 ארה"ב ש"ח	מדד המחירים לצרכן נקודות (*)	
3.845	220.68	ליום 31 בדצמבר 2016
3.902	221.13	ליום 31 בדצמבר 2015
3.889	223.36	ליום 31 בדצמבר 2014
%	%	<u>שיעור השינוי:</u>
(1.46)	(0.20)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016
0.334	(0.99)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015
12.04	(0.20)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014

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

קבוצת חג'ג' אחזקות הארבעה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - מדיניות חשבונאית

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס העלות, למעט נגזרים ומכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד ונדל"ן להשקעה (כולל נדל"ן השקעה בהקמה) הנמדד בהתאם לשווי הוגן (ראה סעיף ח' להלן).

מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים

דוחות כספיים אלו נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - תקני IFRS). תקנים אלו כוללים:

1. תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS).
2. תקני חשבונאות בינלאומיים (IAS).
3. הבהרות לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRIC) ולתקני חשבונאות בינלאומיים (SIC).

כמו כן, הדוחות הכספיים נערכו בהתאם לדרישות הגילוי בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

מדיניות חשבונאית עקבית

המדיניות החשבונאית שיושמה בדוחות הכספיים יושמה באופן עקבי בכל התקופות המוצגות, למעט אם נאמר אחרת.

דוחות כספיים מאוחדים

הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את הדוחות של חברות שלחברה יש שליטה בהן (חברות בנות). שליטה מתקיימת כאשר לחברה יש כוח השפעה על הישות המושקעת, חשיפה או זכויות לתשואות משתנות כתוצאה ממעורבותה בישות המושקעת וכן היכולת להשתמש בכוח שלה כדי להשפיע על סכום התשואות שינבע מהישות המושקעת. בבחינת שליטה מובאת בחשבון השפעת זכויות הצבעה פוטנציאליות רק אם הן ממשיות. איחוד הדוחות הכספיים מתבצע החל ממועד השגת השליטה, ועד למועד בו הופסקה השליטה.

הדוחות הכספיים של החברה והחברות הבנות ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברות הבנות יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של החברה. יתרות ועסקאות הדדיות מהותיות ורווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין החברה והחברות הבנות בוטלו במלואם בדוחות הכספיים המאוחדים.

זכויות שאינן מקנות שליטה בגין חברות בנות מייצגות את ההון בחברות הבנות שאינו ניתן לייחוס, במישרין או בעקיפין, לחברה האם. הזכויות שאינן מקנות שליטה מוצגות בנפרד במסגרת ההון של החברה. רווח או הפסד וכל רכיב של רווח כולל אחר מיוחסים לחברה ולזכויות שאינן מקנות שליטה. הפסדים מיוחסים לזכויות שאינן מקנות שליטה גם אם כתוצאה מכך יתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה בדוח המאוחד על המצב הכספי הינה שלילית.

מימוש החזקה בחברה בת, ללא איבוד שליטה, מוכר כשינוי בהון. בעת מימוש חברה בת תוך איבוד שליטה, החברה:

- גורעת את הנכסים (לרבות מוניטין) ואת ההתחייבויות של החברה הבת.
- גורעת את היתרה בדוחות הכספיים של הזכויות שאינן מקנות שליטה.
- גורעת את ההתאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים שנוקפו להון העצמי.
- מכירה בשווי ההון של התמורה שהתקבלה.
- מכירה בשווי ההון של השקעה כלשהי שנותרה.
- מסווגת מחדש את הרכיבים שהוכרו קודם לכן ברווח (הפסד) כולל אחר, באותו אופן שהיה נדרש אם החברה הבת הייתה מממשת ישירות את הנכסים או ההתחייבויות הקשורים.
- מכירה בהפרש כלשהו שנוצר (עודף או גרעון) כרווח או כהפסד.

קבוצת חג'ג' אחזקות הארבעה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - מדיניות חשבונאית (המשך)

ב. הנחות ואומדנים

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

להלן ההנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בקשר לאי הודאות לתאריך המאזן ואומדנים קריטיים שחשבו על ידי החברה ואשר שינוי מהותי באומדנים ובהנחות עשויים לשנות את ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים בשנת הדיווח הבאה:

נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה מוצג לפי שווי הוגן לתאריך המאזן כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח והפסד. השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה מבוסס על הערכות של מעריכי שווי בלתי תלויים, בעלי כישורים מקצועיים רלוונטיים, ובעלי ניסיון עדכני לגבי המיקום וסוגי הנדל"ן להשקעה המוערך וכן על ידי הנהלת החברה. השווי ההוגן הוערך באמצעות גישת החילוץ וגישת ההשוואה (גישת השוק) וגישת מחיר השוק (AS IS) בהתאם לאופי הנכסים המוערכים וכן בהתייחס לעסקאות שנעשו לאחרונה בנדל"ן בעלי אופי ומיקום דומים לזה המוערך. ראה מידע נוסף בבאור 6.

מלאי בניינים בהקמה

מלאי בניינים בהקמה נמדד לפי הנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו. שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן עלויות להשלמה ועלויות הדרושות לביצוע המכירה. ראה באור ז' להלן.

הכרה בהכנסה ממכירת מלאי בניינים בהקמה

החל מיום 1 בינואר 2015 יישמה החברה בדוחותיה הכספיים את הוראות תקן דיווח כספי בינלאומי 15 הכנסות מחוזים עם לקוחות ומכירה בהכנסות ממכירת שטחי משרדים על פני זמן ובהתאם לקצב התקדמות העלויות בפרויקט. לפרטים בדבר יישום לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי 15 הכרה בהכנסה מחוזים עם לקוחות ראה באור יז' להלן.

ג. מטבע הפעילות, מטבע ההצגה ומטבע חוץ

1. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

הדוחות הכספיים מוצגים בשקלים חדשים, מטבע הפעילות של החברה, שהוא המטבע המשקף באופן הטוב ביותר את הסביבה הכלכלית שבה פועלת החברה ואת עסקאותיה.

מטבע הפעילות נקבע בנפרד עבור כל חברה מוחזקת ולפי מטבע זה נמדדים מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה של החברה המוחזקת.

2. עסקאות, נכסים והתחייבויות במטבע חוץ

עסקאות הנקובות במטבע חוץ נרשמות עם ההכרה הראשונית בהן לפי שער החליפין במועד העסקה. נכסים והתחייבויות כספיים הנקובים במטבע חוץ מתורגמים לשקלים לפי שער החליפין ביום המאזן. הפרשי שער נזקפים לדוח רווח או הפסד. נכסים והתחייבויות לא כספיים מתורגמים לשקלים לפי שער החליפין במועד העסקה. נכסים והתחייבויות לא כספיים הנקובים במטבע חוץ ומוצגים לפי שווי הוגן מתורגמים לשקלים בהתאם לשער החליפין במועד שבו נקבע השווי ההוגן.

קבוצת חג'ג' אחזקות הארבעה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - מדיניות חשבונאית (המשך)

ד. שווי מזומנים

שווי מזומנים נחשבים השקעות שנזילותן גבוהה, הכוללות פיקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר אשר אינם מוגבלים בשעבוד, שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה או שעולה על שלושה חודשים אך הם ניתנים למשיכה מיידית ללא קנס, ומהווים חלק מניהול המזומנים של הקבוצה.

ה. תקופת המחזור התפעולי

תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה בפעילות הייזום והבניה עולה על שנה ויכולה להימשך כ- 4 שנים. הנכסים והתחייבויות החברה (לרבות אגרות חוב ואשראי בנקאי) המיוחסות לפעילות הייזום והבניה מסווגות במאזן החברה בהתאם למחזור התפעולי כאמור לעיל.

ו. הפרשה לחובות מסופקים

ההפרשה לחובות מסופקים נקבעת באופן ספציפי בגין חובות שלהערכת הנהלת החברה גבייתם מוטלת בספק. חובות לקוחות שחלה ירידה בערכם, ייגרעו במועד בו ייקבע שחובות אלה אינם ניתנים לגבייה.

ז. מלאי בניינים בהקמה

מלאי בניינים בהקמה נמדד לפי הנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו. עלות המלאי כוללת עלויות בנייה ישירות מזוהות, עלויות עקיפות ועלויות אשראי שהונו. שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן עלויות להשלמה ועלויות הדרושות לביצוע המכירה.

ח. נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

נדל"ן להשקעה מוגדר כנדל"ן (קרקע או מבנה - או חלק ממבנה - או שניהם) המוחזק (על ידי הבעלים (מחכיר) או על ידי חוכר בחכירה מימונית) לשם הפקת הכנסות שכירות או לשם עליית ערך הונית (או שניהם) ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות או למכירה במהלך העסקים הרגיל.

בהתאם להוראות IAS 40, נדל"ן להשקעה יוצג על פי שיטת העלות או שיטת השווי ההוגן.

החברה בחרה להציג את הנדל"ן להשקעה לפי שיטת השווי ההוגן. בהתאם להוראות התקן ההפרשים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, נזקפים לדוחות רווח או הפסד.

השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה מבוסס על הערכות של מעריכי שווי בלתי תלויים, בעלי כישורים מקצועיים רלוונטיים, ובעלי ניסיון עדכני לגבי המיקום וסוגי הנדל"ן להשקעה המוערך וכן על ידי הנהלת החברה. השווי ההוגן הוערך באמצעות גישת החילוץ וגישת ההשוואה (גישת השוק) בהתאם לאופי הנכסים המוערכים וכן בהתייחס לעסקאות שנעשו לאחרונה בנדל"ן בעלי אופי ומיקום דומים לזה המוערך.

בהתאם ל- IAS 40 המתוקן, גם נדל"ן להשקעה הנמצא בתהליך הקמה או פיתוח לשימוש עתידי כנדל"ן להשקעה יטופל כנדל"ן להשקעה כאשר מיושמת שיטת השווי ההוגן. במידה והשווי ההוגן אינו ניתן למדידה מהימנה, הנדל"ן להשקעה בהקמה יימדד לפי עלות עד למוקדם מבין מועד השלמת הבנייה והמועד בו ניתן לאמוד את השווי ההוגן באופן מהימן.

קבוצת חג'ג' אחזקות הארבעה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - מדיניות חשבונאית (המשך)

ט. רכוש קבוע

פריטי הרכוש הקבוע מוצגים לפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות, בניכוי פחת שנצבר, בניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו ובניכוי מענקי השקעה שנתקבלו בגינם ואינם כוללים הוצאות תחזוקה שוטפת.

הפחת מחושב בשיעורים שנתיים שווים על בסיס שיטת הקו הישר לאורך תקופת החיים השימושיים של הנכס.

אורך החיים השימושיים של פריטי רכוש קבוע הינו כדלקמן:

%	
7-15	ריהוט וציוד משרדי
33	מחשבים וציוד נלווה
10	שיפורים במושכר

שיפורים במושכר מופחתים לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות או בהתאם לתקופת החיים המשוערת של הנכסים, לפי הקצר שבהם.

ערך השייר ואורך החיים השימושיים של כל נכס נבחנים לפחות בכל סוף שנה והשינויים מטופלים כשינוי אומדן חשבונאי באופן של מכאן-ולחבא. לגבי בחינת ירידת ערך של רכוש קבוע, ראה סעיף יד' להלן.

הפחתת הנכסים מופסקת כמוקדם מבין המועד בו הנכס מסווג כמוחזק למכירה לבין המועד שבו הנכס נגרע. נכס נגרע מהספרים במועד המכירה או כאשר לא צפויות עוד הטבות כלכליות מהשימוש בנכס. רווח או הפסד מגריעת הנכס (המחושב כהפרש בין התמורה נטו מהגריעה והעלות המופחתת בספרים) נכלל בדוח רווח או הפסד בתקופה בה הנכס נגרע.

י. היוון עלויות אשראי בגין נכסים כשירים

הקבוצה מהוונת עלויות אשראי הקשורות להשקעה ורכישה של נכסים כשירים (קרקעות לבניה ובניינים בהקמה). היוון עלויות האשראי מתחיל כאשר מתחילות הפעולות להכנת הנכס הכשיר ומסתיים כאשר הושלמו מהותית כל הפעולות להכנת הנכס הכשיר לשימוש המיועד או למכירתו. הסכום של עלויות האשראי המהוון בתקופת הדיווח לא עולה על עלויות האשראי שהתהוו באותה תקופת דיווח. היוון עלויות אשראי מושעה במהלך תקופות ממושכות בהן מופסק פיתוח פעיל של נכסים כשירים.

יא. צירופי עסקים ומוניטין

צירופי עסקים מטופלים בשיטת הרכישה. עלות הרכישה נמדדת על פי השווי ההוגן של התמורה שהועברה במועד הרכישה בתוספת זכויות שאינן מקנות שליטה בנרכשת. בכל צירוף עסקים, החברה בוחרת האם למדוד את הזכויות שאינן מקנות שליטה בנרכשת בהתאם לשוויים ההוגן במועד הרכישה או לפי חלקן היחסי בשווי ההוגן של הנכסים המזוהים נטו של הנרכשת.

עלויות רכישה ישירות נזקפות בעת התהוותן לדוח רווח או הפסד.

בצירוף עסקים המושג בשלבים, זכויות הונויות בנרכשת שהוחזקו על ידי הרוכשת קודם להשגת השליטה נמדדות בשווי הוגן למועד הרכישה תוך הכרה בדוח רווח או הפסד משערך השקעה הקודמת במועד העלייה לשליטה.

תמורה מותנית מוכרת בשווי ההוגן במועד הרכישה. תמורה מותנית מסווגת כנכס או כהתחייבות פיננסית בהתאם ל- IAS 39. שינויים עוקבים בשווי ההוגן של התמורה המותנית מוכרים ברווח או הפסד או בדוח על הרווח הכולל האחר. אם התמורה המותנית מסווגת כמכשיר הוני, היא נמדדת לפי שווי ההוגן במועד הרכישה ללא מדידה עוקבת.

מוניטין נמדד לראשונה לפי העלות, שהינה ההפרש בין תמורת הרכישה והזכויות שאינן מקנות שליטה לבין הסכום נטו של הנכסים המזוהים שנרכשו ושל ההתחייבויות שניטלו. אם סכום המוניטין שהתקבל הינו שלילי, הרוכש יכיר ברווח שנוצר במועד הרכישה.

קבוצת חג'ג' אחזקות הארבעה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - מדיניות חשבונאית (המשך)

יב. מכשירים פיננסיים

1. נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים בתחולת IAS 39 מוכרים במועד ההכרה הראשונית לפי שווי הוגן ובתוספת עלויות עסקה ישירות, למעט לגבי נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, אשר לגביהם עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד.

לאחר ההכרה הראשונית, הטיפול החשבונאי בנכסים פיננסיים מבוסס על סיווגם כמפורט להלן:

א. נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

בקבוצה זו נכללים נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר ונכסים פיננסיים אשר יועדו עם ההכרה הראשונית בהם להיות מוצגים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. הקבוצה בוחנת את קיומו של נגזר משובץ והצורך בהפרדתו במועד בו היא הופכת להיות לראשונה צד להתקשרות. הערכה מחדש של הצורך בהפרדת נגזר משובץ נעשית רק כאשר יש שינוי בהתקשרות המשפיע באופן משמעותי על תזרימי המזומנים מההתקשרות. נגזרים, לרבות נגזרים משובצים שהופרדו מהחווה המארח, מסווגים כמוחזקים למסחר, למעט אם הם מיועדים לשמש כמכשירים להגנה אפקטיבית. במקרה של מכשיר פיננסי המכיל נגזר משובץ אחד או יותר, המכשיר המשולב בשלמותו מיועד במועד ההכרה הראשונית בלבד כנכס פיננסי הנמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

ב. השקעות המוחזקות לפדיון

השקעות המוחזקות לפדיון הינן השקעות המוחזרות בתשלומים קבועים במועדי פדיון קבועים שאותם מתעתדת הקבוצה וביכולתה להחזיק בהן עד לפדיון. לאחר ההכרה הראשונית, השקעות המוחזקות לפדיון נמדדות לפי העלות בניכוי עלויות עסקה ישירות, תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית ובניכוי הפרשה לירידת ערך.

ג. הלוואות וחייבים

הלוואות וחייבים הינן השקעות המוחזרות בתשלומים קבועים או הניתנים לקביעה שאינם נסחרים בשוק פעיל. לאחר ההכרה הראשונית, הלוואות מוצגות על פי תנאיהן לפי העלות בניכוי עלויות עסקה ישירות, תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית, ובניכוי הפרשה לירידת ערך. חייבים לזמן קצר מוצגים לפי תנאיהם, בדרך כלל בערכם הנומינלי.

קבוצת חג'ג' אחזקות הארבעה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - מדיניות חשבונאית (המשך)

י.ב. מכשירים פיננסיים (המשך)

1. נכסים פיננסיים (המשך)

ד. נכסים פיננסיים זמינים למכירה

נכסים פיננסיים זמינים למכירה הינם נכסים פיננסיים (שאינם נגזרים) שיועדו כזמינים למכירה או שאינם מסווגים לאחת משלוש הקבוצות שלעיל. לאחר ההכרה הראשונית, נכסים פיננסיים זמינים למכירה נמדדים לפי השווי ההוגן. רווחים או הפסדים כתוצאה מהתאמות שווי הוגן, למעט בגין ריבית, הפרשי שער המתייחסים למכשירי חוב ודיבידנד ממכשיר הוני, מוכרים ברווח כולל אחר. במועד גריעת ההשקעה או במקרה של ירידת ערך, הרווח (הפסד) כולל אחר מועבר לרווח או הפסד.

2. התחייבויות פיננסיות

ההתחייבויות מוכרות לראשונה בשווי הוגן. הלוואות והתחייבויות אחרות הנמדדות בעלות מופחתת מוצגות בניכוי עלויות עסקה ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, הטיפול החשבונאי בהתחייבויות פיננסיות מבוסס על סיווגם כמפורט להלן:

א. התחייבויות פיננסיות המוצגות לפי עלות מופחתת

לאחר ההכרה הראשונית, הלוואות והתחייבויות אחרות, מוצגות על פי תנאיהן לפי העלות בניכוי עלויות עסקה ישירות תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

ב. התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד כוללות התחייבויות פיננסיות המוחזקות למסחר והתחייבויות פיננסיות המיועדות עם ההכרה הראשונית בהן להיות מוצגות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

התחייבויות פיננסיות מסווגות כמוחזקות למסחר אם הן נרכשו לצורכי מכירה בתקופה הקרובה. רווחים או הפסדים בגין התחייבויות המוחזקות למסחר נזקפים לרווח או הפסד. נגזרים, לרבות נגזרים משובצים שהופרדו, מסווגים כמוחזקים למסחר אלא אם הם מיועדים לשמש כמכשירים להגנה אפקטיבית.

הקבוצה בוחנת את קיומו של נגזר משובץ והצורך בהפרדתו במועד בו היא הופכת להיות לראשונה צד להתקשרות. הערכה מחדש של הצורך בהפרדת נגזר משובץ נעשית רק כאשר יש שינוי בהתקשרות המשפיע באופן משמעותי על תזרימי המזומנים מההתקשרות.

ניתן לייעד התחייבות במועד ההכרה לראשונה לשווי הוגן דרך רווח או הפסד, בכפוף לתנאים שנקבעו ב- IAS 39.

ג. התחייבויות בגין ערבויות פיננסיות

ההתחייבויות בגין ערבויות פיננסיות מוכרות לראשונה לפי השווי ההוגן תוך התחשבות גם בעלויות עסקה ישירות המיוחסות למתן הערבות. לאחר ההכרה הראשונית, ההתחייבות נמדדת לפי הסכום הגבוה מבין הסכום שהוכר לראשונה (בניכוי הפחתה מתאימה על פני תקופת הערבות), והאומדן לסכום שנדרש (אם נדרש) להכיר בו לתאריך הדיווח על פי IAS 37 בהתייחס להסכם הערבות.

קבוצת חג'ג' אחזקות הארבעה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - מדיניות חשבונאית (המשך)

י.ב. מכשירים פיננסיים (המשך)

3. קיצוץ מכשירים פיננסיים

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מקוזזים והסכום נטו מוצג בדוח על המצב הכספי אם קיימת זכות שניתנת לאכיפה משפטית לקיזוז את הסכומים שהוכרו, וכן קיימת כוונה לסלק את הנכס ואת ההתחייבות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות במקביל.

הזכות לקיזוז חייבת להיות ניתנת לאכיפה משפטית לא רק במהלך העסקים הרגיל של הצדדים לחוזה אלא גם במקרה של פשיטת רגל או חדלות פרעון של אחד הצדדים. על מנת שהזכות לקיזוז תהיה קיימת באופן מיידי, אסור שהיא תהיה תלויה באירוע עתידי או שיהיו פרקי זמן שבהם היא לא תחול, או שיהיו אירועים שיגרמו לפקיעתה.

4. גריעת מכשירים פיננסיים

א. נכסים פיננסיים

נכס פיננסי נגרע כאשר פקעו הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי, או כאשר החברה העבירה את הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי או כאשר נטלה על עצמה מחויבות לשלם את תזרימי המזומנים שהתקבלו במלואם לצד השלישי, ללא עיכוב משמעותי. בנוסף העבירה באופן ממשי את כל הסיכונים וההטבות הקשורים לנכס, או לא העבירה ואף לא הותירה באופן ממשי את כל הסיכונים וההטבות הקשורים לנכס אך העבירה את השליטה על הנכס.

עסקת מכירת לקוחות (Factoring) ושוברי אשראי של לקוחות מטופלת כגריעה כאשר מתקיימים התנאים כאמור לעיל.

כאשר החברה העבירה את זכויותיה לקבל תזרימי מזומנים מהנכס ולא העבירה ולא הותירה באופן ממשי את הסיכונים וההטבות הקשורים בנכס ואף לא העבירה את השליטה על הנכס, מוכר נכס חדש בהתאם למידת המעורבות הנמשכת של החברה בנכס. מעורבות נמשכת בדרך של ערבות לנכס המועבר נמדדת לפי הנמוך מבין היתרה המקורית של הנכס בדוחות הכספיים והסכום המירבי של התמורה שהחברה עשויה להידרש לשלם בחזרה.

ב. התחייבויות פיננסיות

התחייבות פיננסית נגרעת כאשר היא מסולקת, דהיינו ההתחייבות נפרעה, בוטלה או פקעה. התחייבות פיננסית מסולקת כאשר החייב (הקבוצה) פורע את ההתחייבות על ידי תשלום במזומן, בנכסים פיננסיים אחרים, בסחורות או שירותים, או משוחרר משפטית מההתחייבות.

כאשר התחייבות פיננסית קיימת מוחלפת בהתחייבות אחרת כלפי אותו מלווה בתנאים שונים מהותית, או כאשר נעשה שינוי מהותי בתנאי התחייבות קיימת, ההחלפה או השינוי מטופלים כגריעה של ההתחייבות המקורית וכהכרה של התחייבות חדשה. ההפרש בין היתרה של שתי ההתחייבויות הנ"ל בדוחות הכספיים נזקף לרווח או הפסד. במידה שההחלפה או השינוי אינם מהותיים, הם מטופלים כשינוי תנאי ההתחייבות המקורית ולא מוכר באותו מועד רווח או הפסד מההחלפה. בעת הבחינה האם מדובר בשינוי מהותי בתנאי התחייבות קיימת, מביאה החברה בחשבון שיקולים איכותיים וכמותיים.

קבוצת חג'ג' אחזקות הארבעה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - מדיניות חשבונאית (המשך)

יב. מכשירים פיננסיים (המשך)

5. ירידת ערך נכסים פיננסיים

החברה בוחנת בכל תאריך דיווח האם קיימת ראייה אובייקטיבית לירידת ערך נכס פיננסי או קבוצה של הנכסים הפיננסיים הבאים:

נכסים פיננסיים המוצגים בעלות המופחתת

ראייה אובייקטיבית לירידת ערך קיימת כאשר אירוע אחד או יותר השפיעו באופן שלילי על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים מהנכס לאחר מועד ההכרה. סכום ההפסד הנזקף לרווח או הפסד נמדד כהפרש בין יתרת הנכס בדוחות הכספיים לבין הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים (שאינם כוללים הפסדי אשראי עתידיים שטרם התהוו), המהוונים בהתאם לשיעור הריבית האפקטיבית המקורית של הנכס הפיננסי. אם הנכס הפיננסי נושא ריבית משתנה, ההיוון נעשה בהתאם לשיעור הריבית האפקטיבית הנוכחית. בתקופות עוקבות הפסד מירידת ערך מבוטל כאשר ניתן ליחס באופן אובייקטיבי את השבת ערכו של הנכס לאירוע שהתרחש לאחר ההכרה בהפסד. ביטול כאמור נזקף לרווח או הפסד עד לגובה ההפסד שהוכר.

יג. מדדת שווי הוגן

שווי הוגן הוא המחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה.

מדדת שווי הוגן מבוססת על ההנחה כי העסקה מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או ההתחייבות, או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק הכדאי (advantageous) ביותר.

השווי הוגן של נכס או התחייבות נמדד תוך שימוש בהנחות שמשותפים בשוק ישתמשו בעת תמחור הנכס או ההתחייבות, בהנחה שמשותפים בשוק פועלים לטובת האינטרסים הכלכליים שלהם.

מדדת שווי הוגן לנכס לא פיננסי מביאה בחשבון את היכולת של משתתף בשוק להפיק הטבות כלכליות באמצעות הנכס בשימוש המיטבי שלו או על ידי מכירתו למשתתף אחר בשוק שישתמש בנכס בשימוש המיטבי שלו.

הקבוצה משתמשת בטכניקות הערכה שהן מתאימות לנסיבות ושקיימים עבורן מספיק נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך מיקסום השימוש בנתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה ומיזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה.

כל הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן או שניתן גילוי לשווי הוגן שלהם מחולקים לקטגוריות בתוך מידרג השווי הוגן, בהתבסס על רמת הנתונים הנמוכה ביותר, המשמעותית למדידת השווי הוגן בכללותה:

רמה 1: מחירים מצוטטים (ללא התאמות) בשוק פעיל של נכסים והתחייבויות זהים.
רמה 2: נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1 אשר ניתנים לצפייה במישרין או בעקיפין.

רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (טכניקות הערכה ללא שימוש בנתוני שוק ניתנים לצפייה).

יד. ירידת ערך נכסים לא פיננסיים

החברה בוחנת את הצורך בירידת ערך נכסים לא פיננסיים כאשר ישנם סימנים כתוצאה מאירועים או שינויים בנסיבות המצביעים על כך שהיתרה בדוחות הכספיים אינה בר-השבה.

במקרים בהם היתרה בדוחות הכספיים של הנכסים הלא פיננסיים עולה על הסכום בר-ההשבה שלהם, מופחתים הנכסים לסכום בר-ההשבה שלהם. הסכום בר-ההשבה הינו הגבוה מבין שווי הוגן בניכוי עלויות למכירה ושווי שימוש. בהערכת שווי השימוש מהוונים תזרימי המזומנים הצפויים לפי שיעור ניכיון לפני מס המשקף את הסיכונים הספציפיים לכל נכס. בגין נכס שאינו מייצר תזרימי מזומנים עצמאיים נקבע הסכום בר-ההשבה עבור היחידה מניבת המזומנים שאליה שייך הנכס. הפסדים מירידת ערך נזקפים לרווח או הפסד.

הפסד מירידת ערך של נכס, למעט מוניטין, מבוטל רק כאשר חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת הסכום בר-ההשבה של הנכס מהמועד בו הוכר לאחרונה ההפסד מירידת הערך. ביטול ההפסד כאמור מוגבל לנמוך מבין סכום ירידת הערך של הנכס שהוכר בעבר (בניכוי פחת או הפחתה) או סכום בר-ההשבה של הנכס. לגבי נכס הנמדד לפי העלות, ביטול הפסד כאמור נזקף לרווח או הפסד.

קבוצת חג'ג' אחזקות הארבעה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - מדיניות חשבונאית (המשך)

טו. הפרשות

הפרשות מוכרות כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, בגינן צפוי שימוש במשאבים כלכליים הניתנים לאומדן באופן מהימן על מנת לסלק את המחויבות.

הסכום המוכר כהפרשה משקף את האומדן הטוב ביותר של ההנהלה לגבי הסכום שיידרש ליישוב המחויבות בהווה במועד הדוח על המצב הכספי תוך הבאה בחשבון של הסיכונים ואי הוודאויות הכרוכים במחויבות. כאשר ההפרשה נמדדת תוך שימוש בתזרימי מזומנים חזויים לצורך יישוב המחויבות, הערך הפנקסני של ההפרשה הוא הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים החזויים. שינויים בערך הזמן יזקפו לרווח והפסד.

כאשר כל הסכום או חלקו הדרוש ליישוב המחויבות בהווה צפוי להיות מושב על ידי צד שלישי, מכירה הקבוצה בנכס, בגין ההשבה, עד לגובה ההפרשה שהוכרה, רק כאשר וודאי למעשה (virtually certain) שהשיפוי יתקבל וכן ניתן לאומדו באופן מהימן.

טז. השקעות מטופלות לפי שיטת השווי המאזני

השקעות הקבוצה בחברות כלולות ובעסקאות משותפות מטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

לפי שיטת השווי המאזני, ההשקעה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת מוצגת לפי עלות בתוספת שינויים שלאחר הרכישה בחלק הקבוצה בנכסים נטו, לרבות רווח כולל אחר של החברה הכלולה או העסקה המשותפת. רווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין הקבוצה לבין החברה הכלולה או העסקה המשותפת מבוטלים בהתאם לשיעור ההחזקה.

מוניטין בגין רכישת חברה כלולה או עסקה משותפת מוצג כחלק מההשקעה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת, נמדד לפי העלות ואינו מופחת באופן שיטתי. מוניטין נבחן לצורך בחינת ירידת ערך כחלק מהשקעה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת בכללותה.

הדוחות הכספיים של החברה והחברה הכלולה או העסקה המשותפת ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברה הכלולה או העסקה המשותפת יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של הקבוצה.

במקרה של רכישת חברה כלולה או עסקה משותפת המושגת בשלבים, כאשר ההשקעה הקודמת בחברה הנרכשת טופלה בהתאם להוראות IAS 39, הקבוצה מיישמת את עקרונות IFRS 3 לגבי צירוף עסקים המושג בשלבים. כפועל יוצא, זכויות הוניות בנרכשת שהוחזקו על ידי הקבוצה קודם להשגת ההשפעה המהותית או השליטה המשותפת נמדדות בשווי הוגן למועד הרכישה ונכללות בתמורת הרכישה תוך הכרה ברווח או הפסד בהתאם למדידה בשווי ההוגן כאמור.

בחברה כלולה בה נגרמו הפסדים בסכומים העולים על ההון שלה, הכירה החברה בחלקה בהפסדי החברה הכלולה עד גובה השקעתה בחברה הכלולה בתוספת הפסד העלול להיגרם לה כתוצאה מערבות או תמיכה פיננסית אחרת שניתנו בעבור חברה כלולה זו, עד לגובה הערבות או התמורה הפיננסית האחרת. לצורך כך, ההשקעה כוללת פריטים כספיים לקבל לזמן ארוך (כגון הלוואות שניתנו) אשר אין כוונה לסלקם והם אינם צפויים להיפרע בעתיד הנראה לעין.

שיטת השווי המאזני מיושמת עד למועד איבוד ההשפעה המהותית בחברה הכלולה או איבוד השליטה המשותפת בעסקה המשותפת, או סיווגן כהשקעה המוחזקת למכירה.

החברה ממשיכה ליישם את שיטת השווי המאזני גם במקרים בהם השקעה בחברה כלולה הופכת להשקעה בעסקה משותפת, ולהיפך. החברה מיישמת את הוראות IFRS 5 על ההשקעה או חלק מההשקעה בחברה כלולה או בעסקה משותפת שמסווגת כמוחזקת למכירה. חלק כלשהו שנותר בהשקעה זו שלא מסווג כמוחזק למכירה, ממשיך להיות מטופל בשיטת השווי המאזני.

במעמד איבוד ההשפעה המהותית או השליטה המשותפת, הקבוצה מודדת בשווי הוגן השקעה כלשהיא שנותרה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת, ומכירה ברווח או הפסד בהפרש שבין התמורה ממימוש ההשקעה בחברה הכלולה או העסקה המשותפת והשווי ההוגן של ההשקעה שנותרה לבין הערך בספרים של ההשקעה שמומשה במועד זה.

קבוצת חג'ג' אחזקות הארבעה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - מדיניות חשבונאית (המשך)

יז. הכרה בהכנסה

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

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

- 1 - זיהוי החוזה עם הלקוח, לרבות התייחסות לקיבוץ חוזים וטיפול בשינויים (modifications) בחוזים.
- 2 - זיהוי מספר מחויבויות ביצוע נפרדות (distinct) בחוזה.
- 3 - קביעת מחיר העסקה, לרבות התייחסות לתמורה משתנה, רכיב מימון משמעותי, תמורות שאינן במזומן ותמורה שתשולם ללקוח.
- 4 - הקצאת מחיר העסקה לכל מחויבות ביצוע נפרדת על בסיס מחיר המכירה היחסי הנפרד תוך שימוש במחירים נצפים אם הם זמינים, או באומדנים והערכות.
- 5 - הכרה בהכנסה בעת עמידה במחויבות ביצוע, תוך הבחנה בין קיום מחויבות במועד מסוים לבין קיום מחויבות לאורך זמן.

התקן מיושם לראשונה בדוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2015 למפרע ובאופן מותאם כאשר ההשפעה של התקן על הדוחות הכספיים של החברה עד ליום 1 בינואר 2015 נזקפה ליתרת הפתיחה של העודפים בהון העצמי. ההשפעה של יישום התקן לראשונה הינה בהתייחס לפעילות היזמית של החבר בקשר עם מכירת משרדים, שטחים מסחריים, מחסנים וחניות (מלאי בניינים בהקמה).

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

להלן הוראות ספציפיות בדבר הכרה בהכנסות של החברה הנדרשות להתקיים על מנת להכיר בהכנסה:

הכנסות ממכירת מלאי בניינים בהקמה מוכרות על פני זמן באופן שמשקף בצורה הטובה ביותר את העברת שטחי המשרדים ללקוח וכל עוד פעולות החברה אינן יוצרות לה נכס בעל שימוש חלפי, וקיימת לה זכות הניתנת לאכיפה לקבלת תשלומים על הפעולות שהסתיימו עד לאותו תאריך.

נוסף:

1. החברה מכירה בהכנסה ביחס לכל חוזה בנפרד בכפוף לכך כי שיעור הסכומים שנתקבלו בחברה נכון לכל תאריך הדוח בגין החוזה הינו גבוה מ-15% מסכום סך החוזה.
2. החברה קובעת את גובה ההכנסה מכל חוזה בהתאם למחיר העסקה עם כל לקוח בנפרד.
3. החברה קובעת את העלות המיוחסת לכל חוזה מכר בנפרד וזאת בהתאם לני"ל:
 - א. עלויות קרקע (לרבות אגרות היטלים ומימון קרקע) – עלויות אלו מיוחסות לכל חוזה בהתאם לשווי של היחידה נשוא החוזה ביחס ליחידות האחרות באותו הפרויקט. השווי הנ"ל מושפע בעיקר ממיקום היחידה בבניין, ייעוד היחידה ושטח היחידה.
 - ב. עלויות בניה – בהתאם לגודל היחידה ומחיר הבניה למ"ר הנקוב בהסכמים של החברה עם קבלני הביצוע שלה.
4. החברה קובעת את שיעור ההתקדמות על פיו מוכרת ההכנסה בגין כל חוזה מכר כשיעור ההתקדמות של כל הבניין/פרויקט לפי ההקשר וזאת כל עוד לא ניתן לבצע מסירה של הנכס נשוא ההסכם בטרם הסתיימה הבניה של הבניין/פרויקט לפי ההקשר כולו. שיעור ההתקדמות נקבע בהתאם ליחס בין עלויות הבניה ששולמו בפועל (למעט תשלומים בגין קרקע ומימון) לבין סך תקציב הפרויקט (לא כולל עלויות קרקע ועלויות מימון).

יישום המדיניות החשבונאית החדשה דורש מהנהלת החברה להפעיל שיקול דעת לגבי הנושאים הבאים:

קיום מחויבות ביצוע

החברה נדרשת להעריך לגבי כל חוזה עם לקוח האם היא מקיימת את מחויבות הביצוע לאורך זמן או בנקודת זמן אחת (בעת המסירה) על מנת לקבוע את השיטה המתאימה להכיר בהכנסה.

החברה מקיימת את מחויבות הביצוע ומכירה בהכנסות לאורך זמן, אם אחד מהקטריונים הבאים מתקיים:

1. הלקוח מקבל וצורך בו זמנית את ההטבות המסופקות על ידי ביצועי החברה ככל שהחברה היא המבצעת; או,
2. ביצועי החברה יוצרים או משפרים נכס (לדוגמה, עבודה בתהליך) אשר נשלט על ידי הלקוח תוך כדי יצירתו או שיפורו; או,
3. ביצועי החברה אינם יוצרים נכס עם שימוש אלטרנטיבי לחברה ולחברה יש זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד.

קבוצת חג'ג' אחזקות הארבעה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - מדיניות חשבונאית (המשך)

יז. הכרה בהכנסה (המשך)

החברה הגיעה למסקנה על סמך חוזי המכירה שלה עם לקוחות בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, ועל סמך הוראות החוק והרגולציה הרלוונטית בישראל, ובהתאם לחוות דעת משפטיות שהתקבלו, שכאשר החברה מתקשרת בחוזה למכירת משרדים ושטחי מסחר, לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לחברה, וכך קיימת לה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד.

בנסיבות אלו, החברה מכירה בהכנסה לאורך זמן. כאשר לא מתקיימים התנאים האמורים, ההכנסה מוכרת בנקודת זמן אחת.

קביעת מחירי העסקה

החברה נדרשת לקבוע את מחיר העסקה בנפרד לכל חוזה עם לקוח. בעת הפעלת שיקול דעת זה, החברה מעריכה את ההשפעה של כל תמורה משתנה בחוזה, בהתחשב בהנחות, קנסות, שינויים (variations), תביעות, קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה וכן תמורה שלא במזומן.

בקביעת ההשפעה של התמורה המשתנה, החברה משתמשת בדרך כלל בשיטת "הסכום הסביר ביותר", לפיה מחיר העסקה נקבע בהתחשב בסכום היחיד שהוא הסביר ביותר בתחום של סכומי תמורה אפשריים בחוזה. החברה כוללת סכומים של תמורה משתנה, רק במידה שצפוי ברמה גבוהה שביטול משמעותי בסכום ההכנסות שהוכרו לא יתרחש כאשר אי הודאות הקשורה להשתנות התמורה תתברר לאחר מכן.

מדידת התקדמות הביצוע

החברה מיישמת את שיטת התשומות (input method) לצורך מדידת התקדמות הביצוע כאשר מחויבות הביצוע מקוימת לאורך זמן. החברה מאמינה כי שימוש בשיטת התשומות, לפיה ההכנסה מוכרת על בסיס תשומות שהשקיעה החברה לצורך קיום מחויבות הביצוע מייצגת בצורה הנאותה ביותר את ההכנסה שהופקה בפועל. לצורך יישום שיטת התשומות, החברה מעריכה את העלות הדרושה להשלמת הפרויקט על מנת לקבוע את שיעור ההשלמה שעל בסיסו נקבע סכום ההכנסה שיוכר. האומדנים הללו כוללים את העלויות של הספקת תשתיות (כגון חומרים, שעות עבודה, ציוד וכו'), תביעות פוטנציאליות של קבלנים כפי שהוערכו על ידה, וכן עלות של קיום מחויבויות ביצוע חוזיות אחרות ללקוחות. כמו כן, החברה אינה כוללת במדידת "שיעור ההשלמה" עלויות שאינן משקפות התקדמות בביצוע כגון עלות קרקע, אגרות והיטלים ועלויות אשראי.

הכרה בהכנסה בגין חוזים שנחתמו לאחר התקדמות בביצוע

במקרים בהם החברה מתחילה לבצע פעולות בהקשר לחוזה צפוי עוד בטרם נחתם חוזה מחייב עם הלקוח, בעת חתימה על החוזה החברה מכירה בהכנסה על בסיס מצטבר ("catch up"), המשקפת את מחויבויות הביצוע שהושלמו חלקית או הושלמו נכון לתאריך חתימת החוזה.

אופן הצגת הכנסות לקבל ומקדמות מלקוחות

כאשר החברה מקיימת מחויבות ביצוע באמצעות העברת הנכס הנדל"ני שהובטח לרוכש היא יוצרת נכס חוזי בהתבסס על הסכום של התמורה שהופקה עד לתאריך הדוח על המצב הכספי. כאשר התמורה שהתקבלה מהלקוח עולה על סכום ההכנסה שהוכרה, החברה מכירה בהתחייבות חוזית שמקבלת ביטוי כמקדמות מלקוחות (והינה למעשה הכנסה נדחית).

אחריות לבדק

במידה ואחריות, או חלק מאחריות, מספקת ללקוח שירות בנוסף לביטחון שהמוצר עונה על המפרטים שהוסכם עליהם, השירות שהובטח מהווה מחויבות ביצוע נפרדת. לפיכך, ישות תקצה את מחיר העסקה למוצר ולשירות. אם ישות מבטיחה הן אחריות מסוג ביטחון והן אחריות מסוג שירות אך אינה יכולה לטפל בהם באופן סביר בנפרד, הישות תטפל בשני סוגי האחריות יחד כמחויבות ביצוע יחידה.

בעת הערכה אם אחריות מספקת ללקוח שירות בנוסף לביטחון שהמוצר עונה על המפרטים שהוסכם עליהם, החברה מביאה בחשבון גורמים כמו:

1. האם האחריות נדרשת על פי חוק – קיומו של חוק מצביע על כך שהאחריות אינה מחויבות ביצוע, מאחר ודרישות כאלה קיימות בדרך כלל על מנת להגן על לקוחות מהסיכון של רכישת מוצר פגום.
2. אורכה של תקופת כיסוי האחריות – ככל שתקופת הכיסוי ארוכה יותר, כך סביר יותר שהאחריות שהובטחה מהווה מחויבות ביצוע נפרדת.

קבוצת חג'ג' אחזקות הארבעה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - מדיניות חשבונאית (המשך)

יז. הכרה בהכנסה (המשך)

3. המהות של המשימות שהחברה מבטיחה לבצע – אם זה נחוץ שהחברה תבצע משימות מוגדרות על מנת לספק את הביטחון שמוצר עונה על המפרטים שהוסכם עליהם, אז סביר שמשימות אלה לא יצרו מחויבות ביצוע נפרדת.

קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה

בקביעת מחיר העסקה, החברה מתאמת את סכום התמורה שהובטחה בגין השפעות של ערך הזמן של הכסף אם עיתוי התשלומים שהוסכם בין הצדדים לחוזה (בין אם באופן מפורש או באופן משתמע) מספק ללקוח או לחברה הטבה משמעותית של מימון של העברת הנכס הנדל"ני. בנסיבות אלה, החוזה מכיל רכיב מימון משמעותי.

קיבוצ חוזים

החברה משלבת שני חוזים או יותר שההתקשרות בהם היתה באותו מועד או במועד סמוך עם אותו לקוח (או צדדים קשורים של הלקוח) ומטפלת בחוזים כחוזי יחיד אם אחד או יותר מהקריטריונים הבאים מתקיימים:

1. נערך משא ומתן על החוזים כחבילה אשר לה מטרה מסחרית יחידה.
2. סכום התמורה שישולם בחוזה אחד תלוי במחיר או בביצוע של החוזה האחר; או,
3. הנכסים הנדל"ניים שהובטחו בחוזים (או נכסי נדל"ן שונים שהובטחו בכל אחד מהחוזים) הם מחויבות ביצוע יחידה.

המועד להכרה לראשונה בהכנסות ממתן שירותי ניהול וארגון קבוצת רכישה הינו במועד השלמת רכישת מלוא המקרקעין על ידי חברי הקבוצה (קרי, מועד החתימה על הסכם מכר מחייב) ועד למועד השלמת המימון הבנקאי לחברי קבוצת הרכישה בהתאם לשיעור השירותים שהועמדו על ידי החברה, כמפורט להלן

לאור האמור לעיל, מדיניות ההכרה בהכנסות של החברה מקבוצות הינה כדלקמן:

1. במועד השלמת רכישת מלוא המקרקעין על ידי חברי הקבוצה, החברה תכיר ב-50% מהיקף דמי הסיחור/הארגון ש"ישוחררו" לה להערכתה על ידי הבנק במועד העמדת המימון הבנקאי לחברי קבוצת הרכישה. ב-25% נוספים מדמי הסיחור/הארגון האמורים תכיר החברה במועד קבלת אישור עקרוני על ידי הבנק להעמדת המימון הבנקאי; וביתרה (25% הנותרים מדמי הסיחור/הארגון האמורים) תכיר החברה במועד השלמת קבלת הליווי הבנקאי על ידי חברי הקבוצה וזאת בכפוף לכך שאלו ישוחררו לחברה באותו מועד. ביחס לדמי סיחור/ארגון שלא ישוחררו לחברה במועד העמדת המימון הבנקאי לחברי הקבוצה, החברה תכיר בהם בדוחותיה הכספיים רק עם שחרורם לחברה. על אף האמור לעיל, בפרויקטים בהם החברה תימנה בעצמה על חברי הקבוצה שירכשו את המקרקעין, החברה לא תכיר בהכנסות בהתאם למדיניות שתוארה לעיל וזאת כל היא תחזיק ביותר מ-15% מהזכויות במקרקעין (מעבר לזכויות שביחס אליהן תהא כוונה של החברה להחזיקן לשימוש עצמי או לטווח ארוך שהינם בד"כ שטחי מסחר, משרדים וחניות).
- יודגש כי בכל מקרה יתקיים דיון בדירקטוריון החברה, טרם שתתקבל ההחלטה להכיר בהכנסות החברה מתחום הפעילות של ארגון קבוצת רכישה, על מנת לוודא, צפי לקבלת ההטבות הכלכליות (דמי הסיחור המתקבלים מתוך המימון הבנקאי) וההכרה תבוצע רק במידה וההערכה של הדירקטוריון תהיה על בסיס מצב הפרויקט לתאריך הדוח על המצב הכספי, וכן המימון הבנקאי צפוי להתקבל במועד השלמת רכישת הקרקע.
2. במקרים בהם החברה קיבלה דמי סיחור וארגון (מתוך ההון העצמי שהועמד ע"י חברי הקבוצה, קרי, שלא מתוך המימון הבנקאי) ושולמה מלוא התמורה לבעל הקרקע, תכיר החברה גם בדמי סיחור וארגון אלו (שבכל מקרה לא מוחזרים לחברי הקבוצה) בהתאם להיקף השירותים שנתנו על ידה בכל מועד דוח ובהתאם לאבני הדרך שתוארו לעיל. מאידך, ביחס ליתרת דמי הסיחור/הארגון, שלא התקבלו בחברה במועד השלמת רכישת המקרקעין, יחולו כלל תנאי המדיניות לעיל.
3. במקרים בהם החברה רוכשת את הקרקע ומשווקת אותה לאחר מכן לחברי קבוצת רכישה אשר מתקשרים עם החברה ומשלמים תמורה עבור שני רכיבים (1) חלק בקרקע (2) שרותי ארגון קבוצת רכישה החברה תכיר בהכנסה כדלהלן:
 - a. בגין רכיב שרותי ארגון קבוצת הרכישה תכיר החברה כמצוין בסעיף 1 לעיל.
 - b. בגין רכיב הקרקע תכיר החברה בהכנסה במועד בו פוסקת מעורבותה המתמשכת של החברה בחלק בקרקע שנמכר לרוכש, הינו המועד שבו היא אינה שולטת עוד בקבוצת הרכישה.

קבוצת חג'ג' אחזקות הארבעה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - מדיניות חשבונאית (המשך)

יח. מסים על ההכנסה

תוצאות המס בגין מסים שוטפים או נדחים נזקפות לרווח או הפסד, למעט אם הן מתייחסות לפריטים הנזקפים לרווח כולל אחר או להון.

1. מסים שוטפים

חבות בגין מסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך הדיווח, וכן התאמות נדרשות בקשר לחבות המס לתשלום בגין שנים קודמות.

2. מסים נדחים

מסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס.

יתרות המסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר הנכס ימומש או ההתחייבות תסולק, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך הדיווח.

בכל תאריך דיווח נכסי מסים נדחים נבחנים ובמידה שלא צפוי ניצולם הם מופחתים. הפרשים זמניים בגינם לא הוכרו נכסי מסים נדחים נבחנים בכל תאריך דיווח ובמידה שניצולם צפוי מוכר נכס מס נדחה מתאים.

המסים הנדחים בגין נדליין להשקעה המוחזק במטרה להשיב את מרבית (substantially all) ההטבות הכלכליות הגלומות בו בדרך של מימוש ולא בדרך של שימוש, נמדדים לפי אופן היישוב הצפוי של נכס הבסיס, על בסיס מימוש ולא שימוש.

במקרים בהם החברה מחזיקה בחברת נכס, והאופן שבו החברה צופה לממש את ההשקעה הוא על ידי מכירת מניות חברת הנכס ולא על ידי מימוש הנכס עצמו, החברה נדרשת להכיר במסים נדחים הן בהתייחס להפרשים הזמניים הפנימיים (inside differences) הנובעים מהפער בין בסיס המס של הנכס לבין ערכו בספרים והן ביחס להפרשים הזמניים החיצוניים (outside differences) הנובעים מהפער בין בסיס המס של המניות לבין חלק החברה המחזיקה בנכסים נטו של החברה הנת בדוחות המאוחדים.

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, כל עוד מכירת ההשקעות בחברות מוחזקות אינה צפויה בעתיד הנראה לעין. כמו כן, לא הובאו בחשבון מסים נדחים בגין חלוקת רווחים על ידי חברות מוחזקות כדיבידנדים, מאחר שחלוקת הדיבידנד אינה כרוכה בחבות מס נוספת, או בשל מדיניות החברה שלא ליזום חלוקת דיבידנד על ידי חברה מאוחדת הגוררת חבות מס נוספת.

מסים על הכנסה המתייחסים לחלוקות בעלים של מכשיר הוני ולעלויות עסקה של עסקה הונית מטופלים לפי IAS 12.

מסים נדחים מקווזזים אם קיימת זכות חוקית לקיזוז נכס מס שוטף כנגד התחייבות מס שוטפת והמסים הנדחים מתייחסים לאותה ישות החייבת במס ולאותה רשות מס.

קבוצת חג'ג' אחזקות הארבעה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - מדיניות חשבונאית (המשך)

יט. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

מכשירים פיננסיים - IFRS 9

בחודש יולי 2014 ה-IASB פרסם את הנוסח המלא והסופי של IFRS 9 - מכשירים פיננסיים, המחליף את IAS 39 - מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה. IFRS 9 (להלן - התקן) מתמקד בעיקר בסיווג ובמדידה של נכסים פיננסיים והוא חל על כל הנכסים הפיננסיים שבתחולת IAS 39.

התקן קובע כי בעת ההכרה לראשונה כל הנכסים הפיננסיים יימדדו בשווי הוגן. בתקופות עוקבות יש למדוד מכשירי חוב בעלות מופחתת רק אם מתקיימים שני התנאים המצטברים הבאים:

הנכס מוחזק במסגרת מודל עסקי שמטרתו היא להחזיק בנכסים על מנת לגבות את תזרימי המזומנים החוזיים הנובעים מהם.

על פי התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי, החברה זכאית, במועדים מסויימים, לקבל תזרימי מזומנים המהווים אך ורק תשלומי קרן ותשלומי ריבית על יתרת קרן.

המדידה העוקבת של כל יתר מכשירי החוב והנכסים הפיננסיים האחרים תהיה על פי שווי הוגן. התקן קובע הבחנה בין מכשירי חוב אשר ימדדו בשווי הוגן דרך רווח או הפסד ומכשירי חוב שימדדו בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר.

נכסים פיננסיים שהינם מכשירים הוניים יימדדו בתקופות עוקבות בשווי הוגן, וההפרשים ייזקפו לרווח והפסד או לרווח (הפסד) כולל אחר, על פי בחירת החברה לגבי כל מכשיר ומכשיר. אם מדובר במכשירים הוניים המוחזקים למטרות מסחר, חובה למדוד אותם בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

לעניין גריעה ובנושא התחייבויות פיננסיות קובע התקן את אותן הוראות שנדרשות לפי הוראות IAS 39 לגבי גריעה ולגבי התחייבויות פיננסיות שלא נבחרה לגביהן חלופת השווי הוגן. לפי התקן, סכום השינוי בשווי ההוגן של ההתחייבות - שמיוחס לשינויים בסיכון האשראי - ייזקף לרווח כולל אחר. כל יתר השינויים בשווי ההוגן ייזקפו לרווח או הפסד.

התקן כולל דרישות חדשות בנוגע לחשבונאות גידור.

התקן ייושם החל מהתקופות השנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2018. אימוץ מוקדם אפשרי.

החברה בוחנת את ההשפעה האפשרית של התקן, אך אין ביכולתה, בשלב זה, לאמוד את השפעתו, אם בכלל, על הדוחות הכספיים.

תיקונים ל-IAS 7 דוח על תזרימי מזומנים, בדבר גילויים נוספים לגבי התחייבויות פיננסיות

בינואר 2016 פרסם ה-IASB תיקונים ל-IAS 7 דוח על תזרימי מזומנים (להלן - התיקונים) אשר דורשים מתן גילויים נוספים לגבי התחייבויות פיננסיות. התיקונים דורשים להציג את התנועה בין יתרת הפתיחה ליתרת הסגירה של התחייבויות פיננסיות, לרבות השינויים הנובעים מתזרימי מזומנים מפעילות מימון, מרכישת או איבוד שליטה במוחזקות, משינויים בשערי חליפין ומשינויים בשווי הוגן.

התיקונים ייושמו החל מהתקופות השנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2017 או לאחריו. לא נדרש לכלול גילויים כאמור בהתייחס למספרי השוואה לתקופות הקודמות למועד התחילה של התיקונים. אימוץ מוקדם אפשרי.

החברה תכלול את הגילויים הנדרשים בדוחותיה הכספיים הרלוונטיים.

קבוצת חג'ג' אחזקות הארבעה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - מדיניות חשבונאית (המשך)

יט. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם (המשך)

תיקונים ל- IAS 40 נדל"ן להשקעה - העברות של נדל"ן להשקעה

בחודש דצמבר 2016 פרסם ה- IASB תיקונים ל- IAS 40 - נדל"ן להשקעה (להלן - התיקונים). התיקונים מבהירים ומספקים הנחיות יישום להוראות IAS 40 לגבי העברות של נדל"ן להשקעה או לנדל"ן להשקעה. עיקרי התיקונים הינם הקביעה כי רשימת האירועים המפורטת בתקן לגבי העברות נדל"ן להשקעה מהוות דוגמאות לראיות לשינוי בשימוש הנדל"ן ואינן מהוות רשימה סגורה. כמו כן, התיקונים מבהירים כי שינוי בכוננת ההנהלה, כשלעצמה, לא מספקת ראיה לשינוי בשימוש. התיקונים ייושמו למפרע החל מהדוחות הכספיים לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2018. אימוץ מוקדם אפשרי. התיקונים מאפשרים לבחור ביישום למפרע חלקי, שלפני התיקונים ייושמו לגבי העברות שהתרחשו החל מתקופת היישום לראשונה ואילך, ולא תידרש הצגה מחדש של מספרי ההשוואה. במקרה זה, תיאומים לערך בספרים של נכסים למועד היישום לראשונה של התיקונים יזקפו ישירות להון.

16 IFRS חכירות

בינואר 2016 פרסם ה- IASB את תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 16 בדבר חכירות (להלן - התקן החדש). בהתאם לתקן החדש, חכירה מוגדרת כחווה, או חלק מחווה, אשר מעביר בתמורה לתשלום את זכות השימוש בנכס לתקופת זמן מוגדרת. להלן עיקרי התקן החדש:

התקן החדש דורש מחוכרים להכיר בכל החכירות בנכס מול התחייבות בדוח על המצב הכספי (פרט למקרים מסוימים) באופן דומה לטיפול החשבונאי בחכירה מימונית בהתאם לתקן הקיים - IAS 17 חכירות. חוכרים יכירו בהתחייבות בגין תשלומי החכירה ומנגד יכירו בנכס זכות-שימוש. כמו כן, החוכרים יכירו בהוצאות ריבית ובהוצאות פחת בנפרד.

תשלומי חכירה משתנים שאינם תלויים במדד או בריבית אשר מבוססים על ביצוע או שימוש (לדוגמה, אחוז מהפדיון) יוכרו כהוצאה מצד החוכרים או כהכנסה מצד המחכירים במועד היווצרותם.

במקרה של שינוי בתשלומי חכירה משתנים הצמודים למדד, על החוכר להעריך מחדש את ההתחייבות בגין החכירה כאשר השפעת השינוי תיזקף לנכס זכות-השימוש.

התקן החדש כולל שני חריגים שבהם החוכרים רשאים לתפל בחכירות בהתאם לטיפול החשבונאי הקיים בהתייחס לחכירות תפעוליות וזאת במקרה של חכירות נכסים בעלי ערך כספי נמוך או במקרה של חכירות לתקופה של עד שנה.

הטיפול החשבונאי מצד המחכיר נותר ללא שינוי מהותי לעומת התקן הקיים, קרי, סיווג כחכירה מימונית או כחכירה תפעולית.

התקן החדש ייושם החל מהתקופות השנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2019, או לאחריו. אימוץ מוקדם אפשרי, כל עוד IFRS 15 - הכרה בהכנסה מחוזים עם לקוחות, מיושם במקביל.

התקן החדש מאפשר לחוכרים לבחור בגישת יישום למפרע מלאה או בגישת יישום למפרע חלקי עם הקלות מסוימות בגין החכירות שיהיו קיימות במועד המעבר, אשר לפיה לא תידרש הצגה מחדש של מספרי ההשוואה.

להערכת החברה, לתקן לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

קבוצת חג'ג' אחזקות הארבעה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 3 - פיקדונות מוגבלים ומיועדים

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית שנתית ב- % (*)	פיקדון בגין מכירת משרדים וחניות (1)
2015	2016		
<u>אלפי שקלים חדשים</u>			
37,284	-	פריים מינוס 1.59%	
<u>37,284</u>	<u>-</u>		

(1) הפיקדונות בגין מכירת משרדים וחניות הינם כספים שהתקבלו מרוכשי זכויות בפרויקט הארבעה במגדל הצפוני והמשועבדים לטובת הבנק המלווה את פרויקט הארבעה.

(*) נכון ליום 31 בדצמבר 2015 שיעור הפריים הינו 1.6%.

באור 4 - חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר		הוצאות מראש (*)
2015	2016	
<u>אלפי שקלים חדשים</u>		
1,653	629	מוסדות
-	1,759	הכנסות לקבל
36,367	57,494	אחרות
5	2	
<u>38,025</u>	<u>59,884</u>	

(*) כולל בעיקר עמלות תיווך ושיווק בגין משרדים וחניות בפרויקט הארבעה הצפויים להיזקף לדוח על הרווח או הפסד עם ההכרה בהכנסה בגינם, בשנת הדוח נזקף לעלות המכר סך של 1,083 אלפי ש"ח בגין תיווך ושיווק הנובע מהכרה בהכנסה.

קבוצת חגי' אחזקות הארבעה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 5 - מלאי בניינים בהקמה

.א. הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2015	2016
אלפי שקלים חדשים	
62,629	23,815
6,347	2,835
93,830	65,225
162,806	91,875

עלות הקרקע (כולל מס רכישה)
זכויות מקרקעין (*)
עלויות נוספות

.ב. תנועה:

2015	2016
אלפי שקלים חדשים	
358,270	162,806
(276,197)	(141,807)
58,205	60,078
9,858	10,798
12,670	-
162,806	91,875

יתרה ליום 1 בינואר
שינויים במלאי כתוצאה מהכרה בהכנסה
עלויות בניה
היוון עלויות מימון
סיווג מנדל"ן להשקעה למלאי ראה באור 6' להלן
יתרה ליום 31 בדצמבר

(*) החברה התקשרה במספר הסכמים עם צדדים שלישיים, במסגרתם רכשה החברה זכויות לצורך ניוון למגדל הצפוני בפרויקט הארבעה.

.ג. פרטים נוספים:

מלאי בניינים בהקמה הינו בגין מקרקעי המגדל הצפוני בפרויקט הארבעה. בשנת הדוח מכרה החברה כ- 1.1 קומות משרדים וכ- 3 חניות תמורת סך של 13.7 מיליון ש"ח. בשנת 2015 מכרה החברה כ- 2.6 קומות משרדים וכ- 17 חניות תמורת סך של 33 מיליון ש"ח. עד ליום 31 בדצמבר 2016 מכרה החברה כ- 32.8 קומות משרדים ו- 308 חניות במגדל הצפוני תמורת סך של כ- 608 מיליון ש"ח. יצוין כי נכון למועד זה בונה החברה את המגדל הצפוני בהיקף של 35 קומות (מהם 33 קומות משרדים ו- 2 קומות טרקלין עסקים). נכון למועד אישור הדוחות הכספיים נותרו 6 חניות למכירה.

.ד. התקשרויות:

לעניין ההתקשרויות של חגי' הארבעה עם קבוצת הרכישה הבונה את המגדל הדרומי בפרויקט הארבעה ראה באור 10 להלן. בחודש דצמבר 2013 התקשרה חגי' הארבעה בהסכם מימון עם הבנק לליווי בניית מגדל המשרדים הצפוני של פרויקט הארבעה. לעניין התקשרות עם הקבלן במגדלי הארבעה ראה באור 10(א)2 (התקשרויות). התקשרויות נוספות ראה באור 10(א).

קבוצת חג'ג' אחזקות הארבעה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 6 - נדל"ן להשקעה בהקמה

א. הרכב :

ליום 31 בדצמבר	
2015	2016
<u>אלפי שקלים חדשים</u>	
12,142	15,963
19,018	20,331
<u>31,160</u>	<u>36,294</u>

רכישות והשקעות
עליית ערך שווי הוגן

ב. תנועה :

2015	2016
<u>אלפי שקלים חדשים</u>	
34,813	31,160
3,568	3,820
(12,670)	-
5,449	1,314
<u>31,160</u>	<u>36,294</u>

יתרה ליום 1 בינואר
רכישות והשקעות
סיווג מנדל"ן להשקעה למלאי ראה באור 6ה' להלן
שינוי בשווי ההוגן
יתרה ליום 31 בדצמבר

ג. הנחות משמעותיות ששימשו בהערכות השווי מוצגות להלן :

ליום 31 בדצמבר	
2015	2016
135,000	140,000
300,000	ל"ר
200,000	250,000
8,000	ל"ר
10,000	10,000

נדל"ן להשקעה בהקמה הנמדד בשווי הוגן

שווי בש"ח לחניה ציבורית (בש"ח)
שווי לחניה כפולה (בש"ח)
שווי לחניה פרטית (בש"ח)
שווי למ"ר שטחי אחסנה (בש"ח)
שווי למ"ר מבונה אקוילנטי (מסחר/משרדים/מרפסות)
לקומות הטרקלין (בש"ח)

ד. קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של הקבוצה :

נדל"ן להשקעה בהקמה מוצג על בסיס השווי הוגן כפי שנקבע בהערכת שווי שבוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני, בלתי תלוי בעל כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך. השווי ההוגן מייצג את הסכום ביום ההערכה לפיו יוחלפו הנכסים בין המוכר לקונה בעסקה בתנאי שוק לאחר שהצדדים פעלו בתבונה ובזהירות ללא כפייה ולפי תקני שמאות מקובלים.

בהערכת השווי של הנדל"ן להשקעה בפרויקט הארבעה נעשה שימוש בגישת ההשוואה תוך התאמות הנדרשות הנובעות מעלויות שנצטברו למועד הערכת השווי או בניכוי יתרת העלויות להכשרת הנכס, לפי העניין וכפי שמצא לנכון מעריך השווי.

ה. ביום 1 ביוני 2015 קיבלה הנהלת החברה החלטה לשווק את המחסנים אשר בבעלותה בפרויקט הארבעה חלק השכרתם בעתיד. מחסנים אלו הוצגו עד לאותו יום בדוחות הכספיים כנדל"ן להשקעה בשווי הוגן וכתוצאה מההחלטה כאמור סווגה יתרת המחסנים למלאי.

ו. לעניין שעבודים - ראה באור 10 ב'.

ז. החברה הקימה שותפות ביחד עם בעלת השליטה קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ, באחזקה של 50% לצורך הפעלת חניון מגדלי ארבעה.

קבוצת חג'ג' אחזקות הארבעה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 7 - אשראי והלוואות לזמן קצר

ליום 31 בדצמבר	
2015	2016
<u>אלפי שקלים חדשים</u>	
<u>13,301</u>	<u>108,835</u>

הלוואות לזמן קצר

באור 8 - הלוואות מהחברה האם

הלוואות לשנים 2016 ו- 2015 בסך 5,541 אלפי ש"ח ו- 133,247 אלפי ש"ח בהתאמה מחברת האם, מורכבת מהלוואות הבאות:

- (א) יתרת ההלוואות בספרים בשנת 2016 נושאות ריבית 3(י).
(ב) ההלוואות בשנים קודמות נשאו ריבית שנתית בשיעור 7.3% וצמודות למדד. הלוואות אלו הומרו לאגרות חוב לפדיון בתוקף ממועד מתן ההלוואה אשר נושאות ריבית זהה. אגרות החוב נפרעו במלואם ביום 28 בפברואר 2016 וההלוואה הוחזרה.

באור 9 - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר	
2015	2016
<u>אלפי שקלים חדשים</u>	
3,880	-
20	41
4	-
7,951	7,044
<u>11,855</u>	<u>7,085</u>

מוסדות
ספקים
בעלי עניין
הוצאות לשלם

קבוצת חג'ג' אחזקות הארבעה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 10 - התקשרויות, שעבודים וערבויות

א. התקשרויות

1. ביום 11 באוגוסט 2015 התקבל היתר בניה לקומות הנוספות במגדל הצפוני בפרויקט הארבעה. לאור קבלת ההיתר יבנו במגדל הצפוני 35 קומות. כל הקומות הנוספות אשר יצאו לשיווק, שווקו ונמכרו נכון לתום שנת 2015. כמו כן, בחודש יולי 2015 קיבלה החברה היתר איכולס ("טופס 4") לחניון בארבעה והחברה החלה להפעיל את החניון בתחילת חודש אוגוסט 2015.
 2. ביום 1 ביוני 2011, התקשרה חג'ג' הארבעה וקבוצת הרכישה הבונה את המגדל הדרומי של מגדלי הארבעה בשני הסכמים נפרדים בעלי תנאים זהים עם "א. דורי בניה בע"מ" (להלן - "דורי") לביצוע עבודות קבלנות להקמת פרויקט הארבעה. במסגרת ההסכמים שנחתמו, הוסכם כי דורי תקים עבור חג'ג' הארבעה וקבוצת הרכישה את שני מגדלי המשרדים והחניון המשותף. תוספת להסכם ליווי:
- ביום 11 בינואר 2016 וביום 29 בדצמבר התקשרה חברה מגדלי הארבעה (חברה בת של החברה), בתוספת להסכם הליווי עם הבנק (להלן: "התוספת"), אשר עניינה העמדת תוספת המימון הדרושה לחברה הנכדה לצורך בניית 5 הקומות הנוספות שהתווספו למגדל הצפוני עקב תהליך של ניווד זכויות, לצורך השלמת פיתוחו ובנייתו של המגדל הצפוני בפרויקט ולצורך העמדת הערבויות הנדרשות לפי חוק המכר, זאת בהמשך ובנוסף למימון שהועמד על ידי הבנק בשלבים הקודמים של רכישת הזכויות בקרקע ובניית הפרויקט.

התוספת כוללת את ההסכמות העיקריות הבאות:

א. הבנק יגדיל לחברה הנכדה את מסגרות האשראי הקיימות, כדלקמן:

1. מסגרת הלוואות בסך של עד 75 מיליון ש"ח למימון עלויות הבניה, בתנאי גרייס מלא על הקרן ופרעון שוטף של הריבית, כאשר קרן הלוואות תיפרע ביום 31 ביולי 2017. ההלוואות נושאות ריבית בשיעור שנתי של פריים + 1.5%.
 2. מסגרת ערבויות חוק המכר תוגדל מסך של 600 מיליון ש"ח לסך של עד 700 מיליון ש"ח, והיא תיוותר בתוקף עד לגמר הבנייה של המגדל הצפוני, מסירת החזקה וחתימת הסכמי חכירה על ידי רוכשי הזכויות מהחברה הבת עם רשות מקרקעי ישראל או רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין על זכויות החכירה הרשומות של החברה הנכדה כשהן נקיות מכל חוב ו/או שעבוד וכו'.
- יובהר כי מסגרות האשראי הנ"ל יועמדו על ידי הבנק לחברה הבת ובלבד שסך האובליגו בפרויקט לא יעלה על 700 מיליון ש"ח בכל נקודת זמן. מסגרת האשראי הוארכה עד ליום 31 ביולי 2017.

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

ג. שחרור כספים ע"י הבנק המלווה

בחודש פברואר 2016, שחרר הבנק המלווה את פרויקט הארבעה לחברה סך של כ-65 מיליון ש"ח על חשבון ההון העצמי שהועמד על ידי החברה בפרויקט, לטובת תשלום פרעון של אגרות החוב (סדרה ג') של החברה האם, אשר פרעון הסופי היה ביום 28 בפברואר 2016. 15 מיליון ש"ח מתוך הסך הנ"ל הועמד מתוך יתרת המזומנים בחשבון ליווי הפרויקט הסגור והיתרה באשראי בתנאים מקובלים כנגד תקבולים עתידיים בפרויקט. שיעור הריבית על אשראי זה עומד על ריבית פריים + 2.5%. יתר תנאי האשראי דומים לתנאי האשראי הקיים בפרויקט. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים הוחזרה כל מסגרת האשראי שנלקחה.

קבוצת חגי' אחזקות הארבעה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 10 - התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

2. (המשך):

ג. שחרור כספים ע"י הבנק המלווה (המשך)

מועד השלמת הפרויקט הינו 42 חודשים מיום קבלת צו התחלת עבודה, כאשר קבלן הארבעה התחייב לשלם לחגי' הארבעה ולקבוצת הרכישה פיצויים במקרה של איחור בהשלמת הפרויקט, כמקובל בעסקאות מעין אלה.

תמורת ביצוע העבודות בכל אחד מהגדלים (כולל התוספת בגין הקומות הנוספות ובגין התשלום הנוסף הצפוי לקבלן פרויקט הארבעה) ישלם כל מזמין סך של כ-219 מיליון ש"ח למגדל, צמוד לעליית מדד מחירי תשומה בבניה למגורים כללי, בתוספת מע"מ (תמורה פאושלית). סך עלות הבנייה הכוללת צפויה להסתכם בסך של כ-430 מיליון ש"ח (בתוספת הפרשי הצמדה למדד תשומות בניה) כשהעלות האמורה תגדל במידה ויתקבלו ההיתרים הנדרשים להוספת קומות לבנייני המשרדים.

3. בין חגי' הארבעה וחברי קבוצת הרכישה (היוזמת את בניית המגדל הדרומי בפרויקט הארבעה) ובכלל זה חברת האם בכובעה כחברת קבוצת הרכישה, נחתם הסכם המעגן את שיתוף הפעולה ביניהם בכל הנוגע להקמת מגדלי פרויקט הארבעה. בהתאם להסכם האמור, נקבע כי שיתוף הפעולה בנוגע להקמת הפרויקט ייעשה ללא ערבות הדדית בין הצדדים ובאופן שהפרת צד להסכמים שיחתמו על ידי צדדים עם צדדים שלישיים לא תהווה הפרה של הצד האחר. כמו כן, שיתוף הפעולה האמור יעשה תוך שמירה, ככל הניתן, על עצמאות כל אחד מהצדדים בתכנון כל אחד מהמגדלים בנפרד ובמנותק מהמגדל האחר, בהקמתו במסגרת היתר בנייה נפרד ובניהולו לאחר מכן, במנותק מהמגדל האחר. כן נחתמו בין חגי' הארבעה לחברת האם הסכם לחלוקת מקומות חניה ותוספות לו, במסגרתם חילקו השתיים חלק ממקומות החניה בפרויקט ביניהן (בהתאם למיקום החניות) וכן הסכימו כי החניות הציבוריות בפרויקט לא תחולקנה ביניהן ולכל צד תהיה מחצית מהזכויות מכלל החניות הציבוריות, ללא קשר למיקומן. כפועל יוצא מכך, שתי החברות תישאנה בחלקים שווים ביניהן בכלל עלויות הקמת החניון הציבורי וכן בהוצאות הישירות והעקיפות הכרוכות בתחזוקת החניון הציבורי וברוחים שינבעו מניהולו.

4. חגי' הארבעה התקשרה בהסכמי מכר למכירת שטחי המשרדים בפרויקט הארבעה.

להלן עיקרי הוראות הסכמי המכר שנחתמו עד כה על ידי חגי' הארבעה הינם כדלקמן:

א. מועד המסירה שנקבע בהסכמים הינו בתוך 36-60 חודשים מיום החתימה על הסכם המכר הרלוונטי (להלן - "מועד המסירה"). כמו כן, נקבעו בהסכם הוראות לגבי איחור במסירה.

ב. התמורה בגין כל אחד מהממכרים תועבר לחשבון הפרויקט באמצעות שוברי תשלום, בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 והיא משולמת לחגי' הארבעה על פי אבני דרך שנקבעו בין הצדדים בהתאם לכל אחד מהסכמי המכר. בחלק מן ההסכמים שנחתמו נקבע כי התמורה, אשר הוצמדה למדד תשומות הבנייה למגורים שנקבע בהסכם, תשולם תוך פרקי זמן מסוימים הקבועים בהסכמים אולם בנוסף, תשולם רק בכפוף להתקיימותן של אבני דרך כמפורט בהסכם.

ג. במידה ולאחר קבלת היתר בנייה האחרון ליחידה שנרכשה, יגדל או יקטן שטח היחידה שנרכשה כקבוע בהסכם ביותר מ-2%, תותאם התמורה בגינה בהתאם בסך השווה למכפלת השינוי במ"ר במחיר למ"ר ברוטו, כפי שנקבע בהסכם (אלא אם נקבע אחרת בהסכם).

ד. נקבעו עילות אשר בהתקיימותן מקנות זכות לביטול ההסכם על ידי מי מהצדדים לו.

ה. במקרה של הפרה יסודית מצד הרוכש תהא זכאית חגי' הארבעה לפיצוי קבוע ומוסכם מראש בשיעור של 10%-15% ממחיר היחידה, כולל מע"מ ובתוספת הפרשי הצמדה וזאת מבלי לגרוע מכל יתר התרופות העומדות לה בגין ההפרה, לרבות זכותה לאכיפת ההסכם או לביטולו וכן קבלת כל סעד אחר שהיא זכאית לו על פי כל דין.

ו. הקבלן עמו התקשרה חגי' הארבעה להקמת המגדל הצפוני, אשר נכון למועד זה הינו חברת א. דורי, נוטל על עצמו אחריות כלפי הרוכש בכל הקשור לאיכות הבניה, לטיב הבניה, להתאמת הבניה לתוכניות ולמסירת החזקה ביחידה במועד המסירה וכן ימציא הוא לרוכש כתב אחריות לתיקון ליקויים, וכל אי התאמה בין היחידה לבין תיאורה במפרט, בתוכניות ובכל האמור בהסכם הבנייה ובהוראות כל דין, זאת בהתאם להתחייבותיו עפ"י הסכם הבניה של המגדל.

קבוצת חגי' אחזקות הארבעה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 10 - התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

5. בהתאם להסכם המימון עם הבנק למימון פרויקט הארבעה ניתנה ערבות האחים יצחק ועידו חגי' (בעלי השליטה בחברת האם) לבנק להבטחת האשראי שהועמד לחברה ע"י הבנק, לפרטים נוספים ראה באור 10 ב' להלן.

ב. שעבודים וערבויות

1. כערובה למילוי כל התחייבויותיהם כלפי הבנק המממן, שעבדה ומשכנה חגי' הארבעה את כלל זכויותיה הנובעות מפרויקט הארבעה ומההסכמים הנלווים לו וכן תשעבד את המקרקעין וכל מה שיוקם עליהם בשעבודים כלליים קבועים ראשוניים בדרגה, (השעבוד הינו ללא הגבלה בסכום) וכן על חשבון הפרויקט.

כמו כן, על כל זכויותיה של חגי' הארבעה במקרקעין ו/או בכלל נרשם שעבוד שוטף (כללי) ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום.

2. סך ערבויות המכר שהועמדו על ידי הבנק המממן לרוכשים במגדל הצפוני הסתכמו נכון ליום 31 בדצמבר 2016 וליום 31 בדצמבר 2015 לכ- 516,642 אלפי ש"ח ולכ- 408,843 אלפי ש"ח בהתאמה.

באור 11 - הון מניות

ליום 31 בדצמבר 2016 ו- 2015	
מספר המניות	
מונפק ונפרע	רשום
200	10,000

מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ערך נקוב

באור 12 - הכנסות

לשנה שהסתיימה		
ביום 31 בדצמבר		
2014	2015	2016

אלפי שקלים חדשים

א. פירוט ההכנסות

-	151,307	166,321
---	---------	---------

ממכירת משרדים, דירות חניות ומחסנים

ב. מחיר העסקה שהוקצה ליתרת מחויבויות הביצוע

הטבלה הבאה כוללת את סכום ההכנסה שצפוי להיות מוכר בתקופות עוקבות הקשורה למחויבויות ביצוע שטרם הושלמו (או הושלמו באופן חלקי) במועד הדיווח.

2017	2018	2019	סה"כ
113,256	-	-	113,256

אלפי שקלים חדשים

באלפי ש"ח

113,256

פרויקטי בניה בישראל

כל התמורה בגין חוזים עם לקוחות נכללת בסכומים המוצגים בטבלה לעיל.

קבוצת חג'ג' אחזקות הארבעה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 13 - הוצאות מכירה ושיווק

לשנה שהסתיימה		
ביום 31 בדצמבר		
2014	2015	2016
אלפי שקלים חדשים		
706	214	193

הוצאות פרסום

באור 14 - הוצאות מימון, נטו

לשנה שהסתיימה		
ביום 31 בדצמבר		
2014	2015	2016
אלפי שקלים חדשים		
7,362	3,667	9,693
8,205	5,736	2,641
15,567	9,403	12,334
482	15	-
-	-	-
482	15	-
15,085	9,388	12,334
(15,085)	(8,861)	(11,175)
-	527	1,159

הוצאות מימון
הוצאות ריבית ועמלות בנק ואחרות
הוצאות ריבית אגרות חוב מהחברה האם והלוואות מחברה האם

הכנסות מימון
הכנסות ריבית מפיקדונות (*)
הכנסות ריבית מלקוח

מימון, נטו
בניכוי עלויות אשראי שהווננו לפרויקט בבניה

(*) בניכוי הכנסות מימון שהווננו למלאי בניינים בהקמה.

באור 15 - מסים על ההכנסה

א. שיעור מס החברות בישראל בשנת 2016 הינו 25% (בשנים 2015 ו-2014 26.5%).

ביום 4 בינואר, 2016 אישרה מליאת הכנסת בקריאה שנייה ושלישית את הצעת חוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 217) (הפחתת שיעור מס חברות), התשע"ו-2015, אשר כוללת הפחתת שיעור מס החברות מ-26.5% ל-25%.

בנוסף, בחודש דצמבר 2016 אושר חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2017 ו-2018), התשע"ז - 2016, אשר כולל הפחתת שיעור מס החברות החל מיום 1 בינואר, 2017 לשיעור של 24% (במקום 25%) והחל מיום 1 בינואר, 2018 לשיעור של 23%.

ב. לחברה שומת מס סופית עד וכולל שנת המס 2012.

ג. הפסדים מועברים

לתום שנת המס 2016 ולתום שנת המס 2015 אין לחברה הפסדים נצברים לצרכי מס.

קבוצת חג'ג' אחזקות הארבעה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 15 - מסים על ההכנסה (המשך)

ד. מסים על ההכנסה שהוכרו ברווח והפסד:

לשנה שהסתיימה			
ביום 31 בדצמבר			
2014	2015	2016	
אלפי שקלים חדשים			
(595)	(5,684)	3,935	הרכב:
			הטבת מס (מסים על הכנסה)
			ה. המס התיאורטי
2,247	21,449	20,981	רווח לפני מסים על ההכנסה
26.5%	26.5%	25%	שיעור המס
(595)	(5,684)	(5,245)	המס התיאורטי
			התאמות:
-	-	7,920	ניצול הפסדים שלא נוצרו בגינם מיסים נדחים בשנים קודמות
-	-	1,239	השפעת שינוי בשיעורי המס
-	-	21	הפרשי עיתוי ואחרים
(595)	(5,684)	3,935	סה"כ הטבת מס (מסים על הכנסה) בדוח רווח או הפסד

ליום 31 בדצמבר	
2015	2016
אלפי שקלים חדשים	

		ו. תנועה במסים נדחים
(1,627)	(10,170)	יתרה ל 1 בינואר
(5,684)	3,935	שינויים במשך השנה
(2,859)	-	הכרה בהכנסה תקן 15 בגין שנים קודמות
(10,170)	(6,235)	סה"כ עתודה למס

		ז. המסים הנדחים מוצגים במאזן כדלקמן
(4,309)	(8,786)	בגין רווחים מצטברים
2,082	1,935	בגין היוון עלויות לפי סעיף 18ד'
(5,084)	(4,715)	בגין עליית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה
-	7,920	הוצאות נוספות לפי הסכם שומה
(2,859)	(2,589)	בגין הכרה בהכנסה תקן 15 שנים קודמות
(10,170)	(6,235)	סה"כ עתודה למס

קבוצת חג'ג' אחזקות הארבעה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 16 - עסקאות ויתרות עם צדדים קשורים

לשנה שהסתיימה		
ביום 31 בדצמבר		
2014	2015	2016
<u>אלפי שקלים חדשים</u>		
8,205	5,736	2,083
873	1,387	1,937

א. עסקאות

ריבית והפרשי הצמדה

דמי ניהול לחברה האם שהווננו למלאי

ליום 31 בדצמבר	
2015	2016
<u>אלפי שקלים חדשים</u>	
133,247	5,541

ב. יתרות

הלוואות ואגרות חוב מהחברה האם

קבוצת חג'ג' אחזקות הארבעה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 17 - מגזרי פעילות

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

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

1. החל משנת 2011, חברות הקבוצה פועלות בשני מגזרים עיקריים אשר הינם בעלי אופי פעילות שונה:

- נדל"ן יזמי
- נדל"ן להשקעה

2. 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.

א. הכנסות ותוצאות המגזרים:

סה"כ	התאמות למאוחד	נדל"ן להשקעה	נדל"ן יזמי	
<u>אלפי שקלים חדשים</u>				
<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016:</u>				
166,321	-	-	166,321	הכנסות
24,552	(994)	2,308	23,238	תוצאות המגזר
(2,412)				הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
(1,159)				הוצאות מימון, נטו
475				חלק החברה ברווחי שותפות בשליטה
21,456				משותפת
3,935				רווח לפני מסים על ההכנסה
25,391				מסים על ההכנסה
				רווח נקי לשנה
<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015:</u>				
151,307	(756)	756	151,307	הכנסות
21,998	(53)	5,502	16,549	תוצאות המגזר
(45)				הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
(527)				הוצאות מימון, נטו
23				חלק החברה ברווחי שותפות בשליטה
21,449				משותפת
(5,684)				רווח לפני מסים על ההכנסה
15,765				מסים על ההכנסה
				רווח נקי לשנה

קבוצת חג'ג' אחזקות הארבעה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 17 - מגזרי פעילות (המשך)

א. הכנסות ותוצאות המגזרים: (המשך)

סה"כ	התאמות למאוחד	נדליין להשקעה	נדליין יזמי	
<u>אלפי שקלים חדשים</u>				
<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014:</u>				
-	-	-	-	הכנסות
2,264	-	2,970	(706)	תוצאות המגזר
(17)				הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
-				הוצאות מימון, נטו
2,247				רווח לפני מסים על ההכנסה
(595)				מסים על ההכנסה
<u>1,652</u>				רווח נקי לשנה

ב. נכסים והתחייבויות המגזרים:

סה"כ	נכסים / התחייבויות שלא הוקצו	נדליין להשקעה	נדליין יזמי	
<u>אלפי שקלים חדשים</u>				
<u>ליום 31 בדצמבר 2016:</u>				
<u>191,272</u>	<u>2,911</u>	<u>36,602</u>	<u>151,759</u>	נכסי המגזר
<u>(139,613)</u>	<u>(6,274)</u>	<u>(34,586)</u>	<u>(98,753)</u>	התחייבויות המגזר
<u>ליום 31 בדצמבר 2015:</u>				
<u>273,037</u>	<u>40,857</u>	<u>31,160</u>	<u>201,020</u>	נכסי המגזר
<u>(246,769)</u>	<u>(14,075)</u>	<u>(40,639)</u>	<u>(192,055)</u>	התחייבויות המגזר
ג. <u>עלות רכישת נכסים לזמן ארוך</u>				
<u>3,685</u>	-	<u>3,685</u>	-	ליום 31 בדצמבר 2016
<u>3,568</u>	-	<u>3,568</u>	-	ליום 31 בדצמבר 2015

קבוצת חג'ג' אחזקות הארבעה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 18 - מכשירים פיננסיים

א. סיווג הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות

להלן סיווג הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות במאזן לקבוצת המכשירים הפיננסיים בהתאם ל- IAS 39:

ליום 31 בדצמבר		
2015	2016	
<u>אלפי שקלים חדשים</u>		
		<u>נכסים פיננסיים</u>
38,673	728	מזומנים ושווי מזומנים ופיקדונות מוגבלים ומיועדים
36,367	57,494	הלוואות וחייבים
		<u>התחייבויות פיננסיות</u>
154,523	121,461	התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

ב. גורמי סיכון פיננסיים

פעילויות החברה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכון שוק (לרבות סיכון מטבע, סיכון שווי הוגן בגין שיעור ריבית וסיכון מחיר), סיכון אשראי, סיכון נזילות וסיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של החברה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום של השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של החברה.

ניהול הסיכונים מבוצע על ידי הנהלת החברה בפקוח הדירקטוריון.

1. סיכוני אשראי

סיכון אשראי הוא סיכון להפסד כספי שייגרם לקבוצה באם צד שכנגד למכשיר פיננסי לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות. סיכון האשראי של החברה נובע בעיקר מיתרת חייבים ויתרות חובה. החברה אינה צופה סיכוני אשראי מהותיים בגין יתרות החייבים השונים.

2. סיכוני ריבית ומדד

לחברה יתרות, אשר מופקדות בפקדונות שקליים לא צמודים נושאי ריבית. בנוסף, לחברה אשראי מבנקים עם ריבית משתנה. לפיכך, חשופה החברה לשינויים בשיעור הריבית השקלית, שעלולים להשפיע על התוצאות העסקיות של החברה.

כמו כן, אגרות החוב מהחברה האם הינן בשקלים צמודים למדד המחירים לצרכן. שינויים במדד המחירים לצרכן עלולים ליצור חשיפה לקבוצה והשפעה לרעה על תוצאות הפעולות, מצבה הכספי ותזרימי המזומנים של החברה.

קבוצת חג'ג' אחזקות הארבעה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 18 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. **גורמי סיכון פיננסיים (המשך)**

3. סיכון נזילות

סיכון נזילות הוא הסיכון שהחברה לא תוכל לעמוד במחויבויותיה הפיננסיות בהגיע מועד תשלומן. גישת החברה לניהול סיכונים הנזילות שלה היא להבטיח, ככל הניתן, את מידת הנזילות המספקת לעמידה בהתחייבויותיה במועד.

החברה פועלת על מנת לאפשר קיומן של רמות מספקות של אמצעים נזילים לתשלום הוצאות התפעול הצפויות ושל הסכומים הדרושים לעמידה בהתחייבויות הפיננסיות. האמור אינו מביא בחשבון את ההשפעה הפוטנציאלית של תרחישים קיצוניים שאין אפשרות סבירה לצפותם.

הטבלה שלהלן מציגה את זמני הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה על פי תנאיהן בסכומים לא מהווים (כולל בגין תשלומי ריבית):

ליום 31 בדצמבר 2016:

סה"כ תזרים מזומנים צפוי	שנה חמישית ואילך	שנים 3-4	שנה שנייה	עד שנה	ערך בספרים	
אלפי שקלים חדשים						
111,398	-	-	-	111,398	108,835	אשראי מתאגידים בנקאיים
7,085	-	-	-	7,085	7,085	זכאים ויתרות זכות
5,541	-	-	-	5,541	5,541	הלוואות ואגרות חוב מהחברה האם
<u>124,024</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>124,024</u>	<u>121,461</u>	

ליום 31 בדצמבר 2015:

אלפי שקלים חדשים						
13,567	-	-	-	13,567	13,301	אשראי מתאגידים בנקאיים
7,975	-	-	-	7,975	7,975	זכאים ויתרות זכות
<u>133,247</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>133,247</u>	<u>133,247</u>	הלוואות ואגרות חוב מהחברה האם
<u>154,789</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>154,789</u>	<u>154,523</u>	

קבוצת חג'ג' אחזקות הארבעה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 18 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. מידע נוסף לגבי השקעות מהותיות בנכסים פיננסיים

1. פירוט ההשקעות המהותיות בקבוצות הנכסים הפיננסיים בהתאם ל- IAS 39:

ליום 31 בדצמבר		
2015	2016	
<u>אלפי שקלים חדשים</u>		
1,389	728	מזומנים ושווי מזומנים
37,284	-	פיקדונות מוגבלים ומיועדים
36,367	57,494	חייבים ויתרות חובה
<u>75,040</u>	<u>58,222</u>	

2. מועדי המימוש החזויים של ההשקעות המהותיות לפי קבוצות המכשירים הפיננסיים בהתאם ל- IAS 39 ליום 31 בדצמבר 2016 וליום 31 בדצמבר 2015 הינם עד שנה.

ד. מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק

מבחן רגישות לשינויים בשיעור ריבית הפריים רווח (הפסד) מהשינוי		
עלייה של 5% בשיעור הריבית	ירידה של 5% בשיעור הריבית	
<u>אלפי שקלים חדשים</u>		
31	(31)	2016
18	(18)	2015
מבחן רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן רווח (הפסד) מהשינוי		
עלייה של 5% במדד המחירים לצרכן	ירידה של 5% במדד המחירים לצרכן	
<u>אלפי שקלים חדשים</u>		
(2,875)	2,875	2016
(4,840)	4,840	2015

קבוצת חג'ג' אחזקות הארבעה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 18 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק (המשך)

מבחני רגישות והנחות העבודה העיקריות

השינויים שנבחרו במשתני הסיכון הרלוונטים נקבעו בהתאם להערכות ההנהלה לגבי שינויים אפשריים סבירים במשתני סיכון אלה.

החברה ביצעה מבחני רגישות לגורמי סיכון שוק עיקריים שיש בהם כדי להשפיע על תוצאות הפעולות או המצב הכספי המדווחים. מבחני הרגישות מציגים את הרווח או ההפסד ו/או השינוי בהון העצמי (לפני מס), עבור כל מכשיר פיננסי בגין משתנה הסיכון הרלוונטי שנבחר עבורו נכון לכל מועד דיווח. בחינת גורמי הסיכון נעשתה על בסיס מהותיות החשיפה של תוצאות הפעולות או המצב הכספי בגין כל גורם סיכון בהתייחס למטבע הפעילות ובהנחה שכל שאר המשתנים קבועים.

ה. ניהול ההון בחברה

מטרת החברה בניהול ההון העצמי שלה הינה לשמר את יכולת החברה להבטיח את המשכיות העסק ובכך ליצור תשואה לבעלי המניות, משקיעים ובעלי עניין אחרים.

החברה פועלת להשגת תשואה על ההון ברמה המקובלת בענף ובתחום הפעילות בשווקים בהם פועלת החברה. תשואה זו נתונה לשינויים בהתאם לגורמי השוק בענף הפעילות ובסביבה העסקית של החברה. החברה אינה נתונה לדרישות כלשהן באשר להון מינימלי נדרש או להשגת רמה מסוימת של תשואה על ההון.

קבוצת חג'ג' אחזקות הארבעה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 19 - גילוי בהתאם ל- IAS 1 לסכומים שחזוי שיושבו או יסולקו בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדוח על

המצב הכספי

כמפורט בבאור 2 ה', תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה בפעילות הייזום והבניה עולה על שנה ויכולה להימשך כ- 4 שנים. עקב כך כוללים הרכוש השוטף וההתחייבויות השוטפות פריטים המיועדים והצפויים להתממש בתוך תקופת המחזור התפעולי של החברה. להלן גילוי בקשר לנכסים או התחייבויות שחזוי שיושבו או יסולקו לכל היותר לפני 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי ולנכסים או התחייבויות שחזוי שיושבו או יסולקו לאחר 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי.

ליום 31 בדצמבר		
2015	2016	
<u>אלפי שקלים חדשים</u>		
239,504	152,487	נכסים שחזוי שיושבו לכל היותר לפני 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי
33,533	38,785	נכסים שחזוי שיושבו לאחר 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי
<u>273,037</u>	<u>191,272</u>	סה"כ נכסים
236,599	133,378	התחייבויות שחזוי שיסולקו לכל היותר לפני 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי
10,170	6,235	התחייבויות שחזוי שיסולקו לאחר 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי
<u>246,769</u>	<u>139,613</u>	סה"כ התחייבויות

קבוצת חגי' אחזקות הארבעה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 20 - אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

מכירת חניון ומחסן

ביום 2 בינואר 2017, התקשרה חברת האם בהסכם למכירת חניון ומחסן בבנין הדרומי בפרויקט מגדלי הארבעה, לצד ג', לו קשרים עסקיים עם מר עידו חגי', מבעלי השליטה בחברת האם (להלן: "הרוכש").
להלן עיקרי ההסכם:

א. הרוכש רכש מחברת האם 48 חניות ציבוריות, 36 חניות רגילות, 11 חניות טוריות ומחסן, בתמורה לסך של כ-25 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ (להלן: "תמורת הממכר"). כ-7% מתמורת הממכר מוחזקת בנאמנות על ידי באי כוחה של חברת האם, לצורך הבטחת תשלום למס שבח.

ב. חברת האם אחראית לתשלום מלוא התשלומים הנדרשים להשלמת מרתפי הפרויקט במסגרת קבוצת הרכישה. כל צד להסכם (קרי, החברה או הרוכש, לפי העניין) יוכל למכור רק את כל זכויותיו בחניות הציבוריות ולא חלק מהן, ובנוסף, לכל צד הוקנתה זכות סירוב ראשונה או זכות הצטרפות במקרה בו הצד האחר להסכם ימכור את החניות שברשותו לצד שלישי.

ג. לאור כך שהזכויות בחניון הציבורי מוחזקות במשותף על ידי חברת האם ועל ידי חגי' החברה, חתמו החברות בעבר על הסכם עם הבנק המלווה את הפרויקט ולפיו במקרה של מימוש השעבוד שניתן לבנק המלווה את קבוצת הרכישה או את החברה, 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 עמו) 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 חברת האם או של החברה 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 לחברת האם במסגרת ההסכם (יצוין כי תמורת הממכר משקפת סך של 250 אלף ש"ח לחניה, בתוספת מע"מ), תשפה חברת האם את הרוכש בהפרש שבין תמורת המימוש לבין מחיר הרכישה. לאחר מועד הדוחות הכספיים, פרעה חברת האם את כל המשכנתא שחלה על החניות בסך של כ-13 מיליון ש"ח.

ד. חברת האם, הרוכש והחברה 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 (בין אם ציבוריות ובין אם פרטיות) המוחזקות על ידי כל צד.

ה. ביום 5 במרץ 2017 הודיע הרוכש לחברת האם על מימוש אופציה אשר ניתנה לו בעסקה לרכישת 43 חניות נוספות מחברת האם בתמורה לסך של 250 אלף ש"ח (בתוספת מע"מ) לחניה ובתמורה כוללת של כ-11 מיליון ש"ח נוספים (בתוספת מע"מ).

יצוין כי עד ליום 31 בדצמבר 2016 החניון הציבורי במגדלים כלל כ-236 חניות.

כאמור לעיל ונכון למועד אישור הדוחות הכספיים לאחר מימוש האופציה מכרה חברת האם 36 חניות רגילות, 91 חניות ציבוריות ו-11 חניות כפולות כך שכלל החניון הציבורי לאחר העסקה כולל כ-289 חניות מתוכו מחזיקה חברת האם והחברה ביחד 50% מהזכויות (חלק חברת האם הינו 27 חניות וחלק החברה הינו 118 חניות).

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

פרטים נוספים על התאגיד

כתובת: מנחם בגין 132, תל אביב 67021 (מגדל עזריאלי, בנין עגול, קומה 31)

טלפון: 03 - 6081936

פקסימיליה: 03 - 6952958

כתובת דואר אלקטרוני: office@hagag-group.co.il

מועד הדו"ח: 31/12/2016

מועד פרסום הדוח: 29/03/2017

תקנה 10א': תמצית דו"חות על הרווח הכולל לפי רבעונים (באלפי ש"ח)

סה"כ	רבעון IV	רבעון III	רבעון II	רבעון I	
196,088	24,535	64,881	63,215	43,457	הכנסות
(149,198)	(16,653)	(53,307)	(46,190)	(33,048)	עלות המכר
46,890	7,882	11,574	17,025	10,409	רווח גולמי
(7,434)	(7,507)	(795)	1,510	(642)	עלית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה בהקמה
(6,341)	(899)	(525)	(1,012)	(3,905)	הוצאות מכירה ושיווק
(19,502)	(5,374)	(6,353)	(3,919)	(3,856)	הוצאות הנהלה וכלליות
28,481	8,970	3,901	13,604	2,006	רווח מפעולות רגילות
(6,462)	(2,461)	(1,017)	(1,884)	(1,100)	הוצאות מימון
1,917	585	929	252	151	הכנסות מימון
23,936	7,094	3,813	11,972	1,057	רווח לאחר הוצאות מימון
(139)	138	(76)	(106)	(95)	חלק החברה בהפסדי חברה בשליטה משותפת
23,797	7,232	3,737	11,866	962	רווח לפני מיסים על הכנסה
4,165	(1,748)	(1,399)	(2,290)	9,602	מיסים על הכנסה
27,962	5,484	2,338	9,576	10,564	רווח לתקופה
-	-	-	-	-	רווח (הפסד) כולל אחר
27,962	5,484	2,338	9,576	10,564	רווח נקי כולל לתקופה

תקנה 10ג': שימוש בתמורת ניירות הערך

א. ביום 29 בספטמבר 2016 השלימה החברה הנפקה, על פי דוח הצעת מדף מיום 28 בספטמבר 2016, של 87,514,000 אגרות חוב (סדרה ה'), בדרך של הרחבת סדרה קיימת של החברה ושל 2,711,300 מניות החברה, בתמורה כוללת ברוטו של כ-118,478,000 ש"ח (סכום נטו של כ-116,525,552 ש"ח).

בהתאם לאמור בסעיף 11.2 לדוח הצעת המדף, תמורת ההנפקה יועדה למימון פעילות החברה והחברות הבנות שלה, כפי שיקבע על ידי הנהלת החברה מעת לעת, על פי שיקול דעתה. סך של כ-66 מיליוני ש"ח שימש כהלוואת בעלים לרגינסי אשר העמידה אותה כהלוואת בעלים לחברת מרינה הרצליה (חברת בת של רגינסי); סך של כ-6 מיליוני ש"ח שימשו להוצאות המכרז בפרויקט סומייל 122; סך של כ-35 מיליוני ש"ח שימש לרכישת זכויות במקרקעין בפרויקט סלמה. יתרת הסכום שימשה את החברה לצרכיה השוטפים.

ב. ביום 24 בינואר 2017 השלימה החברה הנפקה, על פי דוח הצעת מדף מיום 22 בינואר 2017, של 116,247,000 אגרות חוב (סדרה ז'), בתמורה כוללת ברוטו של 116.2 מיליוני ש"ח (סכום נטו של כ-113.8 מיליוני ש"ח).

בהתאם לאמור בסעיף 11.2 לדוח הצעת המדף, מלוא תמורת הנפקת אגרות חוב (סדרה ז') של החברה שימשה את החברה לצורך מתן הלוואת בעלים לחברה בת של החברה, לצורך רכישת זכויות בפרויקט איינשטיין 35 בתל אביב, וכן לטובת תשלומי מס הרכישה בגין רכישת הזכויות האמורות [יצוין כי הלוואת הבעלים שועבדה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז')].

ג. ביום 1 באפריל 2016 ניצלה החברה את יתרת תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה ו') של החברה, בסך של 6.3 מיליון ש"ח, לטובת פירעון יתרת הלוואה מקרן אוריגו.

תקנה 11: רשימת השקעות בחברות בנות ובחברות קשורות מהותיות לתאריך הדוח על המצב הכספי

שם החברה	סוג המניה	מספר המניות המוחזקות על ידי החברה	שווי נקוב של מניה	ערכה בדוח הכספי הנפרד של התאריך הדוח (באלפי ש"ח)	שיעור החזקה בהון, בהצבעה ובמכות למנות דירקטורים	תנאי הלוואות לחברה הכספי הדוח (באלפי ש"ח)	שנות
קבוצת חגי' אחזקות הארבעה בע"מ ("חגי' אחזקות הארבעה")	מניה רגילה	200	0.01	50,994	100%	-	-
קבוצת חגי' מגדלי הארבעה בע"מ (מוחזקות על ידי חגי' אחזקות הארבעה) ("חגי' מגדלי הארבעה")	מניה רגילה	1,000	0.01	בספרי חגי' אחזקות הארבעה – 50,994	100% (שיעור החזקה של חגי' אחזקות הארבעה)	בשנת 2016 הריבית עמדה על 2.56%	החברה ערבה להתחייבויות חגי' מגדלי הארבעה כלפי בנק שהעמיד לה מימון לבנית המגדל הצפוני בפרויקט הארבעה, וכן כלפי מוסד פיננסי שהעמיד לחגי' מגדלי הארבעה הלוואה שתמורתה שימשה לפירעון אגרות החוב (סדרה ד') של החברה.
קבוצת חגי' התחדשות עירונית בע"מ ("התחדשות עירונית")	מניה רגילה	100	0.01	(2,725)	100%	בשנת 2016 הריבית עמדה על 2.56%	-
קבוצת חגי' סומייל בע"מ ("חגי' סומייל")	מניה רגילה	100	0.01	(12,328)	100%	ההלוואה צמודה למדד המחירים לצרכן בתוספת 12% לשנה	החברה ערבה להתחייבויות חגי' סומייל כלפי צד ג' שהעמיד לה מימון
קבוצת חגי' סלמה בע"מ ("חגי' סלמה")	מניה רגילה	100	0.01	(475)	100%	ריבית שנתית בשיעור 6%, לא צמודה.	החברה ערבה להתחייבויות חגי' סומייל כלפי הבנק שהעמיד לה מימון
הד מאסטר בע"מ (מוחזקת על ידי רגינס) ("הד מאסטר")	מניה רגילה	280	0.01 ש"ח	ערכה בדוח של רגינס – 17,040	50% (שיעור החזקה של רגינס)	ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור פריים + 2.25%. רגינס התחייבה כי הלוואות הבעלים לא יועמדו לפרעון אלא אם כן תזרים המזומנים של הד מאסטר יאפשר זאת, מבלי לפגוע בהמשך פעילותה השוטפת של הד מאסטר.	רגינס ערבה (ביחד ולחוד עם בעל המניות הנוסף בהד מאסטר) להתחייבויות הד מאסטר כלפי בנק ישראל, כאשר הערבות מוגבלת בסכום של 30 מיליון ש"ח.
מלון רגינס ירושלים בע"מ (להלן: "רגינס")	מניה רגילה	380,288,490	ללא ערך נקוב	48,119	100%	צמוד למדד המחירים לצרכן	החברה ערבה להתחייבויות רגינס כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של רגינס

שנות	תנאי ההלוואות	יתרת הלוואות לחברה בדוח הכספי לתאריך הדוח (באלפי ש"ח)	שיעור החזקה בהון, בהצבעה ובסמכות למנות דירקטורים	ערכה בדוח הכספי הנפרד של התאגיד לתאריך הדוח (באלפי ש"ח)	שווי של מניה	מספר המניות על ידי החברה	סוג המניה	שם החברה
-	ההלוואה תישא ריבית קבועה בשיעור של 3% החל מ-1 לינואר 2017.	59,047	70%	25,139	0.01	מנית בכורה אחת ו-83 מניות רגילות	מנית בכורה ² ו-מניות רגילות	קבוצת חגי' מרינה הרצליה בע"מ ¹ (להלן: "מרינה הרצליה")
-	ריבית בשיעור 5.1%, לא צמודה.	11,268	100%	(316)	0.01	100	מניה רגילה	קבוצת חגי' נכסים מניבים 35 בע"מ (להלן: "נכסים מניבים 35")
-	עד לתאריך ה-28 בפברואר 2016, ההלוואה נשאה ריבית שנתית צמודה בשיעור 12%, החל מה-1 במרץ 2016 ההלוואה נושאת ריבית שנתית לא צמודה בשיעור של 7.3%.	30,808	100%	(4,592)	0.01	100	מניה רגילה	קבוצת חגי' ייעוץ וניהול פרויקטים בע"מ (להלן: "חגי' 36")
-	ההלוואה נושאת ריבית קבועה בשיעור של 6.55%.	5,199	100%	(2,622)	0.01	100	מניה רגילה	קבוצת חגי' נכסים מניבים 33 בע"מ (מוחזקת על ידי רג'נסול) (להלן: "נכסים מניבים 33")

יצוין כי בתנאי ההלוואות שהועמדו על ידי החברה לתאגידים בשליטתה לא נקבע מועד פירעון.

תקנה 12: שינויים בהשקעות בחברות בנות ובחברות קשורות

לפרטי הלוואות מהותיות ותנאיהן שהועמדו על ידי החברה לתאגידים בשליטתה ראה תקנה 11 לעיל וסעיף 6.20.8 לדו"ח תיאור עסקי החברה המצורף לדוח זה.

¹ רג'נסי הינה בעלת 70% מהון המניות המונפק של קבוצת חגי' מרינה הרצליה בע"מ, אשר יתרת מניותיה מוחזקות כדלקמן: 25% בבעלות חברה פרטית בבעלות מלאה של האחים אחיקם וליאור כהן ו-5% בבעלות חברה פרטית בבעלות מלאה של מר יגאל צמח. לפרטים אודות הכוונה לבטל את ההקצאה שבוצעה למר צמח ראה סעיף 6.10.1.13 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד שמצורף לדו"ח זה.

² מנית הבכורה מקנה לחברה זכות לקבל סך של 25 מיליון ש"ח ראשוניים ממרינה הרצליה, אשר יקדם לכל חלוקת רווחים ו/או החזר הלוואות לבעלי המניות האחרים.

תקנה 13: הכנסות של חברות בנות וחברות קשורות והכנסות מהן לתאריך הדו"ח (באלפי ש"ח)

שם החברה	רווח (הפסד)	רווח (הפסד) כולל אחר	דיבידנד בשנת הדוח	דיבידנד לאחר תאריך הדוח	דמי ניהול והשתתפות בהוצאות בשנת הדוח	דמי ניהול לאחר תאריך הדוח	הכנסות (הוצאות) ריבית והפרשי הצמדה בשנת הדוח	הכנסות (הוצאות) ריבית לאחר תאריך הדוח
חגיגי אחזקות הארבעה	25,391 ³	-	-	-	(2,400)	(600)	(1,158)	(290)
חגיגי מגדלי הארבעה	25,391	-	-	-	(2,400)	(600)	(1,158)	(290)
התחדשות עירונית	404	-	-	-	(264)	(66)	1,601	850
חגיגי סומייל	(5,105)	-	-	-	(4,308)	(1,077)	(797)	(200)
חגיגי סלמה	(472)	-	-	-	(612)	(153)	(1)	(330)
הד מאסטר	278	-	-	-	-	-	72	18
רגיסי	330	-	-	-	(743)	(355)	(3,848)	(970)
סומייל 122	(403)	-	-	-	(72)	(18)	(333)	(83)
מרינה הרצליה	198	-	-	-	-	-	(267)	283
נכסים מניבים 35	(316)	-	-	-	(84)	(21)	(8)	(850)
חגיגי 36 א"	754	-	-	-	(420)	(105)	(12)	(3)
נכסים מניבים 33 א'	(3)	-	-	-	-	-	(8)	(2)

תקנה 20: מסחר בבורסה

לפרטים אודות ניירות הערך שהונפקו על ידי החברה בתקופת הדוח ולאחריה ראה תקנה 10ג' לעיל.

³ הרווח של חגיגי אחזקות הארבעה נובע כולו מהחזקתה בחגיגי מגדלי הארבעה ולכן הזהות בנתונים.

תקנה 21: תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

א. תגמולים לנושאי משרה בכירה שניתנו בשנת הדיווח והוכרו בדוחותיה הכספיים של החברה

להלן פרוט התגמולים שניתנו בשנת הדוח, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים של החברה לשנת הדוח, לכל אחד מתחמשת מקבלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה שניהנו בקבוצה באותה עת (הנתונים אינם כוללים מע"מ, ככל שרלבנטי):

שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקות בהון התאגיד	שכר	מענק	תשלום מבוסס מניות	דמי ניהול	החזר הוצאות	עמלה	אחר - גמול דירקטורים	תגמולים עבור שירותים (באלפי ש"ח)			תגמולים אחרים (באלפי ש"ח)
											ריבית	דמי שכירות	אחר	
עידו חגי' (באמצעות י.ע.ל. שיווק יחידות קרקע בע"מ, הנמצאת בבעלותו ובשליטתו) ("חברת עידו") ⁴	מנכ"ל החברה (משמש גם כמנכ"ל רגינסי).	היקף מתן שירותי המנכ"ל לחברה אינו פוחת מ-50% וכפי הנדרש לתפקיד ⁵	30.38% ⁶	-	2,031	-	1,194	-	-	-	-	-	-	3,232
גלית אזולאי ⁷	סמנכ"ל פיתוח עסקי ומשנה למנכ"ל - הן בחברה והן ברגינסי	היקף משרה חודשי שאינו נמוך מ-50% (בכל אחת מהחברות) וכפי שמתחייב מצורכי העבודה	-	170	-	322	650	-	-	-	-	-	-	1,142
נתן פריד ⁸	סמנכ"ל בכיר, מנהל עסקים ראשי ומשנה למנכ"ל - הן בחברה והן ברגינסי	היקף משרה חודשי שאינו נמוך מ-50% (בכל אחת מהחברות) וכפי שמתחייב מצורכי העבודה	-	170	-	322	542	-	-	-	-	-	-	1,034
גיא חנינה ⁹	סמנכ"ל הנדסה	100%	-	-	-	-	1,020	-	-	-	-	-	-	1,020

⁴ לפרטים אודות התקשרות החברה בהסכם עם חברה בשליטת מר עידו חגי' (מבעלי השליטה בחברה המכהן גם כדירקטור בחברה) לקבלת שירותי מנכ"ל באמצעות עידו, ראה סעיף 6.17.2.2 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.

⁵ יצוין כי שירותי הניהול ניתנים בהיקף משרה שלא יפחת מ-90% לקבוצה כולה ומ-50% לחברה וכפי הנדרש לתפקיד. היקף משרה מינימאלי של 50% בלבד לחברה נקבע לאור העובדה שעידו חגי' מכהן גם כמנכ"ל רגינסי.

⁶ יצוין מר עידו חגי' נחשב כמחזיק במניות החברה יחד עם אחיו, מר יצחק חגי', וביחד מניותיהם בחברה מהוות כ-66.38% מהון החברה ומזכויות ההצבעה בה.

⁷ יצוין כי הנתונים שיובאו ביחס לגבי אזולאי הינם הן בהקשר לתפקידה כמנכ"ל התחדשות עירונית עד ליום 30 באוגוסט 2016, והן ביחס לתפקידה הנוכחי, שהינו סמנכ"ל פיתוח עסקי ומשנה למנכ"ל - הן בחברה והן ברגינסי, החל מיום 30 באוגוסט 2016. בתמורה לכהונתה בתפקידה הנוכחיים בחברה, זכאית הגבי אזולאי לשכר חודשי מהחברה שעלותו הכוללת מסתכמת לסך של 42.5 אלף ש"ח, ובנוסף, הקצתה החברה לגבי אזולאי 776,521 כתבי אופציה הניתנים למימוש ל-776,521 מניות החברה המהוות 1.5% מהון החברה, בדילול מלא (לפרטים אודות ההקצאה ראה סעיף 6.3.2 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד המצורף לדו"ח זה). בתמורה לכהונתה בתפקידים המקבילים ברגינסי, זכאית הגבי אזולאי, החל מיום 30 באוגוסט 2016, לתשלום חודשי מרגינסי בסך של 42.5 אלף ש"ח, בתוספת מע"מ. בנוסף, זכאית הגבי אזולאי להחזיר הוצאות שיוצאו על ידה מתוקף תפקידה בחברה וברגינסי, בהתאם למנגנון שנקבע לכך בהסכמים, להחזר הוצאות נסיעה כדן, ול-24 ימי חופשה משתי החברות.

⁸ יצוין כי הנתונים שיובאו ביחס למר פריד הינם הן בהקשר לתפקידו כסמנכ"ל הכספים של החברה ורגינסי עד ליום 30 באפריל 2016 (כאשר מאז אותו מועד העניק לחברה שירותי ייעוץ, עד ליום 29 באוגוסט 2016), והן ביחס לתפקידו הנוכחי, שהינו סמנכ"ל בכיר, מנהל עסקים ראשי ומשנה למנכ"ל - הן בחברה והן ברגינסי, החל מיום 30 באוגוסט 2016.

⁹ בתמורה לכהונתו בתפקידו הנוכחיים בחברה, זכאי מר פריד, החל מיום 30 באוגוסט 2016, לשכר חודשי מהחברה שעלותו הכוללת מסתכמת לסך של 42.5 אלף ש"ח, ובנוסף, הקצתה החברה למר פריד 776,521 כתבי אופציה הניתנים למימוש ל-776,521 מניות החברה המהוות 1.5% מהון החברה, בדילול מלא (לפרטים אודות ההקצאה ראה סעיף 6.3.2 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד המצורף לדו"ח זה). בתמורה לכהונתו בתפקידים המקבילים ברגינסי, זכאי מר פריד (באמצעות חברה בשליטתו), החל מיום 30 באוגוסט 2016, לתשלום חודשי מרגינסי בסך של 42.5 אלף ש"ח, בתוספת מע"מ (עם זאת, כל זמן שמר פריד יוסיף להעניק משירותיו לקבוצת הרכישה בפריקט הארבעה, תופחת מהתמורה המשולמת לו על ידי רגינסי התמורה המשולמת לו על ידי קבוצת הרכישה, המסתכמת לסך חודשי של כ-15,000 ש"ח). בנוסף, זכאי מר פריד להחזר הוצאות שיוצאו על ידו מתוקף תפקידו בחברה וברגינסי, בהתאם למנגנון שנקבע לכך בהסכמים, להחזר הוצאות נסיעה כדן, ול-24 ימי חופשה משתי החברות.

⁹ בתמורה לכהונתו בתפקידו בקבוצה, זכאי מר חנינה, החל מיום 12 בדצמבר 2015, לגמול חודשי בגובה 85,000 ש"ח, בתוספת מע"מ. בנוסף, מר חנינה זכאי להחזיר הוצאות שיוצאו על ידו מתוקף תפקידו בקבוצה, בהתאם למנגנון שנקבע לכך בהסכם, להחזר הוצאות נסיעה כדן, ול-22 ימי חופשה.

תגמולים אחרים (באלפי ש"ח)			תגמולים עבור שירותים (באלפי ש"ח)							פרטי מקבל התגמולים				
712	-	-	-	-	-	-	542	-	-	170	-	100%	כיהן עד לחודש נובמבר 2016 תחילה כמנכ"ל התחדשות עירונית ולאחר מכן מועמד למשנה למנכ"ל החברה	יובל צלנר

ב. תגמולים לבעלי ענין שניתנו בשנת הדיווח והוכרו בדוחותיה הכספיים של החברה

תגמולים אחרים (באלפי ש"ח)			תגמולים עבור שירותים (באלפי ש"ח)							פרטי מקבל התגמולים				
סה"כ (באלפי ש"ח)	אחר	דמי שכירות	ריבית	אחר - גמול דירקטור	עמלה	החזר הוצאות	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר	שיעור החזקות בהון התאגיד	היקף משרה	תפקיד	שם
7	--	---	---	---	---	7	--	--	--	--	נחשב כמחזיק יחד עם אחיו, מר עידו חגי', במניות המהוות כ- 66.38% מהון החברה	---	דירקטור	יצחק חגי' ¹⁰

בנוסף לאמור לעיל, יצוין כי גמול הדירקטורים הכולל ששולם על ידי החברה בשנת 2016 לכלל חברי הדירקטוריון שהיו זכאים לגמול כאמור, הסתכם לסך של כ-604 אלפי ש"ח.

ג. לאחר שנת הדיווח ולפני מועד הגשת הדוח, לא שולמו תגמולים לנושאי משרה בקשר עם כהונתם או העסקתם בשנת הדיווח ואשר לא הוכרו בדוחות הכספיים לשנת הדיווח.

תקנה 21א: השליטה בתאגיד

בעלי השליטה בחברה הינם האחים יצחק ועידו חגי', המחזיקים (בין במישרין ובין באמצעות חברות בשליטתם) ב-18,077,192 מניות החברה וב-15,256,207 מניות החברה, המהוות כ-36% ו-30.38% מהון החברה ומזכויות ההצבעה בה, בהתאמה ואשר נחשבים כמחזיקים יחד במניות החברה מכוח פעולתם בעצה אחת ביחס להחזקתם במניות החברה (להלן ביחד: "**בעלי השליטה**"). יצוין כי מר יצחק חגי' מכהן כדירקטור בחברה, ומר עידו חגי' מכהן הן כדירקטור והן כמנכ"ל החברה.

יצוין כי האחים חגי' העניקו במועד רכישת השליטה בחברה על ידם, יום 19 בדצמבר 2010 (להלן: "**המועד הקובע**") זכות הצטרפות לה"ה יגאל ויינשטיין וכן בוכניק, שהינם שותפיו של מר יצחק חגי' במשרד עוה"ד שבראשותו – חגי', בוכניק ויינשטיין ושות' (להלן: "**משרד עוה"ד**") (ואשר רכשו אף הם ממניות החברה במועד הקובע), במסגרתה יהיו רשאים השניים להצטרף (כל אחד על פי החלטתו שלו בלבד) למכירות של מניות החברה שתבוצענה על ידי האחים חגי' מחוץ לבורסה (כשזכות זו תחול רק ביחס למניות החברה שהוחזקו על ידם במועד הקובע וביחס למניות המימוש שנבעו ממימוש כתבי אופציה שהקצתה להם החברה במועד הקובע) וזאת אלא אם המניות תימכרנה על ידי האחים חגי' לתאגיד בשליטת האחים חגי'. מאידך, ביחס למכירת מניות החברה על ידי חגי' בבורסה, לא תהא לויינשטיין ו/או

¹⁰ לפרטים אודות ההתקשרות במסגרתה מעמיד משרד עוה"ד שבראשות מר יצחק חגי' שירותים לחברה ראה סעיף 6.18.3 לדו"ח תיאור עסקי החברה המצורף לדו"ח זה. יובהר כי הנתונים הנכללים בטבלה זו אינם כוללים את שכה"ט והחזרי ההוצאות אשר שולמו למשרד עוה"ד על ידי החברה בתקופת הדו"ח, המסתכמים לסך של 471 אלפי ש"ח ו-97 אלפי ש"ח בהתאמה.

בוכניק זכות הצטרפות וזאת בכפוף לכך שכתוצאה מביצוע מכירה כאמור לא תתבצע העברת שליטה בחברה ובכפוף להוראות סעיף 15 לחוק ניירות ערך.

כן יצוין כי כל זמן שה"ה ויינשטיין ובוכניק יוסיפו להימנות על השותפים במשרד עוה"ד, החברה תראה בהם, לעניין כל הוראה רלבנטית בחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות") כמי מטעמם של האחים חגי'ג' ואו ככאלה שהינם בעלי עניין אישי בהתקשרויות החברה עם האחים חגי'ג', ולהיפך.

תקנה 22:
עסקאות עם בעלי שליטה

להלן פרטים בדבר עסקאות בהן התקשרה החברה עם בעלי השליטה או שלבעלי השליטה עניין אישי באישורן, אשר החברה ותאגידים בשליטתה התקשרו בהן במהלך שנת 2016 או במועד מאוחר לסוף שנת 2016 ועד למועד פרסום דו"ח זה או שהן עדיין בתוקף במועד דו"ח זה:

מס'	האורגנים שאישרו את ההתקשרות ומועד האישור	תיאור העסקה וזהות צדדיה	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	לפרטים נוספים
עסקאות לפי סעיף 270(4) לחוק החברות:				
1	ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה בימים 28 ביולי 2010 ו-12 באוקטובר 2010 והאסיפה הכללית ביום 24 באוקטובר 2010.	התקשרות לפיה החברה ו/או לקוחותיה יהיו רשאים להתקשר מעת לעת בהסכמי שכר טרחה עם משרד עוה"ד (כהגדרתו לעיל). ההתקשרות נכנסה לתוקפה ביום 19 בדצמבר 2010. בהחלטתה מיום 14 באוגוסט 2012, קבעה ועדת הביקורת כי לאור משך הזמן הלוקח למשרד עו"ד מלווים לטפל בהשלמת פרויקטים בתחום הנדל"ן, עד להשלמת הליך רישום הזכויות בהם, ולאור מורכבות ההליכים השונים הכרוכים בכך, ההתקשרות האמורה עם משרד עוה"ד תבוא לידי סיום ביום 31 בדצמבר 2020.	מר יצחק חגי' הינו השותף הבכיר במשרד עוה"ד שהינו מוטב על פי ההתקשרות האמורה.	ראה דו"ח מיידי מיום 24 באוקטובר 2010, מס' אסמכתא 2010-01-651651.
2	ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה ביום 1 ביולי 2011 וזאת בהתאם לתקנה 21(2) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000 ("תקנות ההקלות")	העמדת ערבות, ללא תמורה, על ידי האחים חגי' לטובת הבטחת התחייבויות החברה (כחברת קבוצת הרכישה במגדל הדרומי בפרויקט הארבעה) והתחייבויות חגי' מגדלי הארבעה כלפי הבנק שהעמיד להן מימון לצורך השלמת רכישת חלקן במקרקעי פרויקט הארבעה, הקמת חלק החברה במגדל הדרומי והקמת מרתפי המגדל הצפוני. כמו כן אישרו חברי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כי: (א) מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 9 לחוק הערבות, התשכ"ז-1967 (להלן: "חוק הערבות"), במידה והאחים חגי' יאלצו לשלם סכומים כלשהם מכוח הערבות שלעיל, אזי הם ישופו לאתגר על ידי החברה בגין סכומים אלה ובכלל זה בגין הוצאות משפט סבירות שבהן ישאו, אם וככל שישאו, כתוצאה, במישרין ו/או בעקיפין, מהעמדת הערבות הנ"ל לטובת החברה; (ב) במידה והאחים חגי' יבקשו להשתחרר מהערבות, מתחייבת החברה לשחררם מהערבות ובלבד שההודעה על כך תימסר על ידי האחים חגי' לחברה לפחות 30 יום מראש.	האחים חגי' הינם צד להתקשרות האמורה.	
3	ועדת ביקורת ודירקטוריון רגינסי ביום 19 בספטמבר 2011 ואסיפה כללית של בעלי המניות של רגינסי ביום 26 באוקטובר 2011	מתן התחייבות לפטור ולשיפוי לדירקטורים ברגינסי עליהם נמנו ה"ה יצחק חגי' ועידו חגי'.	האחים חגי' וקרובם נמנים על המוטבים על פי ההתקשרות האמורה.	ראה דו"ח מיידי שפרסמה רגינסי ביום 23 באוקטובר 2011, מס' אסמכתא 2011-01-304233.
4	ועדת ביקורת ודירקטוריון רגינסי ביום 26 בינואר 2012 בהתאם לתקנה 21(2) לתקנות ההקלות	התקשרות במסגרתה החברה ו/או בעלי השליטה בה, האחים יצחק ועידו חגי', יהיו רשאים (כולם או חלקם, לפי הענין) להעמיד לרגינסי ו/או לתאגידים בשליטתה, מעת לעת וללא תמורה, על פי שיקול דעתם הבלעדי ומבלי שבעתיד יידרש לצורך כך אישור נוסף של אורגני רגינסי (בכפוף להוראות הדין), ערביות ו/או בטוחות מכל מין וסוג שהוא וזאת לצורך הבטחת התחייבויות אותן ייטול מי מתאגדי הקבוצה במסגרת התקשרויותיו עם צדדים שלישיים. כן יצוין, על אף האמור לעיל, כי אלא אם יקבע אחרת בעתיד על פי דין, בכוונת	האחים חגי' הינם צד להתקשרות האמורה.	לפרטים נוספים ראה סעיף 6.20.7.1 לדו"ח תיאור עסקי החברה.

מס'	האורגנים שאישרו את ההתקשרות ומועד האישור	תיאור העסקה וזהות צדדיה	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	לפרטים נוספים
		רג'נסי להביא לאישור ועדת הביקורת ודירקטוריון רג'נסי כל התקשרות כאמור, במסגרתה יעמידו בעלי השליטה לרג'נסי ערבויות, ואף לדווח אודותיה בדו"ח מיידי, אולם במקרים כאמור לא תהא כפופה ההתקשרות, בשום מקרה שהוא, לכל אישור נוסף של מוסדות רג'נסי.		
5	ועדת ביקורת ודירקטוריון רג'נסי ביום 10 ביולי 2012, וזאת בהתאם לסעיפים 1(4) ו-1(5) לתקנות ההקלות	אישור צירופם של האחים ליאור ואחיקם כהן, לקבוצת הרכישה בפרויקט רסיטל אותו מארגנת רג'נסי (הנמנית בעצמה על חברי הקבוצה). בנוסף, באותו מועד אישרו חברי ועדת הביקורת והדירקטוריון של רג'נסי, את עצם היות רג'נסי, בכובעה כחברת קבוצת הרכישה, צד, יחד עם האחים כהן ויתר חברי קבוצת הרכישה, להתקשרויות והסכמים שונים (לרבות הסכמים עם ספקים ונותני שירותים, הסכמים עם רשויות וכיו"ב) הנוגעים לפרויקט, שהתחייבויות, זכויות, הוצאות, הכנסות, תשלומים וחייבים מסוגים שונים בצד. זאת, בכפוף לכך כי זכויות והתחייבויות רג'נסי הנגזרות מהתקשרויות וההסכמים האמורים לא תהיינה שונות באופן מהותי מהתחייבויות וזכויות האחים כהן שתגזרנה מהתקשרויות והסכמים אלו, בשים לב לחלקם היחסי בפרויקט. עפ"י אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון רג'נסי כאמור, בהתאם להוראות תקנה 1(4) לתקנות ההקלות, התקשרות רג'נסי בהסכמים כאמור כחברת קבוצת הרכישה לא תהא טעונה אישור נוסף של מוסדות רג'נסי.	לאחים כהן היו במועד ההתקשרות קשרים עסקיים מהותיים עם האחים חגי'. ראה דו"ח מיידי שפרסמה רג'נסי ביום 11 ביולי 2012, מס' אסמכתא 2012-01-182349.	
6	ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה בימים 8 ביולי 2012 ו-14 באוגוסט 2012, אסיפה כללית ביום 22 באוגוסט 2012	מערך התקשרויות שכלל מספר התקשרויות שכבר פקעו וכן את ההתקשרויות שלהלן: א. השתתפות חברה בשליטת מר עידו חגי' (להלן: "חברת עידו") בהוצאות החברה - וזאת לאור העובדה שלאחים חגי' עדיין נותרה פעילות פרטית (בה החלו בטרם הפכו לבעלי השליטה בחברה) שבגינה נדרשת חברת עידו לסיועם של חלק מעובדי החברה ורג'נסי לפיכך אושר כי חברת עידו תשתתף החל מיום 1 באוגוסט 2012 וכל זמן שהעובדים האמורים יעניקו משירותיהם גם לחברת עידו, בחלק מהעלויות בהן תישאנה החברה ו/או רג'נסי בגין העסקת העובדים האמורים. סך ההשתתפות עומד כיום על 18 אלפי ש"ח לחודש ¹¹ . בנוסף אושר כי חברת עידו תישא בעלות 50% מעלות העסקתו הכוללת של מנהל קשרי הלקוחות ותישא בעלות המשרדים אשר עובדי חברת עידו משתמשים בהם. סך העלות הכוללת של השתתפות חברת עידו בגין כלל המרכיבים המפורטים לעיל עומדת כיום על כ-30 אלפי ש"ח לחודש. יצוין כי היקף השתתפותה של חברת עידו בהוצאות החברה נבחן אחת לשנה בסמוך לפני אישור דוחותיה הכספיים השנתיים של החברה (או קודם לכן, אם אירע אירוע מיוחד אשר להערכת החברה יכול וישפיע באופן מהותי על שיעור ההשתתפות כאמור). ביום 29 במרץ 2017 דנו חברי ועדת הביקורת (בכובעה גם כועדת התגמול) בגובה דמי ההשתתפות אותם משלמת חברת עידו לחברה ואישורו להותיר את סכום ההשתתפות הכולל על סך של כ-30 אלף ש"ח לחודש (מתוכם 18 אלף ש"ח בגין ההשתתפות חברת עידו	האחים חגי' וקרובים הינם צד להתקשרויות.	ראה דו"ח מיידי מתקן מיום 14 באוגוסט 2012, מס' אסמכתא 2012-01-210627.

¹¹ הסכום האמור הוערך בהתאם להיקף הפעילות הפרטית של האחים חגי' כפי שהיתה במועד האישור (שהיקפיה, למיטב ידיעת החברה, נמוכים) שאינה חלק מפעילות הקבוצה ובהתאם להערכה לגבי המשך היקף הסתייעותם של פעילות זאת של האחים חגי' בעובדים (ובכללם אנשי השיווק) ובתקורות השונות. גובה סכום ההשתתפות האמור נבחן מחדש מדי שנה, בסמוך לפני אישור דוחותיה הכספיים השנתיים של החברה (או קודם לכן, אם אירע אירוע מיוחד אשר להערכת החברה יכול וישפיע באופן מהותי על שיעור ההשתתפות כאמור) על ידי ועדת הביקורת של החברה, אשר תהא רשאית להגדילו עד לסך של 30,000 ש"ח או לחלופין להפחיתו עד לסך חודשי של 6,000 ש"ח, כאשר לעניין זה יבחנו חברי ועדת הביקורת של החברה האם חלו שינויים מהותיים בהיקף הסתייעותה של חברת עידו, בעובדים המועברים ובתקורות השונות. יובהר כי כל שינוי מעבר לסכומים שצוינו יובא לאישור מוסדות החברה הנדרשים על פי דין.

מס'	האורגנים שאישרו את ההתקשרות ומועד האישור	תיאור העסקה וזהות צדדיה	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	לפרטים נוספים
		בעלויות בהן נושאות החברה רגינסי בגין העסקת העובדים). ב. אישור מתן התחייבות לפטור ושיפוי למר גיא סחלי (גיסו של מר עידו חגיגי), בתפקידו כסמנכ"ל השיווק של החברה (מר סחלי סיים את כהונתו בחברה ביום 15 בפברואר 2013). ג. העמדת ערבות על ידי עידו חגיגי לטובת הבטחת התחייבויות החברה על פי הסכם השכירות במסגרתו שוכרת החברה את משרדה הנוכחיים.		
7	ועדת תגמול של רגינסי ביום 20 בינואר 2013, ועדת ביקורת ודירקטוריון רגינסי בימים 21 בנובמבר 2012 ו-20 בינואר 2013, אסיפה כללית של רגינסי ביום 29 בינואר 2013	מערך התקשרויות שכלל מספר התקשרויות שכבר פקעו וכן את ההתקשרויות שלהלן: א. העברת אנשי שיווק שהיו מועסקים (לרבות כנגד חשבונית) אצל חברת עידו, להיות מועסקים (לרבות כנגד חשבונית) על ידי רגינסי, רטרואקטיבית ליום 1 באוגוסט 2012, כשעל העובדים האמורים נמנה גם מר יהודה עובד, בן דודם של האחים חגיגי. במקביל מעניקים העובדים האמורים משירותיהם גם לחברה ולחברת עידו, כשבגין שירותי השיווק המוענקים לה, משלמת חברת עידו עמלות שיווק בשיעור של 0.3% מעלות כל יחידה המשווקת עבורה. ב. התקשרות לפיה רגינסי ו/או לקוחותיה יהיו רשאים להתקשר מעת בהסכמי שכר טרחה עם משרד עוה"ד (כהגדרתו לעיל) שבראשות מר יצחק חגיגי, בהתאם לאמור בסעיף 1 בטבלה זו לעיל. בישיבתם מיום 21 בנובמבר 2012, אישרו חברי ועדת הביקורת של רגינסי כי ההתקשרות האמורה עם משרד עוה"ד, תבוא לידי סיום ביום 31 בדצמבר 2020 וזאת מנימוק זהה לזה שניתן על ידי ועדת הביקורת של החברה, כמפורט לעיל. ג. החזר הוצאות למר יצחק חגיגי, חבר דירקטוריון רגינסי, בגין תרומתו לפיתוח העסקי של רגינסי, עד לסך של 100 אלפי ש"ח בשנה. ההוצאות יוחזרו למר יצחק חגיגי בכפוף לאישורן על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון רגינסי (לרבות רטרואקטיבית) כנגד המצאת חשבוניות כדין. ההתקשרות האמורה חלה רטרואקטיבית ליום 1 בינואר 2012. ד. התחייבות לפטור ושיפוי למר גיא סחלי, גיסו של עידו חגיגי, שמונה כסמנכ"ל שיווק ברגינסי (במקביל לתפקידו דאז כסמנכ"ל השיווק של החברה). כמפורט לעיל, מר סחלי חדל מלכהן כסמנכ"ל שיווק בחברה וברגינסי ביום 15 בפברואר 2013.	האחים חגיגי, חברות בשליטתם וקרוביהם הינם צד להתקשרויות כפי שפורט לעיל.	ראה דו"ח מיידי שפרסמה רגינסי ביום 23 בינואר 2013, מס' אסמכתא 2013-01-020898.
8	ועדת ביקורת ודירקטוריון רגינסי ביום 6 באוקטובר 2013 וזאת בהתאם לתקנה 1(2) לתקנות ההקלות	אישור העמדת ערבות על ידי מר עידו חגיגי לצורך הבטחת התחייבות רגינסי כלפי שותפה לשעבר בפרויקט הגוש הגדול. אישור העמדת הערבות כאמור, ניתן בהמשך לאישור מסגרת להעמדת ערבויות על ידי האחים חגיגי לרגינסי, כמתואר בסעיף 4 בטבלה זו לעיל.	מר עידו חגיגי הינו צד להתקשרות האמורה.	
9	ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה ביום 13 בנובמבר 2013 (ההחלטות נכנסו לתוקף ביום 1 בדצמבר 2013) וזאת בהתאם לתקנה 1(2) לתקנות ההקלות	העמדת ערבות (ללא תמורה) על ידי האחים חגיגי לצורך הבטחת התחייבויות חגיגי מגדלי הארבעה, החברה הנכדה של החברה, כלפי תאגיד בנקאי שהעמיד לה מימון לבנית המגדל הצפוני בפרויקט הארבעה (לרבות ביחס לתוספת להסכם המימון שנחתמה בקשר עם הקומות הנוספות שהתווספו למגדל הצפוני). יצוין כי חלק מהעילות לפירעון מיידי של האשראי נבחנות גם למול האחים חגיגי. יצוין כי הערבות חלה גם ביחס לתוספת להסכם הליווי שנחתמה ביום 11 בינואר 2016.	האחים חגיגי הינם צד להתקשרות האמורה.	ראה דו"ח מיידי מיום 2 בדצמבר 2013, מס' אסמכתא 2013-01-211029.
10	ועדת ביקורת ודירקטוריון רגינסי ביום 20 בפברואר	אישור העמדת ערבות על ידי האחים חגיגי, ביחד ולחוד, לטובת הבטחת התחייבויות רגינסי כלפי בנק המעמיד לרגינסי מימון בנקאי בקשר עם חלקה	האחים חגיגי הינם צד להתקשרות האמורה.	ראה דו"ח מיידי שפרסמה רגינסי ביום 24 בפברואר 2014, מס'

מס'	האורגנים שאישרו את ההתקשרות ומועד האישור	תיאור העסקה וזהות צדדיה	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	לפרטים נוספים
	2014 (ההחלטות נכנסה לתוקף ביום 23 בפברואר 2014) וזאת בהתאם לתקנה (2)1 לתקנות ההקלות	בפרויקט איינשטיין 33. אישור העמדת הערבות כאמור, ניתן בהמשך לאישור מסגרת להעמדת ערבויות על ידי האחים חגיגי לרגינסי, כמתואר בסעיף 4 בטבלה זו לעיל.		אסמכתא 2014-01-045292.
11	ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה ביום 10 באוגוסט 2014, אסיפה כללית ביום 18 בספטמבר 2014	אישור החזר הוצאות (ללא הגבלה בסכום) למר יצחק חגיגי, אותן יוציא מר יצחק חגיגי בגין כהונתו כדירקטור בחברה ו/או בגין תרומתו לפיתוח עסקי החברה, אשר תאושרנה על ידי ועדת התגמול של החברה (לרבות רטרואקטיבית) כנגד המצאת חשבוניות כדן. ההתקשרות הינה בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2017.	מר יצחק חגיגי הינו צד להתקשרות האמורה.	ראה דוח מיידי מתקן מיום 14 בספטמבר 2014, מס' אסמכתא: 2014-01-156849.
12	ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה ביום 31 במאי 2015, וזאת בהתאם לתקנה (2)1 לתקנות ההקלות	התקשרות בעסקה לפיה יצחק חגיגי ועידו חגיגי, יהיו רשאים (בין במישרין ובין באמצעות תאגיד בשליטתם) להעמיד לחברה ו/או לתאגידים בשליטתה, מעת לעת וללא תמורה, על פי שיקול דעתם הבלעדי, ערבויות ו/או בטוחות מכל מין וסוג שהוא וזאת לצורך הבטחת התחייבויות אותן ייטול מי מתאגדי הקבוצה במסגרת התקשרויותיו עם צדדים שלישיים. תנאי ההתקשרות דומים במאפייניהם להתקשרות המתוארת בסעיף 4 לטבלה זו לעיל. בהתאם לאמור בסעיף 275(א1) לחוק החברות, אישרו חברי ועדת הביקורת של החברה כי ההתקשרות תהא לתקופה של 6 שנים מיום אישורה, קרי עד ליום 31 במאי 2021.	האחים חגיגי הינם צד להתקשרות האמורה.	ראה דוח מיידי מיום 1 ביוני 2015 מס' אסמכתא: 2015-01-036069.
13	ועדת הביקורת/התגמול ודירקטוריון החברה ביום 21 באוקטובר 2015 ואסיפה כללית ביום 26 בנובמבר 2015	א. אישור שינוי תנאי העסקתה כמשווקת של הגבי' עדן חגיגי (להלן: "עדן"), בתו של מר יצחק חגיגי, מבעלי השליטה בחברה. ההתקשרות תהא בתוקף עד ליום 31 ביולי 2018 (כשכלל אחד מהצדדים להתקשרות הזכות להביאה לידי סיום בכל עת, בהודעה מוקדמת בת 30 יום מראש). על פי ההתקשרות, יושוו תנאי העסקתה של עדן (שהיו בתוקף החל מיום 1 באפריל 2015) לתנאי העסקתם של יתר משווקי החברה, אשר מרביתם זכאים לגמול קבוע, וכן לעמלות מכירה בגין שיווק היחידות הנעשה בסיועם. התמורה לה זכאית עדן, בגין עבודה במשרה מלאה, תהיה כמפורט להלן: שכר חודשי בסך של 10,000 ש"ח ברוטו בתוספת החזר נסיעות כדן (להלן: "המשכורת"), וכן עמלות מכירה בגין מכירת כל יחידה ו/או נכס אשר ימכרו על ידי החברה או חברות קשורות של החברה כתוצאה מעבודתה הישירה והבלעדית של עדן בסך השווה ל-0.3% ממחיר הנכס המשווק, ממנה יקוזזו סכומים שהוסכמו. בכל מקרה הסך המצטבר אשר ישולם על ידי החברה במסגרת ההתקשרות החדשה לעדן, הן כמשכורת והן כעמלת מכירה, לרבות כלל ניכויי ותשלומי החובה הנדרשים על פי דין, לא יעלה על סך של 0.3% ממחיר הנכסים ו/או היחידות ששווקו על ידה. ב. אישור התקשרות החברה בהסכם לקבלת שירותים בתפקיד ניהול, ארגון ושיווק פרויקטים וכן בתחום הליווי הבנקאי מאת אחותם של יצחק חגיגי ועידו חגיגי, בעלי השליטה בחברה (להלן: "כנרת"), רטרואקטיבית מיום 1 באוגוסט 2015 (אז הסתיימה התקשרותה עם רגינסי). ההתקשרות תהא בתוקף עד ליום 31 ביולי 2018 (כשכלל אחד מהצדדים להתקשרות הזכות להביאה לידי סיום בכל עת, בהודעה מוקדמת בת 30 יום מראש. במסגרת ההתקשרות כנרת תעניק לקבוצה, כקבלן עצמאי, שירותי ניהול של פרויקטי נדל"ן, אשר נכון למועד זה מתמקדים בעיקר בתחום הליווי הבנקאי. התמורה לה תהיה זכאית כנרת בגין השירותים שיוענקו על ידה הינה תשלום חודשי בסך של 25 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ, בנוסף לכל ההטבות אשר ניתנות על ידי החברה לנותני השירותים	האחים חגיגי וקרוביהם הינם צד להתקשרויות שתוארו.	לפרטים נוספים אודות ההתקשרויות ראה דו"ח זימון האסיפה הכללית שפורסם על ידי החברה ביום 21 באוקטובר 2015, מס' אסמכתא: 2015-01-139794, המובא בדו"ח זה בדרך של הפניה.

מס'	האורגנים שאישרו את ההתקשרות ומועד האישור	תיאור העסקה וזהות צדדיה	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	לפרטים נוספים
		<p>המועסקים על ידי החברה דרך קבע.</p> <p>ג. אישור מתן התחייבות לשיפוי כלכל נושאי המשרה בחברה ובכללם האחים יצחק ועידו חגיגי, בעלי השליטה, המכהנים כדירקטור וכדירקטור ומנכ"ל החברה, בהתאמה. ההתחייבות לשיפוי האחים חגיגי תהא בתוקף עד ליום 31 ביולי 2018.</p> <p>ד. אישור התקשרות בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה (לרבות בפוליסות עתידיות), עד ליום 31 ביולי 2018 והכללת כלל נושאי המשרה בחברה, לרבות האחים חגיגי, במסגרת הפוליסות האמורות.</p> <p>ה. אישור מינויו של מר יצחק חגיגי כיו"ר דירקטוריון החברה, לתקופה בת שנה שנתיימה ביום 25 בנובמבר 2016, במקביל לכהונתו של אחיו, מר עידו חגיגי, כמנכ"ל החברה (הצורך באישור האסיפה הכללית כאמור נבע לאור הוראות סעיפים 95 ו-121(ג) לחוק החברות, לפיהן בחברה ציבורית לא יכהן כיו"ר דירקטוריון מנהלי הכללי של החברה או קרובו, אלא לפי הוראות סעיף 121(ג) לחוק החברות, הדורשות את אישור האסיפה ברוב מיוחד למינוי כאמור).</p>		
14	<p>ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה ביום 16 במרץ 2016 וזאת בהתאם להוראת תקנה 1(5) לתקנות ההקלות.</p>	<p>התקשרות רגינסי, עם חברה פרטית בבעלות מלאה של האחים אחיקס וליאור כהן (להלן בס"ק זה: "האחים כהן") להם כאמור קשרים עסקיים עם יצחק ועידו חגיגי, בהסכם לשיתוף פעולה שנחתם בין הצדדים מיום 30 בדצמבר 2015, ביחס לרכישת זכויות במקרקעין במרינה בהרצליה, עליה ניתן להקים מבנה מלונאי (להלן: "ההתקשרות"). יצוין כי ועדת הביקורת ודירקטוריון רגינסי אישרו את ההתקשרות ביום 30 בדצמבר 2015.</p> <p>שיתוף הפעולה מתבצע באמצעות קבוצת חגיגי מרינה הרצליה בע"מ, שמימשה אופציה לרכישת המקרקעין האמורים ושהחזקות בה הינן כדלקמן: רגינסי – 70%, האחים כהן – 25% ומר יגאל צמח – 5% (נכון למועד זה קיימת כוונה לבטל את ההקצאה למר צמח). לפרטים נוספים ראה סעיף 6.10.1.13 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד המצורף לדו"ח זה.</p> <p>על אף שבעבר סיווגה החברה את האחים חגיגי כבעלי עניין אישי בהתקשרויות החברה עם האחים כהן, כיום נטיית החברה היא לחדול מלראות באחים חגיגי כבעלי עניין אישי בהתקשרויות החברה עם האחים כהן, ואולם טרם התקבלה מסקנה סופית בחברה בנושא. עם זאת, ולמען הזהירות, ההתקשרות נבחנה בהנחה שמדובר בעסקה שלאחים חגיגי עניין אישי בה.</p>	<p>למען הזהירות, ראתה החברה באותה עת את האחים חגיגי כבעלי עניין אישי בהתקשרות החברה עם האחים כהן, וזאת לאור הקשרים העסקיים שקיימים בין הצדדים. יצוין כי החברה בוחנת בימים אלה שינוי עמדתה בנושא.</p>	
15	<p>ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה ביום 19 במאי 2016 וזאת בהתאם לסעיף 1(2) לתקנות ההקלות</p>	<p>אישור העמדת ערבות אישית על ידי האחים חגיגי לצורך הבטחת פירעון הלוואה שהועמדה על ידי גוף מוסדי לחגיגי מגדלי הארבעה ואשר שימשה לפרעון יתרת אגרות החוב סדרה ד' של החברה.</p>	<p>ראה דוח מיידי מיום 22 במאי 2016 מס' אסמכתא: 2016-01-030192.</p>	

מס'	האורגנים שאישרו את ההתקשרות ומועד האישור	תיאור העסקה וזהות צדדיה	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	לפרטים נוספים
16	ועדת הבקורת ודירקטוריון החברה ביום 16 ביוני 2016 והאסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה ביום 14 באוגוסט 2016.	א. חידוש התקשרות החברה בהסכם עם חברת עידו, רטרואקטיבית ליום 1 באוגוסט 2015 ועד ליום 31 ביולי 2018, במסגרתו מעניקה חברת עידו לחברה שירותי מנכ"ל באמצעות מר עידו חגי' (לפרטים אודות ההתקשרות ראה סעיף 6.17.2.2 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד המצורף לדו"ח זה). ב. תיקון תנאי ההתקשרות עם משרד עוה"ד (לפרטים ראה סעיף 1 לטבלה זו לעיל), כך שיתאפשר לחברה לשלם שכ"ט למשרד עוה"ד גם במקרים בהם החברה עצמה (או תאגיד בשליטתה) תימנה על יחיד הקבוצות בפרויקטים וכן בגין כל מקרה אחר בו לא ישולם למשרד עוה"ד שכ"ט על ידי רוכשי היחידות (באיזה מתחומי הפעילות של החברה) עצמם, לרבות עקב שינוי הוראות הדין הנהוגות כיום. בהתאם לקביעת ועדת הבקורת מיום 16 ביוני 2016 ההתקשרות האמורה עם משרד עוה"ד, תבוא לידי סיום ביום 31 בדצמבר 2022.	האחים חגי' (במישרין או באמצעות תאגידים בשליטתם) הינם מוטבים על פי ההתקשרויות האמורות.	ראה דו"ח זימון אסיפה משלים מיום 7 באוגוסט 2016, מס' אסמכתא: 2016-01-099019.
17	ועדת הבקורת בימים 29 בדצמבר 2016 ודירקטוריון החברה ביום 2 בינואר 2017 וזאת בהתאם לתקנה 1(5) לתקנות ההקלות	אישור התקשרות החברה בהסכם למכירת חניות ומחסן בבניין הדרומי בפרויקט מגדלי הארבעה, לצד ג', לו קשרים עסקיים עם מר עידו חגי'. חברי ועדת הבקורת והדירקטוריון אישרו, בשיבתם מיום 2 בינואר 2017, כי המדובר בהתקשרות מהותית לחברה, הנעשית בתנאי שוק, במהלך העסקים הרגיל וכי אינה פוגעת בטובת החברה. יצוין כי נכון למועד זה מומשה האופציה שהוקנתה לאותו צד ג' לרכישת חניות נוספות בפרויקט מהחברה.	גורם הקשור עסקית לעידו חגי' הינו צד להתקשרות האמורה.	ראה דוח מיידי מיום 3 בינואר 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-001341)
18	ועדת התגמול ודירקטוריון החברה ביום 16 במרץ 2017 וזאת בהתאם לתקנה 1(4) לתקנות ההקלות	ועדת הבקורת (בכובעה כועדת התגמול של החברה) ודירקטוריון החברה אישרו, את העסקתו של מר בנצי סמיט, גיסם של האחים חגי', בתפקיד ניהול והחזקת האתר בפרויקט סלמה של החברה וזאת בתמורה לסך ברוטו של 6,500 ש"ח בתוספת חלק המעביד בהטבות ותנאים נלווים המחויבים על פי דין ובהתאם למקובל בחברה. על פי תנאי ההתקשרות, העסקתו של מר סמיט כאמור תהא למשך תקופה של עד שלוש שנים, וזאת החל מיום 1 במרץ 2017.	מר סמיט הינו גיסם של האחים יצחק ועידו חגי'	
19	ועדת הבקורת והדירקטוריון ביום 29 במרץ 2017	אישור התקשרות החברה וחגי' מגדלי הארבעה בהסכם מותנה למכירת יתרת החניות בהן הן מחזיקות בפרויקט מגדלי הארבעה, לאחים חגי', בתמורה לסך כולל של כ-37.4 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ (כאשר כחלק מתנאי העסקה תועמד על ידם לחברה בתקופה הקרובה הלוואת בעלים בגובה תמורת הממכר, שהריבית בגינה לא תעלה על 3%). חברי ועדת הבקורת והדירקטוריון אישרו, בשיבתם מיום 2 בינואר 2017, כי המדובר בהתקשרות מהותית לחברה, הנעשית בתנאי שוק, במהלך העסקים הרגיל וכי אינה פוגעת בטובת החברה.	האחים חגי' הינם צד להתקשרות האמורה.	ראה דוח מיידי מיום 30 במרץ 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-033384)
עסקאות אחרות				
1	ועדת הבקורת ודירקטוריון החברה ביום 30 במרץ 2011	התקשרות למכירת זכויות החברה בקומת הדופלקס הממוקמת בקומה ה-27 של המגדל הדרומי בפרויקט הארבעה (להלן: "הזכויות הנמכרות"), ששטחה הכולל הינו כ-1,200 מ"ר (להלן: "הקומה הנמכרת") למשרד עוה"ד (כהגדרתו לעיל) שבראשות מר יצחק חגי'. כן אישרו חברי ועדת הבקורת ודירקטוריון החברה את הצטרפות משרד עוה"ד לקבוצת הרכישה. העסקה אושרה כעסקה לא חריגה. יובהר כי כל עוד ימנו החברה ומשרד עוה"ד על חברי קבוצת הרכישה, הרי שהחברה ומשרד עוה"ד (כמו גם יתר חברי קבוצת הרכישה) צפויים לחתום ולהיות צד להתקשרויות והסכמים שונים (לרבות הסכמים עם ספקים ונותני	מר יצחק חגי' הינו השותף הבכיר במשרד עוה"ד שהינו צד להתקשרות האמורה.	

לפרטים נוספים	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	תיאור העסקה וזהות צדדיה	מס' האורגנים שאישרו את ההתקשרות ומועד האישור	מס'
		<p>שירותים, הסכמים עם רשויות וכיו"ב) הנוגעים לפרויקט, שהתחייבויות, זכויות, הוצאות, הכנסות, תשלומים וחובים מסוגים שונים בצדס. ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו כי כל עוד לא תהיינה זכויות והתחייבויות החברה הנגזרות מהתקשרויות וההסכמים אלו שונות באופן מהותי מהתחייבויות וזכויות משרד עוה"ד שתיגזרנה מהתקשרויות והסכמים אלו, בשים לב לחלקם היחסי בפרויקט, הרי שלא ידרש אישור נוסף של מוסדות החברה להתקשרות החברה בהסכמים כאמור (להלן: "אישור לחברות משותפת בקבוצה").</p>		
	<p>מר דולב עובד הינו בן דודם של האחים חגיגי, והגב' לירון שנהר הינה אחותו של חן בוכניק, שותפו של מר יצחק חגיגי במשרד עוה"ד.</p>	<p>צירופם של ה"ה דולב עובד (בן דודם של האחים חגיגי) (להלן: "דולב") ולירון שנהר (אחותו של חן בוכניק, שהינו שותפו של מר יצחק חגיגי במשרד עוה"ד) (להלן: "שנהר") לקבוצת הרכישה שרגינסי גיבשה בפרויקט של רגינסי בנתניה, עליה נמנית רגינסי בעצמה. ההתקשרויות אושרו כעסקאות לא חריגות. כמו כן, היות ורגינסי הינה בעצמה נכון למועד זה חברת קבוצה בפרויקט בנתניה, ניתן אישור חברי ועדת הביקורת והדירקטוריון לחברות משותפת בקבוצה, כמשמעות המונח בסעיף 1 לעיל ובשינויים המחויבים.</p>	<p>דירקטוריון רגינסי ביום 12 ביוני 2013 (לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת של רגינסי לאי היות העסקה חריגה)</p>	2

מס'	האורגנים שאישרו את ההתקשרות ומועד האישור	תיאור העסקה וזהות צדדיה	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	לפרטים נוספים
3	ועדת הביקורת ודירקטוריון רגינסי ביום 9 בינואר 2014	מכירת זכויות בפרויקט כוכב הצפון שבתל-אביב לגב' ברונה ויינשטיין וכן צירופה לקבוצת הרכישה הבונה את הפרויקט. העסקה אושרה כעסקה לא חריגה.	הגב' ויינשטיין הינה סבתו של מר יגאל ויינשטיין, שותפו של מר יצחק חגי' במשרד עוה"ד.	
4	ועדת ביקורת (בכובעה כועדת תגמול) ודירקטוריון החברה ביום 17 באוקטובר 2013	תשלום (באמצעות רגינסי) של עמלות שיווק למר יהודה עובד (בן דודם של ה"ה יצחק חגי' ועידו חגי', המועסק על ידי רגינסי כמשווק פרויקטים), בשיעור של 0.3% מעלות יחידה משווקת - כמפורט לעיל, מעסיקה רגינסי (לרבות כנגד חשבונית) משווקים, המעניקים שירותים לכלל חברות הקבוצה, ובכללן החברה, כשבתמורה לשירותי השיווק הניתנים לה, משלמת החברה לרגינסי, בין היתר, עמלות שיווק בשיעור של עד 0.3% מ"עלות" כל יחידה משווקת (כפי שהוגדרה בהסכמים שנחתמו עם המשווקים). על אנשי השיווק נמנה גם מר יהודה עובד, שהינו בן דודם של ה"ה יצחק ועידו חגי', אשר התקשרות רגינסי עמו אושרה כמפורט בסעיף 9 בטבלה זו לעיל. היות ומר עובד החל ליתן שירותי שיווק גם לחברה, הרי שביום 17 באוקטובר 2013, אישרו חברי ועדת הביקורת (בכובעה גם כוועדת התגמול של החברה) ודירקטוריון החברה, כעסקה לא חריגה, תשלום עמלות למר עובד (באמצעות רגינסי, בהתאם למנגנון שתואר לעיל), בשיעור של 0.3% מעלות יחידה משווקת, בגין שירותי שיווק שיועמדו לחברה על ידי מר עובד.	מר יהודה עובד, שהינו צד להתקשרות האמורה, הינו בן דודם של האחים חגי'.	
5	ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה ביום 15 ביוני 2015	צירופה של בת דודתם של יצחק ועידו חגי' (להלן: "הקרובה") לקבוצת הרכישה שמגבשת החברה (באמצעות חברה בת) אשר עתידה לבנות את פרויקט סומייל בתל אביב. העסקה אושרה על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כעסקה לא חריגה בה יש לבעלי השליטה עניין אישי. כמו כן, היות והחברה הינה בעצמה נכון למועד זה חברת קבוצה בפרויקט סומייל, ניתן אישור חברי ועדת הביקורת והדירקטוריון לחברות משותפת בקבוצה, כמשמעות המונח בסעיף 1 לעיל ובשינויים המחויבים.	עניינם האישי של האחים חגי' בהתקשרות נובע מהיות בת דודתם צד לה	ראה דוח מיידי מיום 16 ביוני 2015 מס' אסמכתא: 2015-01-048933
6	ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה ביום 16 במרץ 2016	ביום 16 במרץ 2016 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, כעסקה לא חריגה בה יש לבעלי השליטה בחברה עניין אישי, את התקשרות החברה בהסכם הלוואה עם האחים כהן, אשר העמידו לחברה הלוואה בסך של 10 מיליון ש"ח, לתקופה של 4 שנים, בריבית שנתית בשיעור 6%.	למען הזהירות, ראתה החברה באותה עת את האחים חגי' כבעלי עניין אישי בהתקשרות החברה עם האחים כהן, וזאת לאור הקשרים העסקיים שקיימים בין הצדדים. יצוין כי החברה בוחנת בימים אלה שינוי עמדתה בנושא.	
7	ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה ביום 7 באוגוסט 2016	החברה התקשרה בהסכם ניהול עם הגב' חבלת גמליאל, שהינה בתו של בן זוגה של אמם של האחים חגי', אשר נמנית על מחזיקי המקרקעין בפרויקט איינשטיין 35 ואשר הצטרפה לקבוצת הרכישה שאורגנה על ידי החברה (כאשר החברה הינה בעצמה חברת קבוצה, נוסף על היותה מארגנת). גב' גמליאל, יחד עם שאר בעלי הקרקע בפרויקט, התקשרה עם החברה כאמור בהסכם ניהול לפיו התחייבה לשלם לחברה דמי ניהול בגובה 6% משווי זכויותיה, כששיעור דמי הניהול ולוחות הזמנים לתשלום זהים לאלו של שאר חברי הקבוצה. נוסף, הצטרפה הגב' גמליאל להסכם השיתוף שנחתם בין כלל חברי הקבוצה. ההתקשרויות אושרו כעסקאות לא חריגות בהם יש לאחים חגי' עניין אישי.	עניינם האישי של האחים חגי' בהתקשרות נובע מהיות הגב' גמליאל, בתו של בן זוגה של אמם של האחים חגי', צד לה	
8	ועדת ביקורת ודירקטוריון רגינסי ביום 21 באפריל 2016	העמדת ערבות על ידי האחים יצחק ועידו חגי', לטובת הבטחת התחייבויות רגינסי כחברת קבוצת הרכישה בפרויקט רסיתל, כלפי גורם מממן (וכחלק מבטוחות נוספות שהועמדו על ידי רגינסי ויתר חברי קבוצת הרכישה כלפי הגורם המממן). החלטת ועדת הביקורת והדירקטוריון של רגינסי נכנסה לתוקפה עם	ה"ה יצחק חגי' ועידו חגי' יהודה חגי', בעלי השליטה בחברה, הינם צד להתקשרות.	לפרטים נוספים אודות ההסכם המימון והערבות שהועמדה על ידי האחים חגי' להבטחתו ראה סעיף 6.7.2.4.1.3 לדו"ח תיאור עסקי

מס'	האורגנים שאישרו את ההתקשרות ומועד האישור	תיאור העסקה וזהות צדדיה	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	לפרטים נוספים
		כניסתו לתוקף של הסכם המימון שנחתם עם הגורם המממן ביום 27 בנובמבר 2016.		התאגיד המצורף לדו"ח זה.
9	ועדת ביקורת ודירקטוריון ביום 14 באוגוסט 2016	אישור העמדת ערבות על ידי האחים חגיגי, ביחד ולחוד, לטובת הבטחת התחייבויות החברה ויתר חברי הקבוצה כלפי עיריית תל-אביב לתשלום היטלי השבחה בפרויקט סומייל. ההתקשרות אושרה כעסקה לא חריגה.	האחים חגיגי הינם צד להתקשרות האמורה.	
10	ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה ביום 7 באוגוסט 2016 וביום 15 במרץ 2017	אישור העסקת מר נעים מינור, שהינו בנו של בן דודם של האחים חגיגי, בעלי השליטה בחברה, במחלקת הטלמיטינג ומחלקת הליווי הבנקאי של החברה. תנאיו של העובד דומים לעובדים אחרים במחלקות אלה והינם בהיקף זניח. ההתקשרויות (הן אישורן לראשונה והן אישור שינוין מחדש מרץ 2017) אושרו כעסקאות לא חריגות.	עניינם האישי של האחים חגיגי בהתקשרויות נובע מהיות בן דודם צד להן	

תקנה 24 :

החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה במועד פרסום הדו"ח

למיטב ידיעת החברה, החזקות בעלי העניין ונושאי המשרה הבכירה בניירות הערך של החברה, במועד פרסום דוח זה, הינן כדלקמן :

במועד פרסום הדוח			שם בעל המניות
שיעור מזכויות ההון וההצבעה	כמות	שם ני"ע	
34.92%	18,077,192	מניות	יצחק חגי'י
-	2,160,000	אג"ח (סדרה ו)	
29.47%	15,256,207	מניות	עידו חגי'י
8.22%	3,970,210	מניות	ילין לפידות - ניהול קרנות נאמנות בע"מ
-	6,227,902	אג"ח (סדרה ה)	ילין לפידות - ניהול קרנות נאמנות בע"מ
-	14,241,087	אג"ח (סדרה ו)	ילין לפידות - ניהול קרנות נאמנות בע"מ
-	20,408,492	אג"ח (סדרה ז)	ילין לפידות - ניהול קרנות נאמנות בע"מ

תקנה 24א :

הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים למועד פרסום הדו"ח

הון רשום – 10,000,000 ש"ח, מורכב מ- 1,000,000,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כל אחת.

הון מונפק – 502,150.45 ש"ח, מורכב מ- 50,215,045 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כל אחת.

ניירות ערך המירים – סך כולל של 1,553,042 כתבי אופציה לא סחירים הניתנים למימוש ל-1,553,042 מניות החברה, המהוות 3% מהון החברה ומזכויות ההצבעה בה, בדילול מלא, אשר הוקצו לנושאי משרה בחברה.

תקנה 24ב :

מרשם בעלי המניות של החברה

שם המחזיק	מס. זיהוי/מספר ברשם החברות בישראל/מספר דרכון	כמות המניות
מזרחי טפחות חברה לרישומים בע"מ	510422249	50,207,477
נכסי משפחת נויבך בע"מ	512734781	2,677
ירונגל בע"מ	511608564	3,812
דוד נוימן	008332884	1
ספנות ושות' קידום השקעות בע"מ	511918955	74
גראוס, שלו ושות', עורכי דין	512723073	10
יוסף גבע	---	15
אספטל בע"מ	511608580	979
סה"כ		50,215,045

תקנה 26 : חברי דירקטוריון החברה

שם :	יצחק חגי'י	צבי גרינולד יו"ר הדירקטוריון	יהודה עידו חגי'י (מכהן גם כמנכ"ל החברה)	דורון רוזנבלום	מנשה ארנון (דח"צ)	לימור בלדב (דח"צ)
מספר זיהוי :	024464372	000792036	032004301	024850406	007138167	028511285
תאריך לידה :	09/12/1969	18/10/1942	10/10/1974	12/02/1970	17/07/1940	12/03/1971
מען להמצאת כתבי בי-דין :	דרך מנחם בגין 132, עזריאלי 1, קומה 32, תל-אביב	אליהו ברלין 9 דירה 16 תל אביב	דרך מנחם בגין 132, עזריאלי 1, קומה 32, תל-אביב	הבשור 92 שוהם 68350	ויינברג 14 השכונה הירוקה כפר סבא	השיטה 17, כפר נטר

שם :	יצחק חגי'	צבי גרינולד יו"ר הדירקטוריון	יהודה עידו חגי' (מכהן גם כמנכ"ל החברה)	דורון רוזנבלום	מנשה ארנון (דח"צ)	לימור בלדב (דח"צ)
נתינות:	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
תחילת כהונה:	28/02/2011	12/01/2012	09/12/2010	31/07/2014	30/11/2009 (מונה לתקופה כהונה שלישית, שהחלה ביום 30 בנובמבר 2015)	27/2/2017
חברות בועדת דירקטוריון:	לא	לא	לא	חבר ועדת הביקורת, ועדה לבחינת הדוחות הכספיים, ועדת תגמול	חבר ועדת הביקורת, יו"ר ועדה לבחינת הדוחות הכספיים, יו"ר ועדת תגמול	יו"ר ועדת הביקורת, חברה בועדה לבחינת הדוחות הכספיים וועדת תגמול
האם הינו דירקטור בלתי תלוי, דירקטור חיצוני או דירקטור חיצוני מומחה:	לא	לא	לא	דירקטור בלתי תלוי	דירקטור חיצוני	דירקטורית חיצונית
האם החברה רואה בו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית (מחו"פ) או בעל כשירות מקצועית:	בעל כשירות מקצועית	בעל מחו"פ	בעל כשירות מקצועית	בעל מחו"פ	בעל מחו"פ	בעלת כשירות מקצועית
הדירקטור הינו עובד של החברה, או של בעל עניין בו:	לא. עם זאת, משרד עוה"ד שבראשותו מעניק לקבוצה שירותים משפטיים. כמו כן משמש כנאמן של קבוצות הרכישה בפרויקטים שונים של הקבוצה.	לא, עם זאת יצוין כי מכהן כיו"ר דירקטוריון ברג'נסי, חברה פרטית שהינה חברת אג"ח, בבעלות ובשליטה מלאה של החברה	מכהן כמנכ"ל החברה וכמנכ"ל רג'נסי.	לא	לא	לא
השכלה:	בוגר מנהל עסקים במרכז הבינתחומי הרצליה, בוגר משפטים במרכז הבינתחומי בהרצליה ומוסמך במשפטים באוניברסיטת תל אביב.	בוגר כלכלה וסטטיסטיקה באוניברסיטה העברית בירושלים	בוגר מדעי החברה בדגש על ניהול של האוניברסיטה הפתוחה.	מנהל עסקים (התמחות בשיווק ומימון) הקריה האקדמית קריית אונו. חשבונאות, המסלול האקדמי המכללה למנהל	בוגר ראיית חשבון וכלכלה האוניברסיטה העברית בירושלים השלוחה בתל אביב	בוגרת תואר ראשון במשפטים – LLB מטעם המכללה האקדמית נתניה. מוסמכת כעורכת דין מטעם לשכת עורכי הדין בישראל.

שם:	יצחק חגי'ג'	צבי גרינולד יו"ר הדירקטוריון	יהודה עידו חגי'ג' (מכהן גם כמנכ"ל החברה)	דורון רוזנבלום	מנשה ארנון (דח"צ)	לימור בלדב (דח"צ)
עיסוק ב-5 השנים האחרונות:	עורך דין שותף במשרד חגי'ג', בוכניק, ויינשטיין ושות' ועוסק בייזום קבוצות רכישה ופרויקטים בנדל"ן	מנהל סקטור בניה ונדל"ן בבנק מזרחי טפחות בע"מ, יו"ר דירקטוריון רגינסי, חבר ועדת השקעות וועדת אשראי עמיתים במנורה מבטחים ביטוח בע"מ.	מנכ"ל החברה ורגינסי ועוסק בייזום קבוצות רכישה ופרויקטים בנדל"ן.	שותף ובעלים, עזרא יהודה-רוזנבלום- יעוץ, בקרה וניהול סיכונים. לשעבר שותף בשיף, הזנפרץ ושות' - יעוץ בקרה וניהול סיכונים	יועץ עסקי בספקריט פלמחים בע"מ, לשעבר דירקטור חיצוני וחבר ועדת הביקורת בחברת גולן מלאכת מחשבת בע"מ, לשעבר דירקטור חיצוני וחבר ועדת הביקורת בחברת סינופסיס בע"מ.	עו"ד עצמאית בתחום המסחרי. קודם לכך שותפה במשרד עורכי רן צייגר בלדב. בנוסף מגישה תוכנית ספורט בערוץ הספורט וחברה בוועדת ערר.
תאגידים בהם משמש כדירקטור:	רגינסי, הד מאסטר, יהלרומה אחזקות בע"מ, עדן גאיה יזמות בע"מ, קבוצת חגי'ג' מגדלי הארבעה בע"מ, קבוצת חגי'ג' סומייל בע"מ, קבוצת חגי'ג' התחדשות עירונית בע"מ, רוטשילד 84 בע"מ, יצחק חגי'ג' חברת עורכי דין, יצחק חגי'ג' אחזקות בע"מ, קבוצת חגי'ג' אחזקות הארבעה בע"מ, קבוצת חגי'ג' ייעוץ וניהול פרויקטים בע"מ, קבוצת חגי'ג' סומייל 122 בע"מ, קבוצת חגי'ג' סומייל ייעוץ בע"מ, קבוצת חגי'ג' סלמה בע"מ, י.ע. קבוצת חגי'ג' מרינה הרצליה בע"מ, קבוצת חגי'ג' נכסים מניבים בע"מ וקבוצת חגי'ג' נכסים מניבים 35 בע"מ, קבוצת חגי'ג' נכסים מניבים 33 בע"מ וכן חברות פרטיות בשליטתו (בנפרד ובשליטה משותפת עם אחיו, מר עידו חגי'ג').	רגינסי, צבי גרינולד ניהול ייעוץ וייזום בע"מ	רגינסי, חגי'ג' מגדלי הארבעה, דירקטור ומנכ"ל בהד מאסטר, עדן גאיה יזמות בע"מ, י.ע.ל פיקוח ניהול וייזום פרויקטים בע"מ, יעיל שיווק יחדות קרקע בע"מ, קבוצת חגי'ג' ייעוץ וניהול נכסים בע"מ, קבוצת חגי'ג' סומייל בע"מ, קבוצת חגי'ג' התחדשות עירונית בע"מ, ברגוראין רזידנטאל בע"מ, ברגוראין בנימין בע"מ, צוקי ארסוף בע"מ, עידו גרופ בע"מ, חגי'ג' כהן השקעות בע"מ, קבוצת חגי'ג' אחזקות הארבעה בע"מ, קבוצת חגי'ג' ייעוץ וניהול פרויקטים בע"מ, קבוצת חגי'ג' סומייל 122 בע"מ, קבוצת חגי'ג' סומייל ייעוץ בע"מ, קבוצת חגי'ג' סלמה בע"מ, קבוצת חגי'ג' מרינה הרצליה בע"מ, קבוצת חגי'ג' נכסים מניבים בע"מ וקבוצת חגי'ג' נכסים מניבים 35 בע"מ, קבוצת חגי'ג' נכסים מניבים 33 בע"מ וכן חברות פרטיות בשליטתו (בנפרד ובשליטה משותפת עם אחיו, מר יצחק חגי'ג').	דירקטור באי. אי. איי. ישראלי-איגוד מבקרים פנימיים בישראל בע"מ	הכשרת הישוב בע"מ, מבני תעשיה בע"מ, צבי צרפתי ובניו השקעות ובנין (1992) בע"מ, מנדלסון תשתיות ותעשיות בע"מ, ג. וילי פוד אינטרנשיונל בע"מ	הכשרת הישוב בישראל אלפא בע"מ; איי.די.או. גרופ בע"מ; אוצר מפעלי ים בע"מ; קופרליין אמריקאס לימיטד; אתרים בחוף ת"א חברה לפיתוח אתרי תיירות בתא יפו בע"מ.

שם:	יצחק חגי'ג'	צבי גרינולד יו"ר הדירקטוריון	יהודה עידו חגי'ג' (מכהן גם כמנכ"ל החברה)	דורון רוזנבלום	מנשה ארנון (דח"צ)	לימור בלדב (דח"צ)
קרבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה:	כן, אחיו, מר יהודה עידו חגי'ג', מכהן כדירקטור וכמנכ"ל החברה (השניים הינם בעלי השליטה בחברה).	לא	כן, אחיו, מר יצחק חגי'ג', מכהן כדירקטור בחברה (השניים הינם בעלי השליטה בחברה).	לא	לא	לא
האם הינו דירקטור שהחברה רואה כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית, לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות:	לא	כן	לא	כן	כן	לא

תקנה 26א': נושאי משרה בכירה של התאגיד

שם:	נתי פריד	דנה גוטסמן-ארליך	ארותר לשינסקי	גלית אזולאי	גיא חנינה	רועי רוזנפלד	רועי וינברגר
מספר זיהוי:	057695025	037575735	317845139	37513702	029022480	040898249	039858337
תאריך לידה:	22/5/1962	08/08/1975	10/08/1982	17/09/1975	31/12/1971	1/6/1981	17/06/1983
תאריך תחילת כהונה:	30/08/2016 (כיהן עד 30/4/2016 כסמנכ"ל כספים)	01/04/2015	29/12/2016	30/08/2016	16/06/2016	04/12/2016	04/12/2016
התפקיד שהוא ממלא בתאגיד, בחברה בת, שלו בחברה קשורה שלו או בבעל עניין בו:	סמנכ"ל בכיר, מנהל עסקים ראשי ומשנה למנכ"ל חברה, ברגינסי ובהד מאסטר.	מבקרת פנים בחברה וברגינסי	סמנכ"ל כספים בחברה וברגינסי.	סמנכ"ל פיתוח עסקי ומשנה למנכ"ל בחברה וברגינסי.	סמנכ"ל הנדסה	משנה לסמנכ"ל כספים בחברה	חשב
האם הוא בעל עניין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בתאגיד:	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא
השכלה:	בוגר כלכלה וחשבונאות באוניברסיטת בר אילן, ובוגר במשפטים באוניברסיטת בר אילן	בוגר מנהל עסקים המכללה האקדמית ראש"צ, מוסמך מנהל ציבורי אוניברסיטת בר אילן	בוגר תואר ראשון במשפטים מטעם הקריה האקדמית קריית אונו; בוגר מנהל עסקים וחשבונאות מטעם המסלול האקדמי המכללה למנהל.	בוגרת תואר ראשון במשפטים מטעם הקריה האקדמית קריית אונו.	בוגר הנדסה אזרחית, הטכניון בחיפה	בוגר כלכלה וחשבונאות מהמרכז האקדמי רופין. ובוגר תואר שני במנהל עסקים – התמחות בניחול פיננסי מאוניברסיטת תל אביב.	בוגר תואר ראשון במנהל עסקים- התמחות בחשבונאות במסלול האקדמי המכללה למנהל.
עיסוק בשנים האחרונות:	כיהן כסמנכ"ל של החברה עד ה-30.4.2016, ברגינסי ובגלוב אקספלורשין (י.ח.ד) שותפות מוגבלת, מעניק שירותים בתחום הכספים לקבוצת רכישה בפריקט הארבעה, בעלים של חברת מגדלאור משמורת שירותים עסקיים בע"מ (חברה בבעלותו ובשליטתו),	שותפה ומנהלת בקבוצת ביקורת פנימית וניהול סיכונים BDO, (RAS) רו"ח	משנה לסמנכ"ל כספים ב AFI Developmen t - אפ"י פיתוח; חשב באפריקה ישראל תעשיות.	מנכ"ל קבוצת חגי' התחדשות עירונית, חברת בת של החברה; עוזרת יו"ר דירקטוריון החברה; עו"ד במשרד חגי', ויינשטיין ושות'.	סמנכ"ל הנדסה באאורה השקעות בע"מ	כיהן כחשב החברה עד ליום 3 בדצמבר 2016. חשב בקבוצת פרימיום. סמנכ"ל כספים באינווטיק	ע. חשב בחברת איירפורט סיטי בע"מ חשב בקבוצת איירפורט סיטי/ נצבא.

תקנה 26ב:

מורשי חתימה עצמאיים
 לחברה אין מורשי חתימה עצמאיים.

תקנה 27:

רואי החשבון של החברה
 משרד עמית, חלפון - רחוב אבא הלל סילבר 16, רמת גן.
 משרד קידרון ושות' - רחוב המסגר 9, תל אביב-יפו.

תקנה 29:**החלטות אסיפה כללית מיוחדת**

ביום 27 בפברואר 2017 התקיימה אסיפה כללית מיוחדת של החברה אשר אישרה את ההתקשרויות הבאות:

- א. מינויה של הגב' לימור בלדב לכהן כדירקטורית חיצונית בחברה לתקופה של שלוש שנים, עד ליום 26 בפברואר 20120.
- ב. מתן התחייבות לפטור לגב' בלדב וכן שינוי ההתחייבות לפטור שניתנה לכלל חברי דירקטוריון החברה (כך שיהיה זהה לכתב הפטור שניתן לגב' בלדב), באופן שכתב הפטור שברשותם יכלול הוראה לפיה התחייבות החברה על פי כתב הפטור לא תחול ביחס להחלטה או לעסקה שלבעל השליטה או לנושא משרה כלשהו בחברה (גם נושא משרה אחר מזה שעבורו מוענק כתב הפטור) יש בה עניין אישי. יובהר כי השינוי האמור בוצע גם בכתבי הפטור שהעניקה החברה ליתר נושאי המשרה בחברה.
- ג. מתן התחייבות לשיפוי לגב' בלדב.

תקנה 29א: **החלטות החברה****א. עסקאות חריגות הטעונות אישורים מיוחדים לפי סעיף 270(1) לחוק החברות**

למעט כמפורט בתקנה 22 לעיל, למעט ההתקשרויות לאישור תנאי כהונתם של מר נתן פריד והגב' גלית אזולאי (שנחשבו חריגות לאור העובדה שבמסגרת תנאי כהונתם הוקצו להם כתבי אופציה של החברה, כמפורט בתקנה 21 לעיל) ולמעט הענקת כתבי שיפוי (בנוסח זהה) לנושאי משרה בחברה, לא בוצעו בתקופת הדו"ח עסקאות הטעונות אישורים מיוחדים לפי סעיף 270(1) לחוק החברות.

ב. פטור, ביטוח או התחייבות לשיפוי שבתוקף בתאריך הדו"ח

נכון למועד זה, לכלל חברי דירקטוריון ונושאי המשרה בחברה, ניתנו על ידי החברה כתבי שיפוי (כתבי השיפוי שניתנו לאחים חגי' הינם בתוקף עד ליום 31 ביולי 2018) ובנוסף לכלל חברי הדירקטוריון ונושאי המשרה, למעט ה"ה יצחק ועידו חגי' (בעלי השליטה בחברה) ניתנו כתבי פטור שהינם בתוקף (ושבהם חל שינוי – כמפורט בתקנה 29 לעיל)

כן נכללים כלל חברי הדירקטוריון ונושאי המשרה, בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה קבוצתית בה התקשרה החברה, בגבולות אחריות נוכחיים של 15 מיליון דולר, אשר תוקפה הינו עד ליום 30 ביוני 2017 וכן אושרה התקשרות החברה בפוליסות המשך (בגבולות אחריות שלא יעלו על 30 מיליון דולר) לתקופה שלא תיארך מעבר ליום 31 ביולי 2018.

לפרטים נוספים (לרבות תנאי השיפוי והביטוח) ראה דו"חות מידיים שפרסמה החברה ביום 21 באוקטובר 2015, מס' אסמכתא 139794-01-2015 וביום 29 בנובמבר 2015 (מס' אסמכתא 166497-01-2015).

שם החותם:**תפקידו:**

צבי גרינוולד	יו"ר הדירקטוריון
עידו חגי'	מנכ"ל החברה

נחתם ביום 29 במרץ 2017

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9(א) לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל – 1970 (להלן: "התקנות"):

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. צבי גרינוולד, יו"ר הדירקטוריון;
2. עידו חגי', מנהל כללי;
3. 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 המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק מידה סבירה של בטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהתאגיד מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

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

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

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלו.

הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה:

1. מיפוי וזיהוי החשבונות והתהליכים העסקיים אשר התאגיד רואה אותם כמהותיים לדיווח הכספי. רכיבי הבקרה הפנימית שזוהו הינם: (א) בקרות ברמת הארגון, לרבות בקרות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקרות כלליות של מערכות מידע; (ב) בקרות על תהליך מלאי - בחינת ירידת ערך והיוון עלויות; (ג) בקרות על תהליך נדל"ן להשקעה - בחינת שווי הוגן (ד) בקרות על תהליך הכרה בהכנסה בגין מכירת מלאי בניינים בהקמה.

2. מיפוי ותיעוד הבקרות הקיימות בתאגיד אשר נועדו לתת מענה לסיכונים הדיווח והגילוי, הערכת אפקטיביות התכנון של הבקרות וניתוח פערי הבקרה הקיימים, תיקון ליקויים בתכנון הבקרה ובחינת קיומן של בקרות מפצות.

3. הערכת אפקטיביות התפקוד של בקרות המפתח.

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר, 2016 הינה אפקטיבית.

1. הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9ב(ד)(1) לתקנות:

הצהרת מנהל כללי

אני, עידו חגי'ג, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של קבוצת חגי'ג ייזום נדל"ן בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2016 (להלן: "הדוחות");
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), תש"ע - 2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

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

תאריך: 29.3.2017

עידו חגי'ג, מנכ"ל

חוות דעת רואה החשבון המבקר בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית

חוות הדעת של רואה החשבון המבקר בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית מצורפת לדוח הכספי במסגרת דוח תקופתי זה.

2. הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9(בד)(2) לתקנות:

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, נתי פריד, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של קבוצת חגיג' ייזום נדל"ן בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2016 (להלן: "הדוחות");

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

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

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

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

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

5. אני, לבד יחד עם אחרים בתאגיד:

א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), תשי"ע - 2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -

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

ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו בפני הדירקטוריון והנהלה ומשולבות בדוח זה.

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

תאריך 29.3.2017

נתי פריד, משנה למנכ"ל
ונושא המשרה הבכיר בתחום הכספים

חוות דעת רואה החשבון המבקר בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית

חוות הדעת של רואה החשבון המבקר בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית מצורפת לדוח הכספי במסגרת דוח תקופתי זה.