

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

דו"ח תקופתי

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019

תוכן עניינים

| | |
|----------|--|
| פרק א' - | דו"ח תיאור עסקי התאגיד |
| פרק ב' - | דו"ח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד |
| פרק ג' - | דו"חות כספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 |
| | הצגת נתונים כספיים מתוך הדו"חות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה ליום 31 בדצמבר 2019 |
| פרק ד' - | דו"ח פרטים נוספים על התאגיד |
| 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

| | | |
|--------|---------------------------------------|-----|
| 3..... | פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה | 6.1 |
| 5..... | תחומי הפעילות של החברה | 6.2 |
| 6..... | עסקאות מהותיות מחוץ לבורסה; תשקיף מדף | 6.3 |
| 7..... | חלוקת דיבידנדים | 6.4 |

חלק שני - מידע אחר

| | | |
|----------|--|-----|
| 9..... | 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

| | | |
|-----------|--|------|
| 18 | תחום פעילות ארגון קבוצות רכישה | 6.7 |
| 62 | תחום הנדל"ן היזמי בישראל | 6.8 |
| 80 | תחום השקעה בהד מאסטר | 6.9 |
| 87 | תחום השקעה במרינה בהרצליה | 6.10 |
| 92 | תחום השקעה בשטחי המסחר במתחם איינשטיין בצפון תל אביב | 6.11 |
| 105 | תחום אחר | 6.12 |

חלק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה

| | | |
|-----------|-----------------------------------|------|
| 109 | לקוחות | 6.13 |
| 109 | שיווק | 6.14 |
| 109 | רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים | 6.15 |
| 109 | נכסים לא מוחשיים | 6.16 |
| 109 | הון אנושי | 6.17 |
| 111 | ספקים, יועצים ונותני שירותים | 6.18 |
| 112 | הון חוזר | 6.19 |
| 113 | מימון | 6.20 |
| 122 | מיסוי | 6.21 |
| 122 | סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם | 6.22 |
| 123 | הסכמים מהותיים; הסכמי שיתוף פעולה | 6.23 |
| 123 | הליכים משפטיים | 6.24 |
| 123 | יעדים ואסטרטגיה עסקית | 6.25 |
| 123 | צפי להתפתחות בשנה הקרובה | 6.26 |
| 123 | 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: 9-003330-52

3. כתובת החברה: רח' הארבעה 30, תל אביב (מגדל הארבעה הדרומי, קומה 32)

4. שנת הדו"ח: 2019

5. תאריך פרסום הדו"ח: 16 במרץ 2020

6. תיאור עסקי החברה:

6.1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

6.1.1. שנת התאגדות החברה וצורת ההתאגדות

החברה התאגדה בישראל, לפי פקודת החברות ביום 22 באוקטובר 1950 כחברה פרטית בעירבון מוגבל בשם מפעלי אלקטרוודות זיקה בע"מ. ביום 1 בפברואר 2006 שונה שם החברה לאסיס 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 לתוקף מספר התקשרויות, שכללו את העברת פעילות החברה (שעסקה דאז בעיקר בפעילות בתחום הנדל"ן במזרח אירופה) לנץ בונדיס (2009) בע"מ וביצוע הקצאה פרטית למספר ניצעים, שמכוחה הפכו האחים יצחק ועידו חג'ג' (להלן: "האחים חג'ג'") לבעלי השליטה בחברה.

6.1.3. פעילותה הנוכחית של החברה

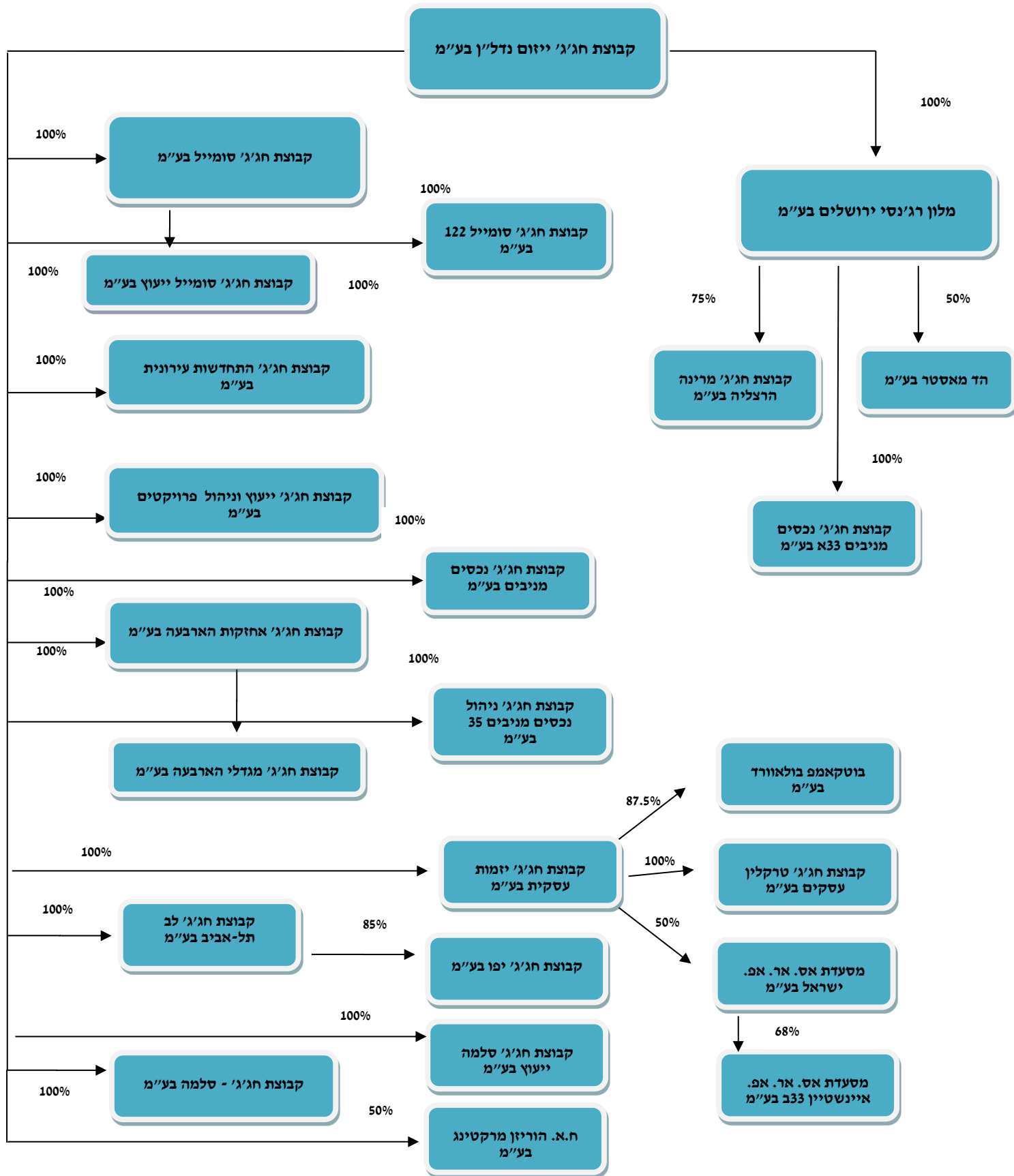
החל מיום 15 בדצמבר 2010, החלה החברה לפעול בתחום הנדל"ן בישראל, לרבות באמצעות חברות בנות ובכללן מלון רגינסי ירושלים בע"מ, חברה פרטית בבעלות מלאה של החברה, שעד ליום 8 בדצמבר 2019 היתה חברת אגרות חוב (להלן: "רגינסי").

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 והחלטה 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"ב); (ב) ביחס לעסקאות בהן יהיה מעורב עו"ד יצחק חג'ג' מתוקף תפקידו כעורך דין במשרד חג'ג', בוכניק ויינשטיין ושות'.

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

¹ למען הסר ספק, השקעה פרטית אינה כוללת השקעה מהותית בפרויקטים רחבי היקף אלא השקעות פרטניות שתבוצענה על ידי האחים חג'ג' מעת לעת בנכסים בודדים שהיקפם, באופן יחסי, אינו מהותי, כגון דירות מגורים, אשר ישמשו את האחים חג'ג' לצרכי השקעה פרטית ו/או אשר יהיו מיועדים לשימוש האישי.

6.1.4. להלן תרשים מבנה ההחזקות הפעילות המהותיות של הקבוצה, נכון למועד פרסום הדו"ח:



6.2. תחומי הפעילות של החברה

נכון ליום 31 בדצמבר 2019 ולמועד פרסום הדו"ח, עוסקת החברה, במישרין ובאמצעות חברות בנות (להלן ביחד: "הקבוצה"), ב-6 תחומי פעילות:

א. ארגון קבוצות רכישה

במסגרת תחום זה, מארגנות החברה ורג'נסי קבוצות רכישה ב-7 פרויקטים שונים למגורים, משרדים ומלונאות. לפרטים נוספים, לרבות אודות פרויקטים חדשים בתחום זה, ראה סעיף 6.7 להלן.

ב. תחום הייזום

במסגרת תחום זה נכללים נכסי הקבוצה כדלקמן:

- (1) פעילות קבוצת חגי' התחדשות עירונית בע"מ (חברת הבת של החברה) בתחום התחדשות העירונית ובתחום הפינוי בינוי.
- (2) פרויקט יפו (חלקה 3) שיבוצע על ידי רג'נסי (חברת הבת של החברה), אשר במהלך שנת 2019 הוחלט כי יבוצע בדרך של עסקה יזמית ושפרטים אודותיו ניתנים בסעיף 6.8.2.2 להלן.
- (3) החזקה בזכויות בהיקף לא מהותי במגרש המוקם במתחם סומייל בתל אביב, אשר חלקן צפויות להימכר בתקופה הקרובה במסגרת הליך פירוק השיתוף שהתנהל ביחס לאחד המגרשים במתחם.
- (4) החזקה במחסנים בפרויקט מגדלי הארבעה אותו יזמו קבוצת רכישה בראשות החברה (אשר בנתה את המגדל הדרומי) וקבוצת חגי' מגדלי הארבעה בע"מ, שהינה חברה נכדה הנמצאת בבעלות ובשליטה מלאות של החברה, בשרשרת סופי, אשר בנתה את המגדל הצפוני (להלן: "חגי' מגדלי הארבעה"). יצוין כי חגי' מגדלי הארבעה שיווקה את כלל הזכויות במגדל הצפוני למעט שטחי מחסנים כאמור ולמעט שטחי הטרקלין, המוצגים בתחום "אחר". לפרטים ראה סעיף 6.8 להלן.

ג. תחום השקעה בהד מאסטר

במסגרת תחום זה, רג'נסי מחזיקה במניות המהוות 50% מהונה של הד מאסטר בע"מ (להלן: "הד מאסטר"), המחזיקה בזכויות למספר נכסים במתחם שד"ל-יבנה בתל אביב (להלן: "מתחם שד"ל") שהעיקרי שבהם הינן זכויות לבניית מגדל במתחם שד"ל, כאשר בהתאם לתב"ע שאושרה בתקופת הדו"ח, עתיד לכלול המגדל האמור (להלן: "מגדל שד"ל"), שימנה כ-40 קומות, בעיקר שטחי מגורים ומלונאות (וכן שטחי מסחר בהיקף לא מהותי). לפרטים 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 נכון למועד זה הינה בעלת כ-75% 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 שטחי דירות נופש (כ-100 יחידות נופש בשטח ממוצע של כ-50 מ"ר לכל יחידה), שטחים ציבוריים שישמשו את יחידות הנופש וכ-100 חניות. עם זאת, ביום 26 במאי 2019, אישרה הועדה המקומית בהרצליה את הפקדת התוכנית אותה קידמה מרינה הרצליה בכפוף לעמידה בתנאים, אשר צפויה להביא להגדלת הזכויות בפרויקט, והכל כמפורט בסעיף 6.10.1.2 להלן. לפרטים נוספים 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 לקנות דריסת רגל משמעותית בשטחי המסחר במתחם הנמצא בצד המערבי של רחוב איינשטיין בצפון תל אביב, וזאת באמצעות קבוצות רכישה שכאמור לעיל אורגנו על ידן בפרויקטים שונים במתחם ושבמסגרתן רכשו החברה ורג'נסי (כחברות בקבוצת הרכישה) בעיקר את הזכויות לשטחי המסחר בפרויקטים. נכון למועד זה, השלימו החברה ורג'נסי רכישת זכויות למסחר בפרויקטים איינשטיין 33א', איינשטיין 33ב' (אשר הזכויות בו נמכרו על ידי רג'נסי ושותפיה לפרויקט בחודש פברואר 2020), איינשטיין 35 ואיינשטיין 36א'.

לפרטים אודות אישור תב"ע חדשה שקודמה על ידי החברה ורג'נסי (מכוח תוכנית תא 5000), אשר הביאה לגידול מהותי בזכויות הבניה בפרויקטים איינשטיין 33א', איינשטיין 35 ואיינשטיין 36א', ראה סעיף 6.11 להלן.

1. אחר

במסגרת תחום זה, פועלת החברה להשבחת נכסי המסחר שלה באמצעות הכנסת פעילות מסחרית (בדרך כלל עם שותפים בעלי מומחיות) דוג' הפעלת מסעדות, אולמות כנסים וכו'.
בנוסף, במסגרת תחום זה פועלת החברה, באמצעות ח.א. הורייזן מרקטינג בע"מ, הנמצאת בבעלות משותפת של החברה (50%) ושל צד ג' (להלן: "הורייזן"), בתחום התיווך (מכירה והשכרה), בעיקר בכל הנוגע לפרויקטים של החברה ברחוב הארבעה ובמתחם איינשטיין, כאשר נכון למועד זה היקפי פעילותה זניחים.
לפרטים נוספים ראה סעיף 6.12 להלן.

6.3. השקעות בהון; עסקאות מהותיות מחוץ לבורסה; תשקיף מדף

6.3.1. השקעות בהון

להלן פרטים אודות השקעות בהון החברה והקצאות ניירות ערך שבוצעו על ידי החברה החל מיום 1 בינואר 2018:

| אופן ההקצאה | זהות המשקיעים / הניצעים | מועד ההקצאה | סוג ניירות הערך שהוקצו | כמות ניירות הערך שהוקצו | התמורה ברוטו שהתקבלה (באלפי ש"ח) |
|-------------|---|-------------|---|-------------------------|---|
| הקצאה פרטית | משקיעים מסווגים בשליטת י.ד. מור השקעות בע"מ, שהינה חברה ציבורית | 11.11.2019 | מניות | 1,570,000 | סך ברוטו של 17,254,300 ש"ח המשקף תמורה ברוטו בסך של 10.99 ש"ח למניה. |
| הקצאה פרטית | משקיעים מסווגים בשליטת י.ד. מור השקעות בע"מ, שהינה חברה ציבורית | 11.11.2019 | אופציות לא סחירות הניתנות למימוש למניות החברה עד ליום 30 בנובמבר 2020 | 1,570,000 | האופציות הוקצו ללא תמורה וכל אחת מהן ניתנת למימוש למניה אחת של החברה בתמורה לסך של 12.46 ש"ח, כפוף להתאמות. |

לפרטים אודות הקצאת ניירות הערך שתוארו בטבלה שלעיל ראה דו"ח מיידי שפורסם על ידי החברה ביום 10 באוקטובר 2019, מס' אסמכתא 2019-01-087534, המובא בדו"ח זה בדרך של הפניה. יצוין כי בעקבות ההקצאה האמורה, הפכה י.ד. מור השקעות בע"מ וכן שתי קרנות גידור בשליטתה [מור גידור גמישה (שותפות מוגבלת) ומור השקעות אלטרנטיביות (שותפות מוגבלת)], לבעלות עניין בחברה.

6.3.2. עסקאות מחוץ לבורסה

להלן פירוט העסקאות שביצעו בעלי ענין במניות החברה מחוץ לבורסה בשנים 2018-2019:

| שם בעל העניין | מועד העסקה | כמות המניות (שנמכרה) | סכום העסקה | המחיר למניה |
|---------------|------------|----------------------|---------------|-------------|
| יצחק חגיגי | 22.02.2018 | 1,045,215 | 9,000,000 ש"ח | 8.61 ש"ח |
| יצחק חגיגי | 05.06.2018 | 315,500 | 2,853,697 ש"ח | 9.045 ש"ח |
| עידו חגיגי | 05.06.2018 | 315,500 | 2,853,697 ש"ח | 9.045 ש"ח |
| יצחק חגיגי | 13.06.2018 | 54,000 | 502,740 ש"ח | 9.31 ש"ח |
| עידו חגיגי | 13.06.2018 | 54,000 | 502,740 ש"ח | 9.31 ש"ח |
| יצחק חגיגי | 27.06.2018 | (82,000) | 750,956 ש"ח | 9.158 ש"ח |
| עידו חגיגי | 27.06.2018 | (170,000) | 1,556,860 ש"ח | 9.158 ש"ח |

6.3.3. תשקיף מדף

ביום 29 במאי 2017, פרסמה החברה תשקיף מדף, הנושא תאריך 30 במאי 2017 (להלן: "תשקיף המדף"). תשקיף המדף כולל אפשרות להנפיק מכוחו, על פי דו"חות הצעת מדף, סוגי ניירות ערך שונים, בהתאם להוראות הדין. ביום 26 במאי 2019 פרסמה החברה דו"ח מיידי ולפיו הוארכה התקופה להצעת ניירות ערך על פי תשקיף המדף עד ליום 29 במאי 2020. החברה פועלת בימים אלה לחידוש תשקיף המדף שלה.

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 2019, לחברה רווחים ראויים לחלוקה בסך של כ-299 מיליון ש"ח.
- 6.4.3 נכון למועד זה, המגבלות העיקריות המוטלות על חלוקת דיבידנד על ידי החברה הינן כדלקמן:

| מהות המגבלה | הגורם שבמסגרת ההתקשרות עמו הוטלה המגבלה |
|--|--|
| 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% ² . | מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') |
| בנוסף התחייבה החברה כי: (א) החברה תהיה רשאית לבצע חלוקה מתוך רווחיה (כהגדרת המונח בחוק החברות) רק אם סכום החלוקה לא יעלה על 40% מרווחיה בכל שנה קלנדרית על פי דין; ו-(ב) הרווחים החשבונאיים שמתוכם תבוצע חלוקה על ידי החברה, ככל שתבוצע, לא יכללו רווחי שערך נטו (היינו בניכוי מסים 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 דיבידנד רווחי שערך נכסים לאחר פדיון כלל אגרות החוב (סדרה ה') וזאת בכפוף להוראות הדין. | מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') ³ |
| 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 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 למאזן לא יפחת מ-15% ⁴ ; (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 לעניין סעיף זה. (ד) הרווחים החשבונאיים שמתוכם תבוצע חלוקה על ידי החברה, ככל שתבוצע, לא יכללו רווחי שערך נטו [נתייבנו בניכוי מסים 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 דיבידנד רווחי שערך נכסים לאחר פדיון 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 לעניין זה יודגש, למען הסר ספק, כי היה ולחברה יתקיים גרעון בהון החוזר או בהון החוזר לתקופה של 12 חודשים או תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת, לא ייחשב הדבר כהתקיימות סימן אזהרה מקום בו דירקטוריון החברה יקבע כי אין בכך כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה (להלן: " מגבלת סימני האזהרה "). | מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') |
| 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 למועד 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 החברה למאזן לא יפחת מ-17% ⁵ ; (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 לעניין סעיף זה; (ד) מגבלת רווחי השערך, כהגדרתה לעיל; (ה) מגבלת סימני האזהרה, כהגדרתה לעיל (בשניויים המחויבים). | מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') |

² "ההון העצמי המתוקנן של החברה" - כהגדרתו בסעיף 4.5.1 לדו"ח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2019, המצורף לדו"ח זה, כאשר הוא כולל את זכויות המיעוט. "מאזן" לעניין 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;

³ יצוין כי בנוסף למגבלות שתפורטנה להלן, והיות וכבטחון לפירעון התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') שעבדה החברה לטובתם את מלוא החזקותיה ברגיסי, התחייבה החברה לפעול לכך שכל חלוקה ברגיסי תהיה כפופה אף היא למגבלות שהוסכמו.

⁴ "ההון העצמי המתוקנן של החברה" - כהגדרתו בסעיף 4.5.2 לדו"ח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2019, המצורף לדו"ח זה, כאשר הוא כולל את זכויות המיעוט. "מאזן" לעניין 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.

⁵ "ההון העצמי המתוקנן של החברה" - כהגדרתו בסעיף 4.5.3 לדו"ח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2019, המצורף לדו"ח זה, כאשר הוא כולל את זכויות המיעוט. "מאזן" לעניין 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.

⁶ "ההון העצמי המתוקנן של החברה" - כהגדרתו בסעיף 4.5.4 לדו"ח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2019, המצורף לדו"ח זה, כאשר הוא כולל את זכויות המיעוט. "מאזן" לעניין זה בלבד - סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים, המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, שפורסמו עובר למועד קבלת ההחלטה בדבר ביצוע החלוקה.

| | |
|---|---|
| <p>מומשו לאחר יום 1 בינואר 2018, יילקחו בחשבון לעניין סעיף זה; (ד) מגבלת רווחי השערות, כהגדרתה לעיל; (ה) מגבלת סימני האזרה, כהגדרתה לעיל (בשינויים המחויבים); (ו) במועד החלוקה, וכן בהתחשב בחלוקה, לא מתקיימת איזו מעילות הפירעון המידי המפורטות בסעיף 8.1 לטטר הנאמנות; (ז) במועד החלוקה, וכן בהתחשב בחלוקה, החברה אינה מפרה איזו מההתחייבויות המהותיות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') בהתאם להוראות שטר הנאמנות.</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 למועד 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 החברה למאזן לא יפחת מ-75%; (ג) החברה לא תבצע חלוקה אם סכום החלוקה המצטבר, קרי סך כל החלוקות שבוצעו ממועד העמדת ההלוואה (31.12.2017) בצירוף סכום החלוקה הצפויה, יעלה על 40% מהרווחים שנבעו לחברה (בנטרול חלק המיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, בגין התקופה שתחילתה במועד העמדת ההלוואה. יובהר כי רווחי והפסדי שערות אשר נרשמו עד ליום 31.12.2017 ואשר מומשו לאחר מכן, יילקחו בחשבון לעניין סעיף זה; (ד) מגבלת רווחי השערות, כהגדרתה לעיל; (ה) מגבלת סימני האזרה, כהגדרתה לעיל (בשינויים המחויבים).</p> | <p>גוף מוסדי עימו התקשרה הקבוצה בהסכם אשראי</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 למועד קבלת ההחלטה בדבר ביצוע חלוקה, בניכוי סכום החלוקה, לא יפחת אל מתחת ל-345 מיליון ש"ח; (ב) הן לפני החלוקה והן בעקבותיה, יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה למאזן לא יפחת מ-30%; (ג) החברה לא תבצע חלוקה אם סכום החלוקה המצטבר, קרי סך כל החלוקות שבוצעו ממועד ההנפקה הראשונה של אגרות החוב (סדרה ט') בצירוף סכום החלוקה הצפויה, במועד בו תבקש לבצע חלוקה, יעלה על 40% מהרווחים לאחר מס שנבעו לחברה (בנטרול חלק המיעוט וכולל רווח כולל אחר) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, בגין התקופה שתחילתה ביום 1 בינואר 2019. יובהר כי רווחי והפסדי שערות אשר נרשמו עד ליום 31 בדצמבר 2018 ואשר מומשו לאחר יום 1 בינואר 2019, יילקחו בחשבון לעניין סעיף זה; (ד) מגבלת רווחי השערות, כהגדרתה לעיל; (ה) מגבלת סימני האזרה, כהגדרתה לעיל (בשינויים המחויבים); (ו) במועד החלוקה, וכן בהתחשב בחלוקה, לא מתקיימת איזו מעילות הפירעון המידי המפורטות בסעיף 8.1 לטטר הנאמנות; (ז) במועד החלוקה, וכן בהתחשב בחלוקה, החברה אינה מפרה איזו מההתחייבויות המהותיות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') בהתאם להוראות שטר הנאמנות.</p> | <p>מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט')</p> |

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

בהינתן המגבלות שצוינו בסעיף 6.4 לעיל, נכון ליום 31 בדצמבר 2019 החברה רשאית לחלק דיבידנד לבעלי מניותיה בסך של כ-5 מיליון ש"ח.

⁷ "ההון העצמי המתוקנן של החברה"- פירושו ההון העצמי המאוחד של החברה על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת הלוואות בעלים של האחים חגי' ובתוספת דמי סיחור (כהגדרתם להלן). "דמי הסיחור" - 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 העניין) חתומים, וזאת למעט רווח כאמור אשר כבר הוכר בדוחותיה הכספיים של החברה.

⁸ "ההון העצמי המתוקנן של החברה"- כהגדרתו בסעיף 4.5.5 לדו"ח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2019, המצורף לדו"ח זה, כאשר הוא כולל את זכויות המיעוט. "מאזן" לעניין זה בלבד- סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים, המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, שפורסמו לפני מועד 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 למגורים 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 הזכויות למגורים 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 הרלוונטי 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 ייכנסו 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 2019

| ארגון קבוצות רכישה | נדל"ן יזמי | הד מאסטר | מרינה הרצליה | מסחר איינשטיין | אחר ולא מיוחס | נכסים והתחייבויות שלא הוקצו | התאמות למאוחד | סה"כ | |
|--------------------|------------|----------|--------------|----------------|---------------|-----------------------------|---------------|-----------|--|
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | הכנסות |
| | | | | | | | | | הכנסות מחיצוניים |
| 91,869 | 32,683 | 319 | - | 755 | 458 | - | (319) | 125,765 | הכנסות בין מגזרים |
| - | - | - | - | - | - | - | - | - | סך ההכנסות |
| 91,869 | 32,683 | 319 | - | 755 | 458 | - | (319) | 125,765 | |
| | | | | | | | | | שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה |
| 7,259 | - | 38,331 | - | 10,128 | 2,439 | - | (38,331) | 19,826 | |
| | | | | | | | | | עלויות |
| | | | | | | | | | עלויות קבועות |
| (52,390) | (22,682) | (10) | - | (117) | (820) | - | 10 | (76,009) | עלויות משתנות |
| - | - | - | - | - | - | - | - | - | עלויות המהוות הכנסות בתחום פעילות אחר |
| (52,390) | (22,682) | (10) | - | (117) | (820) | - | 10 | (76,009) | סך הכל עלויות |
| | | | | | | | | | רווח מפעולות רגילות המיוחס לבעלים של החברה |
| | | | | | | | | | רווח מפעולות רגילות המיוחס למיעוט |
| | | | | | | | | | סך רווח מפעולות רגילות |
| 547,698 | 166,986 | 93,787 | 99,508 | 255,169 | 78,397 | 85,398 | (24,731) | 1,302,212 | סך נכסים |
| 392,175 | 64,374 | 54,734 | 69,641 | 224,950 | 27,456 | - | (54,734) | 778,596 | סך התחייבויות |

ליום 31 בדצמבר 2018

| סה"כ | התאמות למאוחד | נכסים והתחייבויות שלא הוקצו | אחר ולא מיוחס | מסחר איינשטיין באלפי ש"ח | מרינה הרצליה | הד מאסטר | נדל"ן יזמי | ארגון קבוצות רכישה |
|-----------------|------------------|-----------------------------------|------------------|--------------------------------|-----------------|------------|-----------------|--------------------------|
| 187,662 | (298) | - | 720 | - | - | 298 | 43,087 | 143,855 |
| - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| <u>187,662</u> | <u>(298)</u> | <u>-</u> | <u>720</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>298</u> | <u>43,087</u> | <u>143,855</u> |
| 76,887 | 453 | - | 60,899 | 15,988 | - | (453) | - | - |
| - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| (76,030) | 9 | - | - | (80) | (35) | (9) | (27,985) | (47,930) |
| - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| <u>(76,030)</u> | <u>9</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>(80)</u> | <u>(35)</u> | <u>(9)</u> | <u>(27,985)</u> | <u>(47,930)</u> |
| 164,459 | | | | | | | | |
| (543) | | | | | | | | |
| <u>163,916</u> | | | | | | | | |
| 1,200,256 | (13,229) | 44,282 | 53,440 | 234,653 | 95,388 | 51,161 | 127,788 | 606,773 |
| 754,698 | (41,735) | - | 11,860 | 212,727 | 68,002 | 41,735 | 83,456 | 378,653 |

הכנסות

הכנסות מחיצוניים

הכנסות בין מגזרים

סך ההכנסות

שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה

עלויות

עלויות קבועות

עלויות משתנות

עלויות המהוות הכנסות בתחום

פעילות אחר

סך הכל עלויות

רווח מפעולות רגילות המיוחס

לבעלים של החברה

הפסד מפעולות רגילות המיוחס

למיעוט

סך רווח מפעולות רגילות

סך נכסים

סך התחייבויות

ליום 31 בדצמבר 2017

| סה"כ | התאמות למאוחד | נכסים והתחייבויות שלא הוקצו | אחר ולא מיוחס | מסחר איינשטיין באלפי ש"ח | מרינה הרצליה | הד מאסטר | נדל"ן יזמי | ארגון קבוצות רכישה |
|-----------|------------------|-----------------------------------|------------------|--------------------------------|-----------------|----------|------------|--------------------------|
| 435,445 | (314) | - | 2,698 | - | - | 314 | 89,583 | 343,164 |
| - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 435,445 | (314) | - | 2,698 | - | - | 314 | 89,583 | 343,164 |
| 24,235 | (1,342) | - | 24,075 | 160 | - | 1,342 | - | - |
| - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| (250,309) | 64 | - | (1,157) | (154) | (29) | (64) | (73,136) | (175,833) |
| - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| (250,309) | 64 | - | (1,157) | (154) | (29) | (64) | (73,136) | (175,833) |
| 186,744 | | | | | | | | |
| 635 | | | | | | | | |
| 187,379 | | | | | | | | |
| 1,072,654 | (12,586) | - | 44,269 | 174,113 | 90,097 | 49,675 | 216,127 | 510,959 |
| 742,758 | (39,653) | - | 1,824 | 150,003 | 64,450 | 39,653 | 98,096 | 428,385 |

הכנסות

הכנסות מחיצוניים

הכנסות בין מגזרים

סך ההכנסות

שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה

עלויות

עלויות קבועות

עלויות משתנות

עלויות המהוות הכנסות בתחום

פעילות אחר

סך הכל עלויות

רווח מפעולות רגילות המיוחס

לבעלים של החברה

רווח מפעולות רגילות המיוחס

למיעוט

סך רווח מפעולות רגילות

סך נכסים

סך התחייבויות

סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

להלן פרטים עיקריים אודות הסביבה המאקרו כלכלית בישראל נכון למועד דוח תקופתי זה, אשר להערכת החברה יש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על תוצאותיה העסקיות של החברה או התפתחותה בתחומי הפעילות. הערכות החברה המפורטות בסעיף זה מבוססות, בין היתר, על מידע פומבי ונתונים שפורסמו, אשר לא אומתו על ידי החברה, באתרי אינטרנט ובסקירות שונות שנעשו במחלקות המחקר בגופים סטטוטוריים ובגופים פיננסיים שונים. יובהר כי חלק מהנתונים וההערכות מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך") ועלולים שלא להתקיים ו/או להתקיים באופן חלקי ו/או להשתנות באופן מהותי מסיבות שאינן תלויות בחברה ואינן מצויות בשליטתה. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע המובא להלן יתממש ויכול להיות שונה אף באופן מהותי מהאמור.

החברה לא פנתה לקבלת הסכמת האתרים שיצוטטו להלן להכללת האמור בסקירה.

משבר הקורונה

בחודש דצמבר 2019, התפרצה בסין מגפת הנגיף קורונה, ומאז התפשט הווירוס ללמעלה ממחצית ממדינות בעולם. קובעי המדיניות במדינות העולם נאלצים לנקוט בצעדים חסרי תקדים על מנת למגר את המגיפה, ובכלל זאת לפעול לבידוד אזרחים ולקבוע תקנות וכללים מחמירים למניעת או להגבלת אינטראקציות בינאישיות, העולות להגביר את ההדבקה, לרבות ביטול מרבית הטיסות המגיעות או יוצאות לאותן מדינות בהן נקבעו המגבלות האמורות. בישראל, בצד היערכות החירום בבתי החולים השונים, אף נקבעה חובת כניסה לבידוד ל-14 ימים לכל השבים מחו"ל, הוטלו מגבלות על התכנסויות של מעל 10 איש באופן שהביא לביטול אירועי ספורט, תרבות ואחרים, הוטלו מגבלות על כניסת תושבי השטחים המועסקים במדינה וכניסת תושבים זרים, התחבורה הציבורית צומצמה, מקומות עבודה רבים החלו לעבוד מהבית ונכון למועד זה בוטלו כלל הלימודים בבתי הספר והגנים וכן נסגרו כלל מקומות בילוי ופנאי, לרבות: מסעדות, קניונים, חדרי כושר והכל לצורך עצירת התפשטות המגיפה.

בעקבות המגפה האמורה, שכבר הוגדרה על ידי ארגון הבריאות העולמי כפנדמיה (מגפה עולמית), החל גל ירידות בשווקים העולמיים, לרבות בשוק המקומי, שמקורם באי הוודאות באשר למשך הזמן בה ניתן יהיה למגר את המגיפה ובהאטה המהותית שאחזה בענפי המשק השונים, כאשר מטבע הדברים, לאור אופי המגבלות שהוטלו עד כה, ההאטה המהותית באה לידי ביטוי נכון למועד זה בכלל ענפי המשק ובעיקר בענפי התעופה, תיירות, פנאי, בילוי ואנרגיה (עקב הירידה בצריכת האנרגיה העולמית).

למשבר בשוק האנרגיה אף תרמה מלחמת מחירי הנפט בה פצחו סעודיה ורוסיה, אשר הביאה לאחרונה לירידה בתעריף אחוזים במחירי הנפט והגז בעולם, וכפועל יוצא מכך המשבר העולמי העמיק והירידות בשווקים אף הורחבו. המשבר האמור הביא לגל של ניסיונות של הממשלות השונות לתמוך בשווקים, כאשר ממשלת ישראל הודיעה לאחרונה על הזרמה של סך של 10 מיליארד ש"ח לשווקים, מרביתו עבור מסלול הלוואות מיוחד לעסקים קטנים ובינוניים שנפגעו מהמשבר. בשלב זה, בשל חוסר הוודאות באשר למועד בו תיבלם המגפה, אין באפשרות החברה לאמוד את השלכות האפשריות של המשבר על פעילותה ואולם החברה צופה כי יתרות המזומנים שברשותה, איתנותה הפיננסית, שיעור המינוף הנמוך ביחס לענף ומצב נכסיה, עשויים לסייע לה בטווח הקצר להתמודד עם ההשפעה האפשרית של המשבר.

עם זאת, המשך ו/או התגברות התפשטות הנגיף וכן המשך ו/או הרחבת המגבלות על תנועה והתקהלות בישראל ובעולם בכלל, עלולים, מטבע הדברים, להוביל להשפעה שלילית מהותית על הכלכלה העולמית בכלל ועל הכלכלה בישראל (ובכלל זאת על פעילות החברה) בפרט, ובכלל זה על התוצר המקומי, שיעורי האבטלה, שערי המט"ח והגרעון הממשלתי.

לאור האמור, יודגש כי כלל המידע הצופה פני עתיד המובא במסגרת דו"ח זה (לרבות המידע אודות משך הפרויקטים הצפוי, עלותם, ההכנסות והרווחיות הצפויה מהם, בכלל תחומי פעילותה השונים של החברה) הינו כפוף, בנוסף להסתתיגויות המפורטות בכל פסקאות המצפ"ע שתפורטנה בדו"ח זה, להשפעות מגפת הקורונה על תחומי פעילותה השונים של החברה. המשך ו/או התגברות התפשטות הנגיף עלולים להביא להתארכות זמן קבלת ההיתרים הנדרשים לחברה בפעילותה (וזאת עקב העובדה שמשרדי הממשלה והעיריות השונים אינם עובדים כסדרם שכן חלק מהעובדים נמצאים בבידוד ו/או עובדים מהבית); להתארכות זמן בניית הפרויקטים והתייקרות עלות בנייתם (בשל מחסור בחומרי הגלם וכוח האדם – בד"כ עובדים מהשטחים - הנדרשים לחברה לבניית הפרויקטים השונים); להתארכות הליכי המכירה (עקב פגיעה בביקוש) וירידת מחירי המכירה (וזאת עקב הירידה בנכסי הרוכשים, הן בשל הפגיעה בכלכלה הריאלית והן בשל הירידות בשווקים); לאפשרות החברה לגייס חוב ו/או הון הנדרש לפעילותה; לפגיעה בתנאי האשראים אותם תיטול החברה (לבדה או יחד עם יתר חברי קבוצת הרכישה אותם היא מארגנת) עקב עליית ברמת הסיכון במשק; לפגיעה בחוסנם הפיננסי של הקבלנים ויתר נותני השירותים המעניקים משירותיהם לחברה ועוד.

תחום הנדל"ן בישראל מושפע ממגוון פרמטרים הנוגעים למצב המאקרו כלכלי העולמי ובישראל, לרבות שיעור הצמיחה במשק, הריבית, שערי החליפין, שכר העבודה ושיעורי האבטלה. בענף זה יצוין כי:

- א. ריבית בנק ישראל נמצאת ברמה נמוכה של 0.25% החל מדצמבר 2018 והיא צפויה לרדת ל-0.1%, בדומה למגמה הכלל עולמית ועל רקע אינפלציה בשיעור נמוך מ-1% בשנת 2019 – הרף התחתון של יעד האינפלציה שהציבה הממשלה. הריבית הנמוכה תורמת לעלייה ברווחיות החברות, בעיקר חברות הנדל"ן והבנקים, ולגיוסים ערים בשוקי המניות ואיגרות החוב.
- ב. שנת 2019 התברכה במספר נתוני מאקרו כלכליים חיוביים וביניהם: (1) בשנת 2019, עלה התוצר המקומי בכ-3.3% - נמוך אך במעט מעלייתו בשנים 2017-2018 (3.4% בממוצע). (2) המדד המשולב בשנת 2019 עלה בקצב דומה לזה שאפיין אותו בשנים האחרונות (0.3%) בחודש. (3) שיעור האבטלה במשק ממשיך להיות נמוך ולקראת סוף השנה ירד לרמת שפל היסטורי של 3.4% לעומת כ-4.3% בסוף שנת 2018. (4) חברת דירוג האשראי הבינלאומית S&P אישרה את דירוג האשראי הגבוה בכל הזמנים של ישראל (AA- תחזית יציבה) והפכה אותו מזמני (כפי שנקבע בחודש אוגוסט 2018) לקבוע (כפי שנקבע בחודש ינואר 2019) ואישרה אותו שוב בחודש אוגוסט 2019. חברת דירוג האשראי הבינלאומית Fitch אישרה את דירוג האשראי של מדינת ישראל ברמה של A+ עם תחזית יציבה גם בחודש מרץ 2019 וגם בחודש אוגוסט 2019.
- ג. במישור הבינלאומי בוצעו הורדות ריבית לצד הרחבות מוניטריות כמותיות ע"י בנקים מרכזיים בעולם, ביניהם הפד בארה"ב שהוריד את הריבית ברבע אחוז שלוש פעמים במחצית השנייה של 2019 לרמה של -1.5% ו-1.75% והודיע על רכישות ענק של אג"ח ממשלת ארה"ב החל באוקטובר 2019, והבנק המרכזי באירופה שהוריד את הריבית על פיקדונות ב-0.1% לרמה של מינוס חצי אחוז והודיע על רכישת אג"ח ממשלתית החל מנובמבר 2019. בחודש מרץ 2020, לאור משבר הקורונה והלחצים שנוצרו בשווקים, הוריד הפד את הריבית בכאחוז וחצי נוסף, לרמה של 0%.

מנגד, במהלך שנת 2019 חלו מספר התפתחויות מאקרו שליליות שעיקריהן יובאו להלן:

- א. הדולר והאירו נחלשו – היחלשות המשפיעה באופן שלילי על הכנסות חברות המייצאות לארה"ב ולאירופה. יצוין כי החלשות הדולר הושפעה הן מירידת ריבית הפד והן מהפסקת רכישות דולרים ע"י בנק ישראל החל בינואר 2019, כאשר בחודש נובמבר 2019 חידש בנק ישראל את רכישות המטבע. יצוין כי בסמוך למועד פרסום הדו"ח חלה עליה בשערי המטבעות האמורים לאור המשבר העולמי שנוצר עקב מגפת הקורונה.
- ב. העלייה בגירעון הממשלתי הוחרפה עקב אי הקמת ממשלה חדשה - תוקצב גירעון בשיעור של 2.9% בשנת 2019 בדומה לשיעור הגירעון בשנת 2018, כשבפועל הגירעון השנתי הסתכם בשנת 2019 ל-3.7%.
- ג. במישור הבינלאומי: הצמיחה נמשכת אך בקצב נמוך. כלכלני ארגון ה-OECD צופים צמיחה עולמית של 3% בשנת 2019 - הרמה הנמוכה ביותר מאז המשבר הכלכלי של 2008 וזאת לעומת צמיחה של כ-3.7% בשנת 2018. להאטה תרמו מלחמת הסחר בין המעצמות ארה"ב וסין, ה"ברקזיט" (יציאת בריטניה מהאיחוד האירופאי) שבוצע בחודש ינואר 2020, ומתחים גיאופוליטיים במזרח התיכון שלהם השפעה גם על מחיר הנפט. מטבע הדברים, משבר הקורונה צפוי לפגוע בשיעור הצמיחה העולמי באופן מהותי.

מתוך "הסקירה השנתית – 2019" שפורסמה באתר הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ כמידע פומבי לציבור. הסקירה זמינה באתר https://info.tase.co.il/Heb/Lists/gen_res/0133_annual_review/2019_annualreview_heb_accessible.pdf

להלן טבלת פרמטרים כלכליים עיקריים של ישראל:

| 2017 | 2018 | 2019 | פרמטרים מאקרו כלכליים ¹⁰ |
|--|---|---|--|
| 353.27 | 369.69 | 375 | GDP (במיליארדי דולר ארה"ב) |
| 3.6% | 3.4% | 3.5% | שיעור צמיחה שנתי ב-GDP ¹¹ |
| 1.6% | 1.4% | 1.6% | שיעור צמיחה בתוצר לנפש (PPP) ¹² |
| 0.3% | 1.1% | 0.6% | שיעור אינפלציה ¹³ |
| S&P – A+ Moody's – A1 Fitch – A+ | S&P – AA- Moody's – A1 Fitch – A+ | S&P – AA- Moody's – A1 Fitch – A+ | דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך ליום האחרון של השנה ¹⁴ |
| 1 דולר=3.467 ש"ח 1 אירו=4.1526 ש"ח | 1 דולר=3.7480 ש"ח 1 אירו=4.2916 ש"ח | 1 דולר=3.4620 ש"ח 1 אירו=3.8361 ש"ח | שע"ח מטבע מקומי ביחס לדולר ולוירו ליום האחרון של התקופה ¹⁵ |
| 100.4 | 101.2 | 100.8 ¹⁷ | מדד המחירים לצרכן (הבסיס = ממוצע 2016) ¹⁶ |
| 111.1 | 113.3 | 114.5 | מדד מחירי תשומה בבניה למגורים (הבסיס = יולי 2011) ¹⁸ |

6.6.2 המצב הביטחוני והמדיני בישראל

למצב הביטחוני והמדיני בישראל השפעה ישירה על ענף הנדל"ן. החמרה במצב הביטחוני עלולה לגרום, מעבר לירידה בביקושים, גם לפגיעה בזמינות כח עבודה אצל קבלני הביצוע ובשל כך להתייקרות עלויות העבודה ובהתאם לעליה בעלויות ביצוע הפרוייקטים.

6.6.3 שינויי בשער מטבע חוץ

לשינויים בשערי מטבע חוץ, בעיקר למטבעות האירו והדולר, השלכה על ענף הנדל"ן וזאת, בין היתר, עקב השפעתם הישירה על מחירי חומרי גלם מיובאים וכן על הביקושים לדירות בקרב תושבי חוץ ששינוי בכוח הקניה (שער החליפין מול הש"ח) משפיע ישירות על היכולת שלהם לרכוש דירה בישראל. בשנת 2019 התחזק השקל מול הדולר בכ- 7% ומול היורו בכ- 10%.

6.6.4 המערכת הבנקאית

א. העלייה ברמת הביקושים בשנים האחרונות לדירות מגורים בישראל (אשר הביאה לעליות במחירן) יחד עם שיעורי ריבית נמוכים ברמה היסטורית (שגררו כמות גדולה יותר של רוכשים וברמות מינוף גבוהות יותר), הביאה לכך שבשנים האחרונות נרשמו ביקושי שיא למשכנתאות והמערכת הבנקאית הפכה חשופה באופן מהותי לסיכון מרכזי שנעוץ באפשרות שמחירי הדיור ירדו בחדות. לאור כך, בנק ישראל, מזה מספר שנים, קובע הוראות בנקאיות שמטרתן להפחית את מאפייני הסיכון של המשכנתאות, כאשר בין היתר נקבעו הגבלות על שיעורי המימון; הגבלות על שיעורי החזר מהכנסה ומגבלות על משקל רכיב הריבית המשתנה. למגבלות האמורות השפעה על יכולתם של רוכשי דירות לרכוש נכסים, באופן אשר עלול לגרום לירידה בביקוש לדירות בישראל, ובכך להשפיע על רווחיות החברה. על אף האמור, מסתמן כי שנת 2019 שברה שיא בהיקפי המשכנתאות שנלקחו, כאשר הביקוש האמור למשכנתאות נבע מגידול מקביל בביקוש לרכישת דירות בישראל בשנה האחרונה, חשש מפני עליה נוספת במחירי הדירות, שיעורי הריבית הנמוכים להלוואות, תשואה נמוכה בחלופות ההשקעה והבשלת פרויקטים רבים של מחיר למשתכן בכל רחבי הארץ.

¹⁰ אלא אם יצוין אחרת, הנתונים להלן מבוססים על נתוני הבנק העולמי כפי שאלה מופיעים באתר Trading Economics. לפרטים נוספים ראו: <https://tradingeconomics.com/israel/forecast>

¹¹ הנתונים נלקחו מאתר האינטרנט של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בכתובת: <http://www.cbs.gov.il>

¹² הנתונים נלקחו מאתר האינטרנט של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בכתובת: <http://www.cbs.gov.il>

¹³ על פי פרסום של בנק ישראל באתר <http://www.boi.org.il>

¹⁴ על פי פרסום החשב הכללי של משרד האוצר (היחידה לניהול החוב הממשלתי) באתר <http://www.ag.mof.gov.il>

¹⁵ נתוני שע"ח נלקחו מאתר בנק ישראל בכתובת: <http://www.bankisrael.gov.il>

¹⁶ נתוני מדד המחירים לצרכן נלקחו מאתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בכתובת: <http://www.cbs.gov.il>

¹⁷ החל מפרסום מדד ינואר 2019 שונתה תקופת הבסיס של המדד. תקופת תקופת הבסיס החדשה נקבעה כממוצע המדדים בשנת 2018 (= 100.0 נקודות). ניתן לקשר את המדדים הקודמים (לפי בסיס ממוצע 2016=100 נקודות) לסדרה החדשה (לפי בסיס ממוצע 2018 = 100.0 נקודות) על ידי חילוק המדדים הישנים במקדם קשר השווה ל- 1.01.

¹⁸ נתוני מדד מחירי תשומה בבניה למגורים נלקחו מאתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בכתובת: <http://www.cbs.gov.il>

ב. הידוק הרגולציה בכל הנוגע למתן אשראי בנקאי לא פסח גם על הצד השני למשוואה- שהינו היזמים (דוג' החברה) הנדרשים לליווי בנקאי בפרויקטים אותם הם יוזמים. גם במקרה זה, הגידול המתמשך בחשיפה של הבנקים לאשראי לדיוור ולאשראי לענף הבינוי והנדל"ן, המהווה גורם סיכון למערכת הבנקאית, הביא להתערבות רגולטורית מוגברת בתחום, כאשר בין היתר מוכרות דרישות בנק ישראל מהבנקים להגדלת הלימות ההון. דרישות כאמור גורמות להקשחת התנאים להעמדת מימון כאמור, כאשר בין היתר הדבר גורם להרעה בתנאי המימון ולהארכת הליכי הליווי הבנקאי בפרויקטים בענף. הקשחה זו אף מתגברת בתקופות של האטה כלכלית, באופן אשר עלול להקשות על השגת מימון בענף הנדל"ן והבניה.

6.6.5 שיעורי הריבית במשק

לשיעור הריבית במשק השפעה משמעותית על ענף הבנייה לאור השפעתה על ריבית המשכנתאות וכפועל יוצא מכך על כלל הביקושים לדירות בשוק. בנוסף, לחברה חשיפה לשינויים בשיעור ריבית בנק ישראל ובשיעור הריבית המקובלת בבנקים המרכזיים בישראל, המשפיעים, בין היתר, על מחירי האשראי למימון הפעילות. החל מחודש אוקטובר 2011, חלה ירידה הדרגתית בשיעור ריבית בנק ישראל, משיעור של 3.25% לשיא נמוך של 0.1%, כאשר בחודש נובמבר, 2018 בנק ישראל העלה את ריבית בנק ישראל לשיעור של 0.25%. כמפורט לעיל, הציפיה בשלב זה היא כי לאור נתוני המאקרו השונים, נתוני אינפלציה נמוכים ומשבר הקורונה, ריבית בנק ישראל תלך בעקבות המגמה העולמית ותדר בתקופה הקרובה.

6.6.6 מדד תשומות הבניה

חלק מהתחייבויות החברה כלפי לקוחותיה ומבצעי העבודות עבורה צמודות למדד תשומות הבניה. על מנת לצמצם חשיפה לשינויים במדד, מרבית הכנסותיה של החברה צמודות למדד תשומות הבניה. יצוין כי בשנת 2019 עלה מדד תשומות הבניה ב-1.1% בעוד שבשנת 2018 הוא עלה בכ-2%.

6.6.7 צעדי גורמי ממשלה להקטנת הביקושים ולבלימת העלייה במחירי הנדל"ן

משרדי הממשלה אשר אמונים על מדיניות שוק הנדל"ן למגורים כוללים את משרד האוצר ומשרד הבינוי והשיכון, בנוסף לרשויות התכנון והבניה כגון, המועצה הארצית לתכנון ובניה וועדות התכנון והבניה המחוזיות והמקומיות. למדיניות המשרדים האמורים השפעה עמוקה על שוק הנדל"ן בכלל ועל הביקוש לדירות בפרט, המתבטאת בהיקף הבניה הציבורית והפרטית המיועדת למגורים, מדיניות שיווק קרקעות שבבעלות רשות מקרקעי ישראל, קצב אישור הליכי התכנון, הבניה והרישוי של פרויקטים, מדיניות סובסידיות, מדיניות מיסוי ועוד. בנוסף, למדיניות האמורה השפעה על מחירי הדירות באופן שעליה בזמינות הקרקעות לבניה תגרוור אחריה עליה במספר הפרויקטים למגורים וכפועל יוצא מכך להגדלת היצע הדירות אל מול הביקוש להן – דבר שיוביל לירידת מחירי הדירות ולפגיעה ברווחיות החברה (כאשר ירידה בזמינות הקרקעות לבניה תביא לתוצאה ההפוכה). בשנים האחרונות, כתגובה להלך הרוח הציבורי בקשר עם שוק הנדל"ן בישראל, אשר כלל ביקורות כנגד הממשלה על כך שאיננה עושה די בכדי לעצור את העלייה במחירי הנדל"ן ואשר הביאה לכך שידם של אזרחים רבים לרכישת דירה בישראל אינה משגת, גברה מעורבות הממשלה בשוק הנדל"ן למגורים, אשר באה לידי ביטוי באמצעות הגדלת היצע הקרקעות על ידי קיצור התהליכים הבירוקראטיים הנדרשים, פרסום מכרזים לשכירות ארוכת טווח על-ידי החברה הממשלתית "דירה להשכיר", פרסום תוכנית "מחיר מטר" ופרסום מכרזים לקרקעות של רשות מקרקעי ישראל במסלול "מחיר למשתכן".

במסגרת תוכנית "המחיר למשתכן", מזמינה המדינה יזמים להתחרות במכרז למכירת דירות במחיר הנמוך ביותר לכל מ"ר, בתמורה לסבסוד מהותי של מחיר הקרקע, מתוך מטרה להגדיל את ההיצע ולהוריד את מחיר השוק (כאשר המחיר הסופי של הדירות המשווקות במסגרת תוכנית זו אמור לגלם הנחה בת עשרות אחוזים ממחירי השוק של אותן דירות). זאת, בנוסף למטרת התכנית שהינה לאפשר למשפחות אשר אין בבעלותן דירה וכן לרוכשים פוטנציאלים נוספים אשר עונים לתנאי הסף של התוכנית לרכוש דירה במחירים ברי השגה. בנוסף, במסגרת תוכנית "מחיר למשתכן" זכאים הזוכים להטבות בנטילת מימון לצורך ביצוע הרכישה (משכנתא), בשיעור אשר יכול לעלות על השיעור המקסימאלי שנקבע לענין זה על ידי בנק ישראל (75%).

בנוסף לתוכניות האמורות, ננקטו על ידי המדינה צעדים נוספים לצינון שוק הנדל"ן, כאשר בין היתר הועלו שיעורי מס הרכישה לרוכשי דירות להשקעה החל משנת 2015, מ-5% לשיעור הנע בין 8%-10% והוטל מס שבח על מכירות דירות שבעבר היו פטורות ממס, בתנאים מסוימים. צעדים אלו הביאו אף הם לירידה בביקושים לדירות, בעיקר על ידי משקיעים.

כלל צעדי הממשלה לבלימת העלייה במחירי הדיוור נחלו בשנתיים האחרונות הצלחה מוגבלת, שכן הגורמים שהניעו את עליית המחירים בשנים האחרונות עדיין תקפים והם: שיעור הריבית הנמוכה, היעדר חלופות השקעה, מחסור היסטורי במלאי יחידות דיוור, העלייה בשכר הריאלי, הצפי של הציבור להמשך עליית המחירים ושינויים דמוגרפיים. אמנם בשנים 2017 ו-2018 נרשמה האטה קלה במספר הדירות נמכרות ובמחירן, אולם בשנת 2019 כבר ניתן היה

לראות גידול של 11% בהיקף הדירות הנמכרות (חדשות ויד שניה) לעומת שנת 2018. בנוסף, מדד מחירי הדירות עלה בשנת 2019 בכ-3% לעומת התקופה המגבילה אשתקד. להלן נתונים עיקריים על ההיצע והביקוש בתחום הנדל"ן למגורים:

| <u>2017</u> | <u>2018</u> | <u>2019</u> | <u>פרמטר¹⁹</u> |
|-------------|-------------|-------------|---------------------------------------|
| 24,336 | 21,622 | 32,460 | מספר דירות מגורים חדשות שנמכרו |
| 43,006, | 40,799 | 50,272 | ביקוש לדירות חדשות |
| 53,900 | 51,950 | 50,830 | התחלות בניית דירות |

6.6.8 שווקים תחליפיים

ליחסי הביקוש וההיצע בשווקים תחליפיים, כגון שוק דירות יד שנייה, השפעה ישירה על הביקוש וההיצע בתחום הנדל"ן למגורים. כך למשל, עליה בהיצע דירות יד שנייה למכירה תגדיל את סך הדירות המוצעות למכירה בשוק, דבר אשר יוביל לירידת מחירים בכל השוק (ולחידות). גם שוק השכירות מהווה מוצר תחליפי לשוק יחידות הדירה למכירה. משכך יש במחירי השכירות ובשינויים בהם בכדי להשפיע על הביקושים לרכישת יחידות דירה, הן מצד רוכשי דירות לשימוש עצמי והן מצד משקיעים שדמי השכירות מהווים את התשואה על השקעתם. יצוין לענין זה כי טרם התפתח בישראל שוק שכירות משוכלל והנושא מקודם בדרכים שונות כגון מכרזי דירה להשכרה והצעת חוק "שכירות הוגנת", מה שמביא גיוון לשוק השכירות ע"י תמרוץ חברות עסקיות בכניסה לשוק זה.

6.6.9 כוח אדם לבנייה וחומרי גלם

לזמינות כוח האדם ו/או חומרי הגלם לבנייה השפעה על רווחיות החברה, שכן להיקפם השפעה על קצב ביצוע הפרויקטים והקמת מבנים למגורים המובילים להגדלה או הקטנה, לפי העניין, של היצע הדירות בשוק, דבר שעלול להוביל לשינויים במגמת עליית המחירים בשוק. כמו כן, מחסור משמעותי בכוח האדם ו/או חומרי הגלם לבנייה עלולים לפגוע ביכולת החברה להוציא פרויקטים אל הפועל, בשני היבטים: האחד, בשל מחסור בעובדים מיומנים ו/או עיכובים באספקת חומרי גלם הנדרשים לצורך הקמת פרויקטים בחברה בהתאם ללוחות הזמנים; השני, בשל התייקרות אפשרית בעלויות הפרויקטים, הנובע מגידול בעלויות העסקת העובדים ו/או עלויות רכישת חומרי הגלם, אשר עלולים להקשות על החברה למצוא מימון מתאים, בשל חשש הגופים הפיננסיים, מהם נוהגת החברה ליטול אשראי לצורך הקמתם, מרווחיות נמוכה.

6.6.10 תחום קבוצות הרכישה

6.6.10.1 כמתואר בדו"ח זה להלן, לקבוצה פעילות בתחום קבוצות הרכישה.

כחלק מהמגמה לצינון מחירי הדירה הגואים, ננקטו בשנים האחרונות פעולות רבות אשר הביאו לקיטון מהותי בהיקפי הפעילות בתחום זה, כאשר בכלל אלה ניתן למנות את ביטול היתרונות המיסויים שהיו טמונים ברכישת נכס באמצעות קבוצת רכישה לעומת רכישה באמצעות קבלן; הגדלת דרישות ההון העצמי אותו נדרשים להעמיד חברי קבוצה המוגדרים כמשקיעים; הגדלת עלויות האשראי אותו נוטלים חברי הקבוצה עקב ההתייחסות אליהם כזימים; שינוי תמהיל האשראי אותו יכולים ליטול חברי הקבוצה, אשר עלול לייקר את עלות המימון; והארכת משך אישורם של חברי הקבוצה על ידי הגורם המממן, באופן המביא להתארכות מועדי סגירת המימון לפרויקטים השונים. כל אלה, יחד עם יתר הפעולות שבוצעו על ידי משרדי הממשלה השונים במטרה למתן את עליית מחירי הדירות הגואים בתחום הנדל"ן למגורים (ובכלל זאת, העלאת שיעורי מס הרכישה, כפי שתואר לעיל, אשר הביאו להפחתה בכדאיות רכישת דירה להשקעה בהתייחס לחלופות השקעה אחרות), ויחד עם הבעיה התדמיתית שנוצרה בתחום עקב קריסת של מספר קבוצות רכישה, הביאו לקיטון במספר המשקיעים בדירות בכלל, ובקרב חברי קבוצות הרכישה בפרט.

כך, בשנת 2018, החלה בנייתן של 2,120 דירות בקבוצות רכישה, ירידה של כ-41.9% בהשוואה לשנת 2017, שבה נבנו 3,650 דירות בקבוצות רכישה. הירידות המשמעותיות ביותר נרשמו במחוז הדרום ובמחוז תל אביב²⁰. בשנת 2019, מגמת הירידה בבנייתן של דירות בקבוצות רכישה פסקה ונצפתה עלייה, כך שנבנו על ידי חברי קבוצת רכישה כ-2,620 דירות²¹.

¹⁹ אלא אם נאמר אחרת, הנתונים המופיעים בטבלה נלקחו מאתר האינטרנט של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בכתובת: <http://www.cbs.gov.il/reader>

²⁰ הנתונים נלקחו מאתר האינטרנט של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בכתובת: <http://www.cbs.gov.il/>

²¹ הנתונים נלקחו מאתר האינטרנט של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בכתובת: <http://www.cbs.gov.il/>

6.6.10.2 בנוסף לאמור, לאור מספר הכשלים שאירעו כאמור בשנים האחרונות בתחום קבוצות הרכישה, פעלה המדינה לחקיקת חוק שיסדיר את הפעילות במסגרת קבוצות הרכישה. טיוטת חוק בנושא אושרה על ידי ועדת השרים לענייני חקיקה ואולם הליך החקיקה הוקפא בשל הליכי הבחירות. עיקרי הצעת החוק האמורה פורטו במסגרת סעיף 6.6.3.2 לפרק תיאור עסקי התאגיד של החברה לשנת 2018, אשר צורף לדו"ח התקופתי של החברה לשנת 2018, שפורסם ביום 25 במרץ 2019, מס' אסמכתא 025825-01-2019, ואשר מובא בדו"ח זה בדרך של הפניה (להלן: "**פרק תיאור עסקי התאגיד לשנת 2018**"). יודגש כי אין כל וודאות כי הצעת החוק תקודם בסופו של דבר או כי נוסח החוק הסופי שיאושר בנושא יהא זהה לנוסח הצעת החוק. כן יצוין כי לאור אופי התנהלות החברה בתחום, גם אם הצעת החוק האמורה תיכנס לתוקף, לא צפוי הדבר להשפיע באופן מהותי על החברה, כאשר במקרים הרלוונטיים החברה תבצע את ההתאמות הנדרשות על מנת לעמוד בהוראות החוק בנושא, ככל שתחוקקנה. כך למשל, נכון למועד זה מר יצחק חגיג', מבעלי השליטה בקבוצת חגיג', בעלת השליטה בחברה, המכהן כדירקטור בחברה, משמש כנאמן במרבית קבוצות הרכישה אותן מארגנת החברה, ולפיכך ככל שחקיקה בנושא תיכנס לתוקף, החברה תפעל למינוי נאמן, חלף מר יצחק חגיג', אשר יהא גורם ללא זיקה אישית או עסקית לחברה.

חלק שלישי - תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות

6.7. תחום פעילות ארגון קבוצות רכישה

6.7.1 מידע כללי על תחום ארגון קבוצות הרכישה

6.7.1.1 מבנה תחום הפעילות

במסגרת תחום זה, פועלת החברה (במאוחד, לרבות רגינסי) כיום לאיתור פרויקטים בתחום הנדלי"ן באזורי ביקוש שונים בתחומי גוש דן (בעיקר בת"א) ופועלת לשיווקם ובנייתם בדרך של קבוצת רכישה, כאשר 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. כמו כן, מתמקדת החברה בהשבת הפרויקטים הקיימים שלה, שיווקם ובנייתם.

חברי הקבוצה המאורגנת על ידי החברה רוכשים את מקרקעי הפרויקט ובונים אותו במשותף (על אף האמור, בשנים האחרונות, לאור הגידול בהיקף הפרויקטים של החברה ומורכבותם, בדרך כלל החברה היא שרוכשת את המקרקעין ופועלת לשווק את הזכויות במקרקעין לחברי קבוצת רכישה אשר רוכשים את הזכויות הימנה ובונים את הפרויקט במשותף), ובמסגרת כך הם פועלים יחדיו להתקשר עם בנק מלווה להשגת מימון בנקאי ובמקביל עם יועצים וספקים שונים, וביניהם אדריכל וקבלן מבצע, לצורך בנייה עצמית של הפרויקט. בין חברי הקבוצה נחתם הסכם שיתוף, המסדיר את זכויותיהם וחובותיהם כחברי הקבוצה.

החברה זכאית מחברי הקבוצה לדמי ארגון, אשר היקפם נקבע בדרך כלל על בסיס המחיר הכולל שמשולם בפועל על ידי חברי קבוצת הרכישה בגין רכישת הזכויות בקרקע למול עלות הקרקע המשולמת לבעלי הקרקע (כאשר במקרים בהם הקבוצה מורכבת גם מבעלים קיימים של זכויות בקרקע, משלמים אלה בד"כ, חלף דמי ארגון, דמי ניהול הנגזרים ממחירי מכירה משוערים של דירות גמורות שתימסרנה לאותם בעלים קיימים בפרויקט). מאידך, במקרים בהם החברה רוכשת קודם לכן את הזכויות במקרקעין ורק אח"כ פועלת לשווקן לחברי הקבוצה, הרווח הנובע לחברה נגזר ממכירת הזכויות בתמורה העולה על עלות רכישתן.

מודל זה, של שיווק בדרך של קבוצות רכישה, מקנה לחברה בעיקר יתרון פיננסי וזאת בשל הצורך בהון עצמי נמוך יחסית בשלבי הפרויקט ההתחלתיים (היות ובשלב הבניה קבוצת הרכישה בונה את הפרויקט והיא מעמידה את ההון העצמי הנדרש לכך, לא נדרש כלל הון עצמי מהחברה לגבי מימון בניית יחידות המשווקות ע"י החברה, אם כי לעיתים החברה נדרשת לממן באופן זמני את בנייתן של היחידות ששווקו על ידה בפרויקט עד מועד פתיחת הליווי לפרויקט, ובנוסף, בעת פתיחת הליווי, החברה נדרשת להעמיד את ההון העצמי הנדרש למימון היחידות שלא שווקו על ידה עד לאותו מועד וזאת עד לשיווקן של יחידות אלו). בנוסף, מאפשר מודל פעילות זה החזר השקעה ורישום ומשיכת רווחים באופן מהיר יחסית למול פעילות יזמית.

החשיפות המהותיות הנובעות מפעילות החברה בתחום זה נוצרות במקרים הבאים:

א. כאמור לעיל, במרבית הפרויקטים בהם פועלת החברה כיום היא רוכשת את המקרקעין (שלעיתים, במועד רכישתה, אינה "בשלה" לשיווק, כגון במקרים בהם אין תב"ע מאושרת לזכויות אותן צופה החברה לקבל בשלב הסופי, מקרים בהם קיימים פולשים/מחזיקים במקרקעין ועוד), או חלקים במקרקעין, בתמורה לסכומים מהותיים, ורק לאחר מכן פועלת לשווק את זכויותיה במקרקעי הפרויקט האמור לצדדים שלישיים (שיצטרפו לקבוצת הרכישה שתבנה בעצמה את הפרויקט). הדבר יוצר לחברה באופן טבעי חשיפה לכך שלא תשווק את מלוא הזכויות במקרקעין או שתשווק אותן בקצב נמוך יותר מאשר היא חוזה, כאשר במקרים אלו, בנוסף לעלות רכישת הזכויות במקרקעין, נושאת החברה גם בעלויות שונות הנדרשות לקידום הפרויקט ושיווקו, ובמקרים בהם לא יעלה בידי החברה לשווק את מלוא הזכויות עד למועד בניית היחידות - תידרש החברה גם לשאת בעלות בניית היחידות שטרם שווקו על ידה, וזאת עד למועד מכירתן.

ב. במקרים בהם בשל צרכי הפרויקט הרלוונטי, החברה מעמידה לטובת הפרויקט ובשם חברי הקבוצה מימון ביניים (שעשוי לעלות 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), דבר שיוצר חשיפה לחברה בתקופת הביניים.

ג. 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 העלויות הבניה הסופיות 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 ורישומם בדוחות הכספיים בהתאם לכך.

ד. במקרים בהם חלק מחברי הקבוצה מבקשים לפרוס את תשלומי ההון העצמי הנדרשים מהם על ידי הבנק המלווה, 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 בהתחייבויותיהם 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.

לסיכונים נוספים בהם נושאת החברה בתחום זה, וזאת במקרים בהם היא מצטרפת כחברה לקבוצת הרכישה - ראה סעיף 6.8.1.1 להלן, בשינויים המחויבים.

6.7.1.2. שינויים בהיקף הפעילות בתחום
לפרטים בעניין זה ראה סעיף 6.6 לעיל.

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. 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.

נייר עמדה מטעם הממונה על חוק המכר

ביום 26 לאוגוסט 2019 הופץ נייר עמדה של הממונה על חוק המכר (להלן: "נייר העמדה" ו-"הממונה", בהתאמה), הנוגע לשאלת החלת אכיפת חוק המכר על עסקאות שאורגנו בדרך של קבוצות רכישה. ככלל, מארגני קבוצות רכישה (החברה משמשת בחלק מעסקאותיה כמארגן קבוצת רכישה), אינם כפופים להוראות חוק המכר (ובהתאם, אינם נדרשים לספק בטוחות לחברי הקבוצה ו/או לעמוד בשאר החובות הקבועים בחוק המכר) ואולם בהתאם להוראות נייר העמדה, נראה כי בכוונת הממונה לבחון להרחיב את המבחנים המקובלים כיום להבחנה בין מארגן ליזם (כמשמעות מונח זה בחוק המכר - על כל המשתמע מכך), אשר נקבעים לאור מערכת היחסים המשפטית שבין כלל הצדדים לפרויקט במסגרתם נבחנים, בין היתר, מידת שליטתו בפרויקט של הגורם המארגן אל מול חברי הקבוצה ושאלת הגורם הנושא בסיכונים הכלכליים של הפרויקט. נייר העמדה מציין רשימה לא סגורה של נושאים אשר יילקחו בחשבון במסגרת הבחינה האמורה, כאשר כל מקרה ייבחן לגופו, על פי כלל מאפייניו ובהתאם למהות הדברים כפי שעוצבו במסגרת אותה עסקה.

היות ונייר העמדה אינו קובע מבחנים חד משמעיים אלא איזונים נקודתיים בין שיקולים שונים, בשלב זה אין ביכולת החברה לקבוע מה תהיה מידת השפעת נייר עמדה זה על אופי הפרויקטים הקיימים ו/או על פעילותה העתידית של החברה בתחום ארגון קבוצות רכישה. עם זאת, להערכת החברה, גם אם החברה תבחר להעביר את הפרויקטים הפעילים (או חלקם) למתכונת יזמית, לא תהא לכך השפעה מהותית על החברה ורווחיותה מהפרויקטים הפעילים הנכללים בתחום זה [על אף האמור יובהר, כי במקרה של שינוי מודל הפעילות בכלל הפרויקטים למודל יזמי, קצב התקבולים הצפוי מרוכשי הזכויות צפוי להיות איטי יותר מהקצב החזוי במתכונת של ארגון קבוצת רכישה, וזאת לאור הוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974. בנוסף, כיזמית, ההכרה בהכנסות הפרויקטים וכפועל יוצא מכך גם ברווחי הפרויקטים, תהיה בקצב איטי יותר שכן ההכרה על פי המדיניות החשבונאית של החברה, ביחס לפעילותה היזמית, הינה בהתאם לקצב המכירות והביצוע].

יובהר כי הערכתה זו של החברה מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, אשר מבוסס על הערכות החברה לפיהן במקרה ופרויקטים שכבר החלו כקבוצות רכישה יעברו למתווה יזמי, אזי מחד אמנם עלויות הפרויקט יוגדלו בגין הבצ"מ, המימון ושכ"ט עו"ד בהם תידרש לשאת החברה כיזמית, כמקובל בעסקאות מסוג זה אולם מנגד במקרה כאמור, יועלו מחירי המכירה בפרויקטים באופן שיפצה על ההוצאות הנוספות כאמור. בנוסף, הערכותיה אלו של החברה מבוססות על כך שמחד, ההוצאות בגין הבצ"מ והמימון יהיו כפי שהחברה מעריכה נכון למועד זה ומאידך לא יחול קיטון במחירי המכירה של היחידות בפרויקטים השונים ביחס להערכת מחירן כיום. כן יודגש כי בשלב זה, להערכת החברה, לאור האופן בו מתנהלים הפרויקטים של החברה בתחום, החברה לא תידרש להעביר את הפרויקטים האמורים למתווה יזמי, אך למרות האמור לעיל אין לחברה יכולת להעריך מה תהיה חשיפתה במקרים בהם החברה תידרש בכל זאת להעביר איזה מהפרויקטים האמורים למתווה יזמי ואולם בפועל

לא תהא אפשרות להעבירו למתווה כאמור. כך, שבהערכות החברה שהובאו לעיל, יכול ויחול שינוי, לרבות שינוי מהותי.

כן יצוין, כי הערכותיה של החברה שהובאו לעיל הינן רק ביחס לפרויקטים בתחום קבוצות הרכישה הנמצאים בשלבי תכנון/ביצוע ראשוני. ביחס לפרויקטים שכבר הסתיימו או נמצאים בשלבי סיום (דוג' פרויקט רסיטל, נתניה, כוכב הצפון, איינשטיין 33ב'), החברה סבורה כי הסיכוי שייקבע על ידי הממונה כי פרויקטים אלו יהפכו באופן רטרואקטיבי (על כל המשתמע מכך) לפרויקטים יזמיים הינו נמוך, ואולם אין בידי החברה כל יכולת לקבוע זאת באופן וודאי ואין לחברה כל יכולת להעריך כיצד יבחר הממונה לנהוג מקום בו ייקבע על ידו כי איזה מהפרויקטים האמורים היה אמור להתנהל במתווה יזמי וכפועל יוצא מכך אין לחברה כל יכולת להעריך כיום מה תהיה השפעה של קביעה כאמור על החברה.

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. היכולת ליזום, לתכנן ולקדם פרויקטים אטרקטיביים בעלי רווחיות גבוהה;
- ג. הון עצמי זמין לצורך ביצוע התקשרויות מהירות בעסקאות אטרקטיביות;
- ד. היכולת לשווק פרויקט בפרק זמן קצר יחסית;
- 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. לאור ההשקעה הכספית הניכרת הנדרשת מקהל המשקיעים, יבחר קהל זה להתקשר עם מארגן קבוצות רכישה בעל ניסיון מוכח בתחום הנדל"ן 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 לאור כך שהבנק 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 שבמרבית המקרים מחיר 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 מוכר (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 ומוסדות פיננסיים אחרים אשר מעמידים אשראי חוץ בנקאי לקבוצות רכישה כך שמשפר חלופות המימון גדל).

כמו כן, במרבית המקרים שיעור ההון העצמי אותו נדרש להציג חבר קבוצה כלפי הגורם המממן גבוה משיעור ההון העצמי אותו היה נדרש להציג אותו רוכש לו היה קונה דירה מיזם.

ולבסוף, 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.

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 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.

פרטים אודות הפרויקטים בהם מעורבת החברה בתחום הפעילות נכון למועד הדוח

נכון למועד הדוח, היקפי הפרויקטים בהם פועלת החברה (במאוחד) בתחום זה [שאינם לוקחים בחשבון את נתוני פרויקט נתניה, אשר בנייתו הושלמה ושיווקו טרם הסתיים; את פרויקט רסיטל, שכלל 37,000 מ"ר משרדים ואשר במהלך חודש ספטמבר 2019 התקבל היתר אכלוס בגינו; ואת פרויקט יפו (חלקה 3) של חברת רגינסי שלגביו שינתה רגינסי את כוונותיה וזה צפוי להתבצע בדרך של עסקה יזמית], הינם כדלקמן:

| יחידות/מ"ר | סוג הנכס |
|------------------------------|---|
| כ-1,335 יחידות ²² | יחידות דיור (זכויות קיימות) |
| כ-9,000 מ"ר | משרדים, מסחר ותעסוקה/מלונאות (זכויות קיימות) |
| כ-60 יחידות דיור | יחידות דיור (זכויות עתידיות שיכול ותתווספה לפרויקטים) * |

* יודגש כי הנתונים לגבי יחידות דיור שיכול ויתווספו לפרויקטים מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, אשר התממשותו בפועל מותנית באישור תוספת של כ-45 יחידות דיור בפרויקט סומייל (אישור שהינו בסמכות ועדה מקומית)²³ ובאישור תוספת של כ-31 יחידות דיור בפרויקט בת-ים (חלקה של רגינסי 45%, שווה ערך ל-14 יחידות) (אישור שהינו בסמכות ועדה מקומית).

לאור העובדה שאין כל וודאות ביחס לקבלת האישורים שצוינו, אין כל וודאות באשר להתממשות הנתונים שהובאו בטבלה שלעיל ביחס לזכויות העתידיות שיכול ותתווספה לפרויקטים שהוזכרו בפסקה זו לעיל ובהתאם, בנתונים האמורים יכול ויחול שינוי, לרבות שינוי מהותי. כן יובהר כי הנתונים האמורים אינם כוללים את נתוני פרויקט יפו של החברה שטרם הוחלט אם לממש את האופציה ביחס אליו.

²² מתוך הכמות האמורה, סך של בין 460 לבין כ-500 יחידות דיור ישויכו לבעלי קרקע קיימים שהחברה צירפה לקבוצות הרכישה בפרויקט איינשטיין 33א', איינשטיין 36א', איינשטיין 35 וסלמה. יובהר כי הנתון המצרפי כולל את חלקה של רגינסי (45%, שווה ערך ל-77 יחידות) בפרויקט בת ים ולא את כלל הפרויקט, שעתידי למנות כ-170-200 יחידות דיור.

²³ לפרטים ראה סעיף 6.7.2.4.1.1 לדו"ח זה.

6.7.2.2. נכון למועד הדו"ח, החברה ורגינסי מארגנות 7 פרויקטים שונים למגורים, מסחר ומלונאות, שפרטיהם יובאו להלן :

| שם הפרויקט | סטטוס שיווק | סטטוס בנייה |
|----------------|---|-----------------|
| כוכב הצפון | הושלם | בבנייה |
| רמת אביב ג' | הושלם | שלבי סיום בנייה |
| סלמה | בשיווק | בבנייה |
| סומייל | בשיווק | בבנייה |
| איינשטיין 35 | הושלם הליך השיווק עבור הזכויות הראשוניות שהיו לחברה. טרם החל השיווק של הזכויות שהתווספו לחברה במסגרת אישור התב"ע. | טרם החלה הבנייה |
| איינשטיין 33א' | שלבי שיווק סופיים עבור הזכויות הראשוניות שהיו לחברה. טרם החל השיווק של הזכויות שהתווספו לחברה במסגרת אישור התב"ע. | טרם החלה הבנייה |
| איינשטיין 36א' | טרם החל הליך השיווק של הזכויות. | טרם החלה הבנייה |

מלבד 7 הפרויקטים האמורים, נכון ליום 31 בדצמבר 2019 לחברה נותרו עוד 2 יח"ד לשיווק בפרויקט נתניה וכן כ- 340 מ"ר משרדים לשיווק בפרויקט רסיטל. כן יצוין כי בפרויקט בת ים החברה טרם החלה בהליך ארגון קבוצות הרכישה, אך פועלת לקבלת היתר בניה.

6.7.2.3. להלן יובא עדכון אודות פרויקטים בתחום ארגון קבוצות הרכישה, אשר השיוק בהם כבר החל/הושלם, ושהם קיימת יתרת מלאי ו/או יתרת הכנסות מהותית לקבל נכון ליום 31 בדצמבר 2019 וזאת בהתייחס לזכויות הקיימות בלבד בפרויקטים אלו נכון ליום 31 בדצמבר 2019 (במיליוני ש"ח):

| שם הפרויקט | עלות המלאי בספרי החברה ²⁴ | סה"כ הכנסות נטו (רווח גולמי) להן זכאית החברה בגין חוזים חתומים | סה"כ הכנסות נטו (רווח גולמי) שהוכרו בגין חוזים חתומים | סה"כ הכנסות נטו (רווח גולמי) שטרם הוכרו בגין חוזים חתומים | סה"כ הכנסות נטו (רווח גולמי) שהתקבלו בגין חוזים חתומים | סה"כ הרווח גולמי אשר צפוי בגין יתרת הזכויות שטרם נמכרו | סה"כ רווח גולמי צפוי כולל של הפרויקט (יחידות מכורות ולא מכורות) |
|---|--------------------------------------|--|---|---|--|--|---|
| במיליוני ש"ח (מעוגל) | | | | | | | |
| סומייל (קרקע) (**) | 141 | 119 | 25 119 | - | 110 | 90 (*) | 209 |
| סומייל (ייעוץ) (**) | - | 66 (מתוכם כ-43 מיליון ש"ח בהתאם לאבני הדרך שהתקיימו עד כה) ²⁶ | 36 | 7 | 36 | 35 | 101 |
| סלמה ²⁷ (**) | 28 122 | 60 | 1 | 59 | 19 | 176 | 236 |
| איינשטיין 33א' (זכויות לשטחי הדירות בלבד) | 1 | 5 | 2 | 3 | 3 | 17 | 22 ²⁹ |
| איינשטיין 35 (זכויות לשטחי הדירות בלבד) | 1 | 5 | 2 | 3 | 5 | - | 5 |
| איינשטיין 35 (ניהול) ³⁰ | - | 24 (מתוכם כ-8 מיליון ש"ח בהתאם לאבני הדרך שהתקיימו עד כה) | 6 | 2 | - | - | 24 |
| סה"כ | 265 | 279 (מתוכם כ-240 מיליון ש"ח בהתאם לאבני הדרך שהתקיימו עד כה) | 166 | 74 | 173 | 318 | 597 |

(*) בנוסף, אם ויתוספו לפרויקט סומייל כלל הזכויות הנוספות כמפורט בסעיף 6.7.2.4.1.1 לדו"ח זה (כשיודגש כי אין כל וודאות לכך), ינבע לחברה רווח גולמי נוסף (המורכב מדמי סיחור בגין קרקע ו/או מדמי יעוץ) המוערך בסך של כ-70 מיליון ש"ח (חלק החברה בלבד), וזאת בהתבסס על מחירי המכירה הנוכחיים בפרויקט (בהם עשוי לחול שינוי, כולל קיטון, לרבות שינוי מהותי) וכן בהתבסס על הערכותיה הנוכחיות של החברה ביחס לאומדני העלויות בפרויקט (בהן כמובן יכול ויחול שינוי, לרבות שינוי מהותי). כן יובהר כי בחישוב הרווח הגולמי הצפוי בפרויקט סומייל מזכויות שטרם נמכרו נכלל הרווח הצפוי בגין תוספת של 28 דירות, אותה צופה החברה לקבל בפרויקט מכח הקלת שבס, כאשר, להערכת החברה, גם אם בסופו של דבר לא תתקבל ההקלה האמורה, לא צפוי שינוי מהותי ברווח הגולמי הצפוי משיווק יתרת הזכויות שטרם שוקו בפרויקט, שכן ההקלה האמורה מתבססת על חלוקת השטחים הקיימים ע"פ התב"ע בכמות דירות קטנה יותר.

(**) רווח גולמי הינו לאחר הפרשה עתידית בגין חלק השותפים ברווח.

²⁴ לא נכללו בנתונים סך של כ-2 מיליון ש"ח וסך של כ-14 מיליון ש"ח בגין זכויות נוספות למגורים אשר התווספו לחברה במסגרת אישור התב"ע החדשה בפרויקטים איינשטיין 33א' ואיינשטיין 35, בהתאמה.
²⁵ הרווח הגולמי ממכירת הזכויות במקרקעין בפרויקט סומייל 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 שצויין בסעיף זה בוצע בהתאם להערכת שווי המקרקעין שהתקבלה משמאי חיצוני בלתי תלוי. באשר לרווח הצפוי לחברה מדמי הייעוץ, החברה החלה להכיר ברווח מרכיב זה בהתאם למדיניותה הרגילה בקשר להכרה ממתן שירותים מפרויקטים של קבוצות רכישה.

²⁶ בהתאם להסכמי הייעוץ שנחתמו, דמי הייעוץ אשר חברת הבת של החברה, קבוצת חגי' סומייל יעוץ בע"מ (להלן: "חגי' ייעוץ"), תהא זכאית להם בגין יחידות שנמכרו (ואשר תשלומם לחגי' ייעוץ יתבצע, ככל שיתבצע, בהתאם לאבני הדרך שנקבעו בהסכם הייעוץ), מותנים בעלות הסופית של היחידות שנמכרו לחברי הקבוצה (כולל הערכה של עלות בנייתן), כך, שכל שעלויות היחידות בפועל תהיינה גבוהות יותר, יופחתו דמי הייעוץ. עם זאת, היות ובהתאם להסכם הייעוץ סכום הייעוץ בא להבטיח את עלות היחידה של חברי הקבוצה עד לגובה סכום הייעוץ הכולל בלבד, החשיפה המקסימאלית של סומייל יעוץ היא כי לא ינבעו לה דמי ייעוץ כתוצאה מההתקשרויות בהסכמים האמורים. יובהר כי הערכותיה הנוכחיות של החברה באשר לדמי הייעוץ מותנות בהתממשות אומדני העלויות הנמצאים כיום בידי החברה, בהם יכול ויחול שינוי, לרבות שינוי מהותי. בנוסף לכך, הערכותיה הקיימות של החברה ביחס לדמי הייעוץ להם היא עשויה להיות זכאית מכוח זכויות שטרם נמכרו בפרויקט מותנית גם בשמירת מחירי המכירה הקיימים כיום בפרויקט ולכן שהסכם הייעוץ לא יבוטל, בהתאם לאמור בסעיף 6.7.2.4.1.1 לדו"ח זה, ואולם גם במצב זה החברה מעריכה שלא תהיה לכך השפעה מהותית על הרווח של החברה בפרויקט (וזאת ככל ותתקבל הצעת החברה לתיקון הסכם הייעוץ באופן שתואר בסעיף האמור). לפרטים אודות ההסכמות שהושגו עם הבנק המממן לעניין שעבוד דמי הייעוץ, עיתוי שחרורם ואפשרות השבתם על ידי חגי' ייעוץ ראה סעיף 6.7.2.4.1.1 לדו"ח זה.

²⁷ יובהר כי לחברה עשויות לנבוע הכנסות גם מדמי יעוץ מפרויקט סלמה, אך בשלב זה ולאור כך שדמי הייעוץ באים גם להבטיח חריגות אפשריות בעלויות הבניה של הפרויקט, לא ניתן בשלב זה לאמוד הכנסות אלה, ככל ויהיו.

²⁸ מתוך סכום זה סך של כ-10 מיליון ש"ח התקבלו על ידי החברה כתמורה מיחידות מכורות, אך טרם נגרעו דרך עלות המכר בדוחות.

²⁹ ההכנסות נטו מתייחסות להכנסות ממכירת הזכויות הקיימות במקרקעין בלבד, ללא תוספת הכנסות ממכירת זכויות נוספות למגורים אשר התווספו לחברה במסגרת אישור התב"ע החדשה בפרויקט איינשטיין 33א', כמפורט בסעיף 6.7.2.4.1.2 להלן.

³⁰ סך דמי הניהול להם זכאית החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2019, בהתאם להסכמים שנחתמו עד כה, הינו כ-24 מיליון ש"ח, ואולם נכון ליום 31 בדצמבר 2019 התקיימו אבני דרך המזכות את החברה בסך של 8 מיליון ש"ח מתוכם בלבד. עם זאת, בעקבות כניסת התב"ע החדשה, לתוקף, סכום זה צפוי לגדול לסך של כ-67 מיליון ש"ח וזאת בכפוף לאמור בסעיף 6.7.2.4.1.3 להלן.

יודגש כי הנתונים בטבלה שלעיל מתייחסים רק לפרויקטים אשר השיווק בהם כבר החל/הושלם, ושבהם קיימת יתרת מלאי ו/או יתרת הכנסות לקבל מהותית נכון למועד הדו"חות, וזאת בהתייחס לזכויות שהיו קיימות בפרויקטים אלו נכון ליום 31 בדצמבר 2019, בלבד. קרי, הטבלה שלעיל אינה כוללת רווח הצפוי לנבוע לחברה במסגרת פרויקט בת ים, בו טרם החל השיווק; הרווח הצפוי במסגרת פרויקט יפו של החברה, אשר אין ודאות ביחס להתממשותו; הרווח הצפוי במסגרת פרויקט נתניה של רגינסי, שמכירת 2 היחידות שנתרו במסגרתו תניב לחברה הכנסות נטו שאינן מהותיות; הרווח הצפוי ממכירת יתרת המלאי בפרויקט רסיטל אשר אינו צפוי להיות מהותי; והרווח הצפוי לנבוע לחברה מהחזקתה ביחידות דיור שהתווספו לאחר 31 בדצמבר 2019 במסגרת אישור התב"ע למתחם איינשטיין, אשר צפויות להיות מהותיות לחברה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2019, עיקר מלאי הדירות של החברה הינו יתרת הדירות שנתרו לשיווק בפרויקט סומייל והדירות המשוקות בפרויקט סלמה, ששיווקן החל בשלהי שנת 2018. ביחס לקצב השיווק בפרויקט סומייל, יצויין כי הדירות שנתרו הינן דירות יקרות באופן יחסי והליך שיווקן איטי. כן יובהר כי יתרת דמי הארגון/ניהול, שנכון למועד זה טרם התקבלה בחברה, צפויה להיות משולמת בהתאם להסכמה שתושג עם הבנקים שמעמידים מימון לפרויקטים השונים ובהתאם לאבני הדרך השונות שנקבעו בהסכמי הרכישה השונים.

יודגש, כי כלל המידע שהובא בסעיף זה לעיל מהווה 'מידע צופה פני עתיד' [כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך], שהתממשותו בפועל כפופה לתנאים העיקריים הבאים:

- א. בכל הנוגע להערכות החברה בדבר הרווח הגולמי שינבע לה משיווק יתרת זכויותיה שטרם נמכרו בפרויקטים שצוינו לעיל - ההערכות האמורות מתבססות על ניסיונה של החברה ובעיקר תנאי ההתקשרויות בהן התקשרו עד כה חברי קבוצת הרכישה לרכישת זכויות אחרות בפרויקטים אלו וכן על נתונים שונים הנמצאים כיום בידי החברה (בעניין מחירי המכירה הצפויים והעלויות הצפויות לבניית פרויקטים אלו), לרבות דו"חות שמאי. התממשות הערכות החברה תלויה בעיקר בשמירת רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן בכלל ובפרויקטים אלו בפרט (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר, לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה) וכן בכך שהעלויות אותן צופה החברה לא ישתנו. בנוסף, מותנים הנתונים האמורים באישורי כל התב"עות הנדרשות וקבלת כל האישורים וההיתרים הנדרשים להגדלת הזכויות ובניית הפרויקטים במועדים הנחזים לכך על ידי החברה, בהתקשרות בהסכמי הליווי הרלבנטיים, בהשלמת מכירת הזכויות בפועל ובכך שלא יחולו עיכובים בבניית הפרויקטים כך שתתממשה הערכות החברה ביחס למשך הזמן הצפוי לבניית הפרויקטים השונים. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.
- ב. התממשות הערכות החברה ביחס לרווח הגולמי הצפוי להתקבל מהתקשרויות אשר כבר נחתמו בפרויקטים השונים מותנית בעמידת הרוכשים בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים שנחתמו עימם.
- ג. הערכות החברה ביחס לרווח הנוסף הצפוי לחברה מפרויקט סומייל ומפרויקט איינשטיין 35 (דמי ניהול) מותנות בתנאים הבאים, שאין כל ודאות ביחס להתממשותם: כי יתקבלו כלל האישורים הנדרשים לתוספת זכויות בפרויקט סומייל; כי תתווספה זכויות לפרויקט סומייל בגין פינניים המבוצעים במתחם סומייל (המפורטות בתב"ע) וכן בהתאם להוראת שעה המאפשרת הגדלת זכויות בסמכות ועדה מקומית בלבד (חוק "כחלון"); כי לא יחול שינוי במחירי המכירה אותם צופה החברה לקבל מתוספת זכויות אלו; וכי לא יחול שינוי בשווי הדירות שתשויכנה (ככל שתשויכנה) לבעלי הזכויות הקיימות במקרקעי פרויקט איינשטיין 35 (אשר משוייך נגזר היקף דמי הניהול). כך, שאם התנאים שצוינו לא יתקיימו, ייתכן כי הערכותיה אלה של החברה לא תתממשנה או שיחולו בהן שינויים, לרבות שינויים מהותיים.
- ד. בנוסף לאמור לעיל, הערכות החברה ביחס להיקף דמי הייעוץ הצפויים בפרויקט סומייל, מסתמכות, בין היתר, על מחירי המכירה של הזכויות שטרם נמכרו ע"י החברה, ההסכמים השונים שנחתמו בקשר עם הפינניים בפרויקט (ושעלותם תהיה בהתאם לסכומים המצוינים בהם), הערכת החברה ביחס להיטלי ההשבחה והפיתוח, תנאי השוק המוכרים לחברה לצורך הערכת העלויות הצפויות של פרויקט סומייל ובכך שהסכם הייעוץ לא יבוטל וככול וכן יבוטל – באשר לאופן בו ישפיע הדבר על דמי הייעוץ המגיעים לחברה ואחריותה בגין חריגות בפרויקט. כמו כן, יודגש לעניין זה כי טרם נחתם הסכם הבנייה של פרויקט סומייל. כמו כן, אי עמידת חברי קבוצת הרכישה בהסכמי המימון שנחתמו ויחתמו, בקשר עם הפרויקט (לרבות אי העמדת הון עצמי נדרש) או התקיימות איזו מהעילות לפירעון מיידי שנקבעו בהסכמי המימון שתוביל, ככל שתוביל, לבקשה לפרוע את ההלוואות שהועמדו באופן מיידי, יכול וידחו את קבלת דמי הייעוץ על ידי ח'ג' ייעוץ. 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 הפרויקטים בתחום בהם מעורבות החברה ורגינסי נכון למועד הדוח, ושבהם הושלם הליך השיווק או שהוא נמצא בעיצומו, בחלוקה בין פרויקטים בהם החברה ורגינסי עצמן נמנות על חברי הקבוצה; פרויקטים בהם החברה ורגינסי אינן נמנות על חברי הקבוצה, אלא משמשות כמארגנות הקבוצה בלבד; ופרויקטים בהם התקבל טופס אכלוס ולחברה קיימת יתרת מלאי לא מהותית (לתיאור פרויקטים נוספים בתחום הפעילות, בהם טרם החל הליך השיווק, ראה סעיפים 6.7.6.1-6.7.6.3 להלן):

6.7.2.4.1 פרויקטים בהם החברה (במאוחד) מהווה חלק מקבוצת הרכישה (בסוגרים תצוין שם החברה שארגנה את הקבוצה):
6.7.2.4.1.1 פרויקט סומייל (אורגן על ידי חג'ג' סומייל)

| סטטוס קבלת היתרים נדרשים | נתונים הקשורים לעלויות הפרויקט, ליום האחרון של תקופת הדיווח (נתונים כספיים באלפי ש"ח) | | נתונים הינם בהתייחס לחלק הפרויקט בתום כל תקופה (נתונים כספיים באלפי ש"ח) | | | | | | תקופת הדיווח: | תיאור הפרויקט | שם הפרויקט ומאפייניו: | | | | |
|--|---|--|--|--|---|-------------------------------|-----------------------------|--|---------------|---------------|-----------------------|--------------|-------------------|--|--|
| | סך היחידות שנתרו לשיווק נכון למועד פרסום הדוח | כמות היחידות שנתמו בגיגן חוזים מחייבים עד לתום ובסמוך למועד פרסום הדוח | כמות יחידות המלאי בתום התקופה ³¹ | יתרת המלאי בדוחות הכספיים של החברה לתום התקופה | עלויות שהושקעו במועד ושרם הושקעו במועד לסוף התקופה: | | | תחזית עדיכנית של עלויות בוללות לפני מע"מ של הפרויקט (מתחילתו ועד סיומו הצפוי) לסוף התקופה לא כולל מימון: | | | | | | | |
| | | | | | שיעור השלמה כספי / הנדסי | עלויות שטרם הושקעו כולל מימון | עלויות שהושקעו בפועל במצטבר | עלות בניה | | | | עלויות אחרות | עלות קרקע והיטלים | | |
| נכון למועד זה, התקבל היתר חפירה ודיפון לפרויקט וממשכות העבודות בשטח. הקבוצה פועלת לקבלת היתר בניה לפרויקט. לעניין טענות חלק מחברי נציגות הקבוצה ביחס להיתר הבניה ראה ס"ק ב' להלן | 59 יחידות דיור (בהתייחס ל- 228 יחידות דיור הכוללות 28 יחידות שבת) | נכון ליום 31 בדצמבר 2019 נחתמו הסכמי מכר למכירת 165 יחידות דיור והסכם אחד למכירת שטחי המסחר. לאחר תקופת הדיווח ועד למועד פרסום הדוח נחתמו 4 הסכמי מכר. | 141,000 | 35 (63) כולל 28 יחידות מכוח הקלות שבת, שטרם התקבלו | שיעור השלמה כספי כ- 13%, שיעור השלמה הנדסי כ- 14% | 105,000 | 132,000 | | 237,000 | 15,000 | 119,000 | 103,000 | שנת 2019 | פרויקט סומייל | שם הפרויקט: |
| | | | | | שיעור השלמה כספי 5%, שיעור השלמה הנדסי כ- 6% | 111,000 | 138,000 | 249,000 | 16,000 | 108,000 | 125,000 | שנת 2018 | פרויקט סומייל | מיקום הפרויקט: | |
| | | | 148,000 | 47 (75) כולל 28 יחידות מכוח הקלות שבת, שטרם התקבלו | | | | | | | | | | מתחם סומייל, שברחוב אבן גבירול פינת רחוב ארלוזורוב בתל אביב ³³ | מועד תחילת פרויקט: |
| | | | | | | | | | | | | | | רבעון רביעי 2016 | מועד סיום משוער: |
| | | | | | | | | | | | | | | טרם נחתם הסכם עם הקבלן לבניית הפרויקט בכללותו. | שימושים: |
| | | | | | | | | | | | | | | בעיקר מגורים | חלק החברה בפרויקט (בשיעור ובמ"ר) לפי שימושים נכון ליום 31 בדצמבר 2019: |
| | | | | | | | | | | | | | | 63 יחידות דיור (מתוך 228 יחידות דיור, הכוללות 28 יחידות מכוח הקלות שבת), המהוות כ- 28% מסך היחידות (כ- 9,000 מ"ר). | התמורה עבור רכישה מלוא הזכויות בקרקע הסתכמה בסך של ש"ח של 187.5 מיליון ש"ח |

³¹ כולל 28 יחידות לפי הקלות שבת, שנוכח למועד זה טרם התקבלו.
³² יודגש, כי העלויות מתייחסות לזכויות ליחידות שטרם נחתמו הסכמי מכר לגביהן על ידי חג'ג' סומייל נכון ליום 31 בדצמבר 2019, ולפיכך עם המשך הליך השיווק בפרויקט תופחתנה העלויות האמורות. כן יובהר כי הערכות החברה ביחס למועד ההשלמה והעלויות שטרם הושקעו, מסתמכות בין היתר על ניסיון החברה ועל ההסכמים השונים שנחתמו בקשר עם הפיניוים בפרויקט; על הערכת החברה ביחס להיטלי ההשבחה והפיתוח (המסתמכות בין היתר על סמך שומות שהתקבלו מהועדה המקומית ו/או שמאי מכריע בגין התביעות החלות על המקרקעין ושומות נגדיות ביחס אליהם והחלטות שניתנו, לרבות החלטות בגינם על תנאי ההתקשרות המקובלים עם קבלנים מצעעים בנחום הנדל"ן במהלך השנים האחרונות ועל הערכות החברה ביחס למועד קבלת היתר הבניה בפרויקט, למועד בו התקשר הקבוצה בהסכם קבלן בפרויקט ועל הערכותיה ביחס למשך הזמן בו ייבנה הפרויקט. עם זאת, יודגש כי הערכה זו מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, שאינו וודאי, וזאת בשל מספר סיבות: (א) בימים אלה מתנהלים הליכי ערר לעניין גובה היטלי ההשבחה הסופיים שיחולו על הקרקע (שהינם מהותיים) ולפיכך אלה טרם נקבעו סופית; (ב) נכון למועד זה, טרם הושלמו בפועל הפיניוים במתחם ולכן טרם ידוע מה תהיה עלותם הסופית; (ג) טרם נחתם הסכם הבנייה של הפרויקט, כך שההערכות הכספיות של החברה לגבי עלויות הפרויקט הינן ראשוניות בלבד; (ד) קיימים נתאים מהותיים לקבלת היתר הבניה שטרם הושלמו, לרבות השלמת כלל הפיניוים, אשר אין וודאות לגבי השלמתם והעלויות הנובעות מהם; (ה) העלויות המפורטות לעיל הינן העלויות הצפויות בהתאם לזכויות הנוכחיות (ובתוספת דירות בהתאם להקלת שבת 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 לכ- 45 דירות נוספות בפרויקט, בהתאם לחוק כחלון וכפיצוי בגין הפיניוים; (ו) יכול ויחולו עיכובים בהליך ביצוע הפרויקט וזאת בין היתר בשל מניעה לביצוע הפרויקט ו/או בשל עיכוב במועד קבלת היתר הבניה בגינו ו/או בשל פגיעה בזמינותו לרבות בשל היעדר זמינות חומרי הגלם ו/או כוח האדם בפרויקט ו/או כתוצאה מאי עמידת הקבלנים המבצעים ו/או רוכשי היחידות בהתחייבויות שנלקחו על ידם, במלואן ובמועדן ו/או בשל אי עמידת חברי הקבוצה בתנאי הסכם המימון שנחתם עימם ו/או בשל טענות חלק מחברי נציגות הקבוצה בקשר לאפשרות מימוש הזכויות הנוספות בפרויקט (אשר הביאו אותם להגיש בקשה לעצירת היתר הבניה בפרויקט, כפי שיפורט להלן) ו/או מכל סיבה אחרת. לפיכך, ייתכן ויחול שינוי מהותי בהערכותיה אלו של החברה באשר למועד השלמת הפרויקט ולעלויותיו, לרבות שינוי מהותי.
³³ מגרש בשטח כולל של 3,167 מ"ר הידוע כגוש 6214 חלקות 535, 541 (בחלק), גוש 6213 חלקות 1210, 1211, 1212, 1218, 1220, 1221, 1223 (בחלק), גוש 6213 חלקות 14, 15 (בחלק), 16 (בחלק), 17 (בחלק), 18 (בחלק), 19 (בחלק), 776 (בחלק), 830 (בחלק). המגרש מורכב מחלקות רשומות ולא רשומות (חלק מהחלקות טרם נרשמו בשל היעדר פרצלציה).

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|---|--|---------|--------|--------|---------|
| | | | | | | | | | | | | | אלה לצדדים שלישיים, אשר יצטרפו לקבוצת הרכישה של הפרויקט וייבנו את הפרויקט. | כולל ריביות (ובתוספת מע"מ) ³⁴ . | החלק ששולם מהתמורה נכון ליום 31 בדצמבר 2019: | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | כל התמורה שולמה | יתרת תמורת זכויות החברה שטרם שולמה והמועד הצפוי לתשלומה): | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | --- | שנת 2017 | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | 126,000 | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | 49 (77 כולל 28 יחידות מכוח הקלות שבט, שטרם התקבלו) | שיעור השלמה כספי 1% / שיעור השלמה הנדסי 2% | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | 119,000 | 115,000 | 234,000 | 16,000 | 98,000 | 120,000 |

פרטים נוספים אודות הפרויקט

א. **רכישת המקרקעין** - הפרטים 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 ידה 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 שצורף לדוח התקופתי של החברה לשנת 2015. נכון למועד זה חגי' סומייל רשומה כבעלים של 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 בעיקר 2 מגדלי מגורים הצפויים להיות בני כ-50 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 הקבוצה פועלת להגשת בקשה להיתר בניה לפרויקט. לעניין בקשה שהוצגה על ידי חלק מחברי נציגות הקבוצה לעצירת היתר הבניה ראה ס"ק ב' להלן.

ב. **הסכמים עיקריים**

הסכם סיחור

בהתאם להסכם הסיחור עליו חתמה החברה עם בעלי האופציות שסוחרו לחברה (אשר לאחד מהם קשרים עסקיים עם מר יצחק חגי', מבעלי השליטה בחברה), יהיו זכאים בעלי האופציות לתמורה הבאה: (א) 24% מכל רווח שינבע מעסקאות הנוגעות למקרקעי פרויקט סומייל לפני מס (כפי שהוגדר בהסכם ובניכוי ריבית, עמלות הניהול והשיווק עליהן הוסכם). 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 הפינויים במתחם סומייל צפון, באופן שיבטיח את האפשרות לפיתוח ומתן כל שירותי הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים למתחם סומייל צפון וזאת בכפוף לאישור עיריית תל אביב. שלבי הפינוי נקבעו לכל מתחם תכנון על בסיס סקר פינויים, שהוכן בהנחית ועדה מקומית בהתאם להתקדמות הבניה ועל בסיס כתב התחייבות שנחתם מול העירייה. יצוין כי נכון למועד פרסום הדוח, מקרקעי הפרויקט (מגרש 124) פנויים בהתאם לאמור בכתב ההתחייבות אם כי אחד המפונים מחזיק עדין בשטחים נוספים במתחם והעירייה טענה בעבר כי החברה נדרשת לפנותו גם משטחים אלה ואולם בהתאם להוראות הסכם הפינוי טרם הגיע המועד בו הוא נדרש לפנות את המקרקעין. תמורת פינוי המחזיקים שפנו מהמתחם שולם סכום מהותי מאוד. עלות הפינויים הכוללת את עלות הפינוי של המחזיק שטרם התפנה, בהתייחס ליחידות הדיור שבבעלות החברה, כוללה בעלויות המפורטות בטבלה שלעיל.

הסכמי יעוץ

לפרטים אודות דמי הייעוץ להם עשויה להיות זכאית חגי' יעוץ מכוח הסכם יעוץ עליו היא חתומה מול רוכשי היחידות בפרויקט ראה הי"ש 26 לעיל. יצוין כי נכון ליום 31 בדצמבר 2019 זכאית החברה לדמי ייעוץ בסך של כ-89 מיליון ש"ח בגין חוזים שנחתמו עד לאותו מועד, כאשר מסכום זה נמשך על ידי החברה סך של כ-47 מיליון ש"ח (חלק החברה בסך האמור, בנטרול חלקם של בעלי האופציות, הינו כ-36 מיליון ש"ח), כאשר יתרת הסכום בסך כ-42 מיליון ש"ח (אשר מתוכה התקבל עד כה סך של כ-30 מיליון ש"ח) ישועבדו

³⁴ סכום זה אינו כולל עלויות בגין פינוי המחזיקים הנוכחיים בקרקע והיטלי השבחה ופיתוח (עם זאת, העלויות האמורות נכללות בעלויות הפרויקט המפורטות בטבלה זו).

ויוחזקו על ידי הבנק המלווה לצורך הבטחת חריגת עלויות הבניה בפרויקט. יודגש, כי ככל ועלויות הפרויקט יעלו על הערכות החברה בהיקף משמעותי, תידרש החברה להשיב את הסכום שהתקבל עד כה כדמי ייעוץ, כולו או חלקו, לפי הענין. לפרטים אודות שעבוד יתרת דמי הייעוץ, ראה ס"ק ג' להלן. כן יובהר כי הסך האמור של 89 מיליון ש"ח מהווה 65% מסך דמי הייעוץ להן זכאית החברה (בכפוף לאמור לעיל) עבור היחידות שנמכרו. החברה תהיה זכאית ל-20% נוספים עם קבלת היתר בניה לפרויקט ול-15% האחרונים עם השלמת הבניה וקבלת טופס 4. יצוין כי בחודש אוקטובר 2019, התקבל בחברה מכתב מאת הממונה על חוק המכר, בו הוא מציין כי בעקבות תלונה שהתקבלה אצלו בקשר עם פרויקט סומייל³⁵, ביצע הממונה בדיקה (שאינה הליך מנהלי) באשר לשאלת היות פרויקט סומייל פרויקט יזמי, אם לאו, אשר בעקבותיה הוא ממליץ לחגיג' יעוץ דרכים לתיקון הליקויים שהתגלו על ידו, שהינם קביעת מנגנון ריאלי אשר יאפשר לחברי קבוצת הרכישה, אם יחפצו בכך, להחליף את חגיג' יעוץ כיועץ המלווה של הפרויקט ובנוסף מינוי עו"ד חיצוני אשר יפעל כעו"ד נוסף למימוש האינטרסים של חברי קבוצת הרכישה. כן ציין הממונה בפנייתו כי ככול וליקויים אלה לא יתוקנו ייתכן והוא יבחר לפתוח בהליך מנהלי כנגד חגיג' יעוץ לבירור התלונה. בעקבות פניית הממונה כאמור, חגיג' יעוץ החליטה לאחרונה ליישם את המלצות הממונה, באופן הנותן לעמידתה מענה לליקויים האמורים, תוך מתן האפשרות לביטול הסכם הייעוץ על ידי חברי הקבוצה, וזאת בהחלטה שתתקבל על ידם ברוב של 65% מבעלי הזכויות (שאינם חגיג' סומייל), בכפוף לשמירת זכויותיה של חגיג' סומייל לדמי הייעוץ המגיעים לה בהתאם להוראות הסכם הייעוץ וכן בכפוף לביטול השימוש בדמי הייעוץ לצורך הבטחת עלויות הפרויקט (וזאת בניגוד ללשון ההסכם הקיים). להערכת החברה, במידה ותאומץ הצעתה זו לשינוי תנאי הסכם הייעוץ, אזי גם חברי הקבוצה יעשו שימוש בזכות שתוענק להם (ככל שתוענק להם) לביטול הסכם הייעוץ, לא צפויה להיות לכך השפעה מהותית על הרווחיות הצפויה של החברה מפרויקט סומייל (יובהר כי קביעתה זו של החברה מבוססת על ההנחה כי ביטול הסכם הייעוץ בנסיבות כאמור יעשה יחד עם ביטול מחויבות החברה להבטיח חריגות בפרויקט באמצעות דמי הייעוץ, כשאין כל וודאות כי זה יהיה מצב הדברים). בכל הנוגע למינוי עו"ד חיצוני, אשר יפעל כעו"ד נוסף למימוש האינטרסים של חברי קבוצת הרכישה בפרויקט, נקבע כי שכר טרחתו ישולם על ידי חגיג' סומייל. עלותו של העו"ד החיצוני אינה מהותית נכון לשלב זה.

מחלוקות עם חלק מחברי קבוצת הרכישה

יצוין כי במרוצת החודשים האחרונים חלק מחברי נציגות קבוצת הרכישה העלו טענות כנגד הגדלת היקף הפרויקט מפרויקט בן 237 יחידות לפרויקט הכולל 273 יחידות, וזאת היות שלטענתם הסכם השיתוף קובע כי הפרויקט יכול לכלול 237 יחידות בלבד (ההפרש בין כמות היחידות יקרא להלן: "הזכויות הנוספות"). לטענת אותם גורמים, הזכויות הנוספות אמנם שייכות לחברה ואין לחברי הקבוצה כל חלק בהם, אולם ההסכם אינו מחייב אותם להסכים לכך שזכויות אלו ייבנו במסגרת פרויקט סומייל (יובהר שלדעת עורכי הדין של החברה, פרשנות זו אינה נכונה ולחברי הקבוצה אין כל זכות להתנגד להקמת זכויות הבניה הנוספות במסגרת הפרויקט). לאור האמור, פנו אותם חברי נציגות לעיריית תל אביב ולאדריכל הפרויקט ודרשו למשוך את הבקשה לקבלת היתר בניה שהוגשה ובנוסף נמנעים אותם חברי נציגות מלחתום על הסכם הקבלן בפרויקט, באופן המעכב את התקדמותו.

בנוסף, בהובלת אותם חברי נציגות ולטענתם, התקיימה הצבעה באמצעים אלקטרוניים להחלפת הנאמן (שהינו עו"ד יצחק חגיג', מבעלי השליטה בחברה) ולהחלפת חברת הפיקוח בפרויקט (שהינה צד ג'), כאשר במסגרת הצבעה זו, לטענתם, התקבלה החלטה על החלפת הגורמים שצוינו. הן החברה, כבעלת זכויות בפרויקט והן חלק מחברי הנציגות, מתנגדים להחלטות אלו (שלעמדת החברה התקבלו בחוסר סמכות והינן חסרות תוקף משפט). החברה פועלת לקיום אסיפת חברי קבוצה בתקופה הקרובה, אשר תדון בבקשה להיתר הבניה שהוגשה (הכוללת 273 יחידות דירה) וכן בהחלפת נציגות הקבוצה.

נכון למועד זה, אין ביכולת החברה לחזות את תוצאות האסיפה האמורה ואולם, ככל ותתקבל החלטה שמשמעותה חוסר יכולת החברה להגדיל את מספר היחידות בפרויקט ל-273 יחידות, תעמוד החברה משפטית על זכויותיה בהקשר זה. עם זאת, להחלטה כאמור, ככל שתתקבל, עלולה להיות השפעה מהותית לרעה על תוצאות פעילותה של החברה, בעיקר בהיבט ההכנסות (מקרקע ודמי ייעוץ) והרווח הצפויים לחברה מפרויקט סומייל.

כן יצוין כי לאור העובדה שאחת מהעילות לפירעון מידי של הפרויקט הינו קבלת היתר בניה עד ליום 31 במרץ 2020, אי הגעה להסכמה עם חברי הנציגות בנושא ואי קבלתו של ההיתר עד ליום 31 במרץ 2020 עלולה לגרום לחובת פירעון מידי של האשראי האמור על ידי חברי הקבוצה (וזאת אלא אם יוסכם עם הבנק עד דחיית המועד האמור). יובהר לענין זה כי לחברה מסגרת אשראי מהותית מאוד בפרויקט ואולם נכון למועד זה לא ניצלה החברה כלל את המסגרת האמורה.

מימון

חברי הקבוצה (למעט חברי קבוצה בודדים), ובכללם חגיג' סומייל, התקשרו בהסכם אשראי עם תאגיד בנקאי (להלן: "המלווה"), במסגרתו העמיד המלווה את המימון שנדרש ליתר חברי הקבוצה על מנת להשלים את רכישת זכויותיהם במקרקעי הפרויקט מחגיג' סומייל וכן את המימון הנדרש לבניית הפרויקט (לרבות חלקה של חגיג' סומייל בפרויקט) (להלן: "ההסכם")³⁶, שהוראותיו העיקריות, ביחס לחגיג' סומייל, הינן כדלקמן:

תנאי התלוואה - מסגרת האשראי שתועמד לחגיג' סומייל תעמוד על סך של כ-140 מיליון ש"ח (להלן: "מסגרת האשראי") ותהיה בתוקף עד ליום 31 באוגוסט 2023 (יצוין כי נכון למועד זה, עומדת לרשות חגיג' סומייל מלוא המסגרת האמורה לניצול). עיקר מסגרת התלוואה נועדה לבניית הפרויקט וניצולה בפועל יעשה עם התקדמות העבודות בפרויקט, בכפוף לקבלת היתר הבניה הנדרשים וחתומה על הסכם קבלן. כמו כן, היקף מסגרת האשראי צריך לעמוד בתנאים המפורטים בה"ש 36 לדו"ח זה ביחס להגבלת סך מסגרת האשראי לשווי היחידות שבבעלות

³⁵ ואשר הוגשה אליו בעקבות עמדת הממונה שפורסמה לאחרונה באשר למקרים בהם יאכפו הוראות חוק המכר (דירות)(הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן: "חוק המכר") על עסקאות שאורגנו בדרך של קבוצות רכישה – לפרטים ראה סעיף 6.7.1.3 לעיל.

³⁶ על אף האמור, נכון ליום 31 בדצמבר 2019, המימון שהועמד לחברי הקבוצה שימש אותם לצורך פרעון המימון שהועמד להם לפני כשלוש שנים על ידי גורם פיננסי בעיקר לצורך תשלום פינויים והיתרים, לצורך השלמת רכישת זכויותיהם במקרקעי מחגיג' סומייל, לצורך תשלומי הייעוץ לחגיג' יעוץ, לצורך תשלומים הנדרשים לצורך שלב החפירה ודיפון ולצורך תשלומי אגרות ויועצים שונים. מאידך, האשראי המיועד לבניית הפרויקט יועמד לחברי הקבוצה רק בכפוף להוצאת היתר בניה למרתפים עד לתום חודש מרץ 2020, תחילת בניית מרתפים עד תום חודש אפריל 2020, קבלת היתר בניה מלא לפרויקט עד לתום חודש ספטמבר 2020, קבלת טופס 4 לפרויקט ואכלוסו עד לתום חודש אפריל 2024 ובכפוף לחתימה על הסכם קבלן שאושר על ידי הבנק (יובהר כי נכון למועד פרסום הדוח החברה פועלת לקבלת הסכמת הבנק להארכת המועדים האמורים) ובנוסף, האשראי שיועמד לחגיג' סומייל לצורך בניית יחידותיה לא יעלה בכל עת על 30% משווי יחידות חגיג' סומייל או 50% משווי יחידות חגיג' סומייל הרגילות בפרויקט (קרי, יחיד שמיין פנטהאוזים) או 46% משווי דירה ממוצעת (שווי דירה ממוצעת זה סך שווי הדירות הרגילות במלאי באותה עת (שמיין פנטהאוזים) מחולק בכלל יחידות אלו ומכפול במספר כל יחיד שבעלות חגיג' סומייל (כולל פנטהאוזים)), לפי הנמוך מביניהם.

חגי'ג' סומייל. ההלוואות אשר תועמדנה מכח מסגרת האשראי תועמדנה לתקופה של 12 חודשים, הן תחודשנה על פי הצורך ותיפרענה באופן שוטף מתוך מכירות הפרויקט (כפי שיפורט להלן) באופן מלא וסופי עד ליום 28 בפברואר 2024. ההלוואות שתועמדנה לחגי'ג' סומייל בפועל מתוך מסגרת האשראי תישאנה ריבית בשיעור משתנה שינוע בין פריים+3.1% לבין פריים+5.1% (כתלות במספר היחידות שתחזיק חגי'ג' סומייל בפרויקט, כך שככל שיקטן חלקה בפרויקט יקטן גם שיעור הריבית שתישא ההלוואה), והיא תשולם באופן רבעוני שוטף.

סכום ההון העצמי שתעמיד חגי'ג' סומייל בגין מסגרת האשראי שתועמד לה, יעמוד על סך של 49 מיליון ש"ח (אשר יועמד מתוך כספי התמורה להם זכאית חגי'ג' סומייל מחברי קבוצת הרכישה) ואולם הסך האמור יקטן בעד 10 מיליון ש"ח עם התקדמות מכירות חגי'ג' סומייל בפרויקט והכל בהתאם למנגנון שנקבע בין הצדדים. בנוסף, ככול ותחול חריגה מהעלות המוערכת להקמת הפרויקט, תידרש חגי'ג' סומייל להעמיד את חלקה היחסי בחריגה ממקורותיה העצמיים. בנוסף לסך האמור, העמידה חגי'ג' סומייל סך של 16.5 מיליון ש"ח לטובת שלב החפירה והדיפון בפרויקט, ואלו ישוחררו לחגי'ג' סומייל בהתאם לבקשתה, לצורך שימושה החופשי, בכפוף לאפשרות שהסך האמור יקטן בסכום שאינו מהותי בהתאם להוראות ההסכם. כן הוסכם בין הצדדים כי מלוא תמורת המכר, ביחס ל-35 היחידות שימכרו על ידי חגי'ג' סומייל מתוך 75 היחידות שנותרו ברשותה בפרויקט עת התקשרו הצדדים בהסכם ו-70% הימנה ביחס ל-40 היחידות הנותרות שיימכרו על ידי חגי'ג' סומייל, ישועבדו לטובת המלווה וישמשו באופן שוטף לפירעון הלוואות חגי'ג' סומייל מהמלווה וכן להבטחת נשיאת חגי'ג' סומייל בעלויות הבניה של היחידות שתיוותרנה בידי חגי'ג' סומייל והכל בהתאם למנגנון שנקבע בין הצדדים וזאת עד להעמדת מלוא עלויות הקמת היחידות שיוותרו בידי חגי'ג' סומייל בהתאם למנגנון הקבוע בהסכם.

דמי הייעוץ - (א) ככול ותיווצר (בהתאם למנגנונים הקבועים בהסכם) חריגה בעלות הקמת הפרויקט המוערכת, דמי ייעוץ בסך של כ-47 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ) שהתקבלו עד כה על ידי החברה [באמצעות חברת הבת – חגי'ג' ייעוץ], יופקדו על ידי חגי'ג' ייעוץ לטובת מימון עלויות אלו (בהתאם לחריגה שתיווצר); (ב) יתרת דמי הייעוץ להם זכאית ותהא זכאית חגי'ג' ייעוץ, לא יועברו לחגי'ג' ייעוץ אלא ישועבדו לטובת הבטחת התחייבויות חגי'ג' ייעוץ לחברי הקבוצה ולהבטחת האשראי של חגי'ג' סומייל, והם ישוחררו לחברה בכפוף לכך שבאותו מועד: (1) תחזיק חגי'ג' סומייל זכויות ל-60 יח"ד, לכל היותר; (2) ייחתם הסכם קבלן ראשי; ו- (3) יתקבל היתר בניה מלא לפרויקט, וזאת למעט דמי ייעוץ שהמשך שעבודם לבנק יידרש בשל חריגה מעלות הפרויקט המוערכת. יובהר כי נכון למועד זה, כבר שיעבדה החברה סך של כ-30 מיליון ש"ח מתוך דמי הייעוץ לטובת הבנק.

לפרטים נוספים, לרבות העמלות שתשלמנה למלווה, הבטחות שתועמדנה לטובתו והעילות לפרעון מידי של ההלוואה (כאשר בין היתר הוסכם כי למלווה תהא זכות להעמיד את האשראי שיועמד על ידו לחברי הקבוצה אם יתקיים איזה מהאירועים הבאים: אי קבלת היתר לבנית מרתפי הפרויקט עד לתום חודש מרץ 2020; אי קבלת היתר בניה מלא לפרויקט עד לתום חודש ספטמבר 2020; אי תחילת בניית מרתפים עד לתום חודש אפריל 2020; ואי קבלת טופס 4 לפרויקט ואכלוסו עד לתום חודש אפריל 2024, כאשר נכון למועד פרסום הדו"ח החברה פועלת לקבלת הסכמת הבנק להארכת המועדים האמורים) ראה דו"חות מידיים שפרסמה החברה ביום 6 באוגוסט 2018, מסי' אסמכתא 01-073632-2018 וביום 14 ביולי 2019, מסי' אסמכתא 01-071548-2019, המובאים בדו"ח זה בדרך של הפניה. כן ראה סעיף 6.20.6 לדו"ח זה.

| שנת 2017 | שנת 2018 | שנת 2019 | | | | | עד למועד -1/1/20 פרסום הדוח | פרויקט סומייל | |
|----------|----------|----------|---------|---------|---------|--------------|--------------------------------------|---|---|
| | | רבעון 1 | רבעון 2 | רבעון 3 | רבעון 4 | כל התקופה | | | |
| 2,176 | 165 | - | 1,051 | - | - | 1,051 | 562 | מגורים (מ"ר) | חוזים שנחתמו במהלך התקופה |
| 22 | 2 | - | 12 | - | - | 12 | 4 | מגורים (מספר הסכמי מכר) | |
| 322 | - | - | - | - | - | - | - | שטחי מסחר (מ"ר) | |
| 1 | - | - | - | - | - | - | - | שטחי מסחר (מספר הסכמי מכר) | |
| 14,530 | 14,279 | - | 13,511 | - | - | 13,511 | 15,402 | תמורת קרקע בלבד (ללא יעוץ) למגורים (ש"ח למ"ר)(*) | הכנסות למ"ר קרקע מבונה בחוזים שנחתמו בתקופה |
| 33,000 | - | - | - | - | - | - | - | תמורת קרקע בלבד לשטחי המסחר (ש"ח למ"ר) | |
| 17,370 | 17,535 | 17,535 | 18,586 | 18,586 | 18,586 | 18,586 | 19,148 | מגורים (מ"ר) | חוזים מצטברים עד לסוף תקופה |
| 151 | 153 | 153 | 165 | 165 | 165 | 165 | 169 | מגורים (מספר הסכמי מכר) | |
| 322 | 322 | 322 | 322 | 322 | 322 | 322 | 322 | שטחי מסחר (מ"ר) | |
| 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | שטחי מסחר (מספר הסכמי מכר) | |
| 14,715 | 14,713 | 14,713 | 14,645 | 14,645 | 14,645 | 14,642 | 14,667 | תמורת קרקע בלבד (ללא יעוץ) למגורים (ש"ח למ"ר)(*) | הכנסות ממוצעות למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה |
| 28,205 | 28,205 | 28,205 | 28,205 | 28,205 | 28,205 | 28,205 | 28,205 | תמורת קרקע בלבד לשטחי המסחר (ש"ח למ"ר) | |
| 55% | 56% | 56% | 59% | 59% | 59% | 59% | 62% | שיעור השיווק של הפרויקט ליום האחרון של התקופה (%) | |
| 9,899 | 9,734 | 9,734 | 8,683 | 8,683 | 8,683 | 8,683 | 8,121 | מגורים (מ"ר) | שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים |
| - | - | - | - | - | - | - | - | שטחי מסחר (מ"ר) | |
| 126,000 | 148,000 | 154,000 | 141,000 | 141,000 | 141,000 | 141,000 | - | סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם הסכמים מחייבים | |

(*) הנתונים עודכנו ביחס לנתונים שניתנו במסגרת פרק תיאור העסקי התאגיד לשנת 2018 לאור העובדה כי במסגרת הפרק האמור, בשל טעות אנוש, חישוב תמורת הקרקע למ"ר מגורים נעשה יחד עם רכיב המע"מ בעסקה.

לפרטים אודות מכתב דרישה לביטול הסכם לרכישת 12 יחידות מגורים וקומת מסחר בפרויקט ראה ביאור 21 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

| סה"כ הכנסות שהתקבלו/שצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים | | סה"כ הכנסות שהוכרו/שיוכרו בגין חוזים חתומים | | |
|--|---------|---|---------|----------------------------|
| קרקע | ייעוץ | קרקע | ייעוץ | |
| 47,436 | 263,793 | 42,772 | 280,173 | עד ליום האחרון של שנת 2019 |
| 28,419 | 10,000 | 28,419 | - | שנת 2020 |
| - | 6,380 | - | - | שנת 2021 |
| - | - | - | - | שנת 2022 |
| - | - | - | - | שנת 2023 |
| 18,964 | - | 23,628 | - | שנת 2024 ואילך |
| 94,819 | 280,173 | 94,819 | 280,173 | סה"כ |

בהתאם למדיניות החשבונאית של החברה, ההכנסות ממכירת הזכויות במקרקעין מוכרות החל מהרבעון השני של שנת 2017 במועד מכירתן. מנגד, ההכנסות מדמי יעוץ מוכרות בהתאם לאבני הדרך שנקבעו בהסכמי הייעוץ ובהתאם למועד בו יתקבלו בחברה, בהתאם להסכמות עם הבנק המלווה. יודגש כי הן ההכנסות ממכירת הזכויות בקרקע והן דמי הייעוץ שטרם נמשכו על ידי החברה צפויים להתקבל בהתאם להסכמות עם הבנק המלווה אשר תוארו לעיל, ובנוסף קבלת דמי הייעוץ צפויה להתקבל בהתאם לאבני הדרך שנקבעו בהסכמי הייעוץ. כן יובהר כי בניגוד להכנסות ממכירת הזכויות בקרקע שגובהן הינו חלוט ומתבסס על ההסכמים שנחתמו, הנתונים לגבי ההכנסות מדמי ייעוץ תלויים בעלתו הסופית של פרויקט סומייל, ובשאלת המשך תוקפו של הסכם הייעוץ, וייתכן כי, על אף האמור לעיל, בסופו של דבר לא תהא זכאית חג'ג' ייעוץ לדמי ייעוץ כלשהם בפרויקט. יודגש כי נתוני ההכנסות שצפויות להיות מוכרות בדוחות החברה וכן נתוני ההכנסות שצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים מהווים מידע צופה פני עתיד (כמשמעותו בחוק ניירות ערך) שהתממשותו מותנית בעמידת הרוכשים בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים שנחתמו ובאמור בפסקה שלעיל וכן, בכל הנוגע לדמי הייעוץ, בכך שקצב בניית הפרויקט יהיה בהתאם להערכות החברה.

ו. אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (נתונים כספיים באלפי ש"ח)

| שנת 2018 | שנת 2019 | |
|----------|----------|---|
| 616,807 | 618,311 | הכנסות צפויות בגין הפרויקט (קרקע ויעוץ) |
| 309,355 | 307,982 | עלויות צפויות בגין קרקע ויעוץ |
| 307,452 | 310,329 | רווח גולמי צפוי |
| 132,829 | 154,773 | מתוכו רווח גולמי שכבר הוכר ברוו"ה |
| 174,623 | 155,556 | מתוכו רווח גולמי שטרם הוכר ברוו"ה |
| 50% | 50% | שיעור רווח גולמי כולל צפוי (%) |
| 15 | 17 | מחיר ממוצע למ"ר שטח דירות לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר עבור יחידות שטרם נמכרו |

יובהר כי הנתונים שהובאו בטבלה זו לעיל, לרבות הערכות החברה ביחס לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט (המשמש בסיס גם לטבלת ניתוח הרגישות המפורטת בס"ק ז' להלן) מהווים מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו בחוק ניירות ערך, שהתקיימותם בפועל מותנית הן בעמידת רוכשי הזכויות בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים, הן בכך שתממשה הערכות החברה ביחס לעלויותיו הצפויות של הפרויקט לרבות ביחס להיטלים שיוטלו (כאשר כל גידול בעלויות אלו בפועל יגרע מזכויותיה של החברה לדמי ייעוץ), הן בשמירת

תוקפו של הסכם הייעוץ עד למועד השלמת הפרויקט והן בשמירת מחירי המכירה הקיימים כיום. כן יובהר כי בנתוני הרווח הגולמי ושיעורו הובא בחשבון חלקם של בעלי האופציות (כהגדרתם בס"ק ב' לעיל) ברווחי הפרויקט. יובהר, כי היה ותוגדלנה הזכויות בפרויקט כך שתתאפשר הקמת 45 יחידות דיור נוספות, צפוי הרווח הגולמי האמור לגדול באופן מהותי, כמפורט בסעיף 6.7.2.3 לעיל.

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר

| ניתוח רגישות לרווח גולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (נתונים כספיים באלפי ש"ח) | | | | | |
|--|-------------------|---------------------------|-------------------|--------------------|---|
| השפעת עלייה של 10% | השפעת עלייה של 5% | סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר | השפעת ירידה של 5% | השפעת ירידה של 10% | |
| 25,357 | 12,678 | 135,125 | 12,678 | 25,357 | השפעת שינוי במחירי המכירה של זכויות במקרקעין שטרם נחתמו לגביהן חוזים מחייבים, על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר |
| ללא שינוי (*) | ללא שינוי (*) | 155,556 | ללא שינוי (*) | ללא שינוי (*) | השפעת שינוי בעלויות ההקמה על הרווח הגולמי שטרם הוכר |

(*) יצוין כי עלייה של עד 10% בעלויות ההקמה אינה צפויה להשפיע על הרווח הגולמי בפרויקט היות והחברה כבר הניחה, בבואה לחשב את הרווח הגולמי הצפוי בפרויקט, גידול כאמור בעלויות הפרויקט.

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט

להלן יובאו פרטי ההלוואה אותה נטלה חגי' סומייל בעצמה בקבוצת הרכישה של פרויקט סומייל:

| מימון ספציפי שנלקח לפרויקט | | | |
|---|---|--------------------------|------------|
| מוסד מלווה: | תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה: | מוצג כהלוואות לזמן קצר: | 31.12.2019 |
| | | מוצג כהלוואות לזמן ארוך: | |
| | | מוצג כהלוואות לזמן קצר: | 31.12.2018 |
| | | מוצג כהלוואות לזמן ארוך: | |
| תאגיד בנקאי בישראל | | | |
| ביום 14/06/2018 אושרה והועמדה ההלוואה בפועל. ביום 11 ביולי 2019 נחתמה תוספת להסכם ההלוואה במסגרתה גדלה מסגרתה מסך של כ-45 מיליון ש"ח לסך של כ-140 מיליון ש"ח. | | | |
| 140 מיליון ש"ח | | | |
| 140 מיליון ש"ח נכון ליום 31.12.2019 | | | |
| 140 מיליון ש"ח נכון למועד פרסום דו"ח זה | | | |
| ראה סעיף 6.7.2.4.1.1 (ג) לעיל | | | |
| ראה סעיף 6.7.2.4.1.1 (ג) לעיל | | | |
| - | | | |
| ראה סעיף 6.7.2.4.1.1 (ג) לעיל | | | |
| לא | | | |
| לא | | | |
| ראה סעיף 6.7.2.4.1.1 (ג) לעיל | | | |

| הסכום המובטח ע"י השעבוד (מאוחד) (ליום 31 בדצמבר 2019) (באלפי ש"ח) | פירוט | סוג |
|--|---|----------------|
| ללא הגבלה בסכום | <p>כערובה למילוי התחייבויות כל חברי הקבוצה (לרבות חגי' סומייל) על פי הסכמי ההלוואות כלפי המלווה, נרשמו לטובת המלווה שעבוד כללי ופרטני על זכויות כל אחד מחברי הקבוצה במקרקעי הפרויקט ובחשבון הפרויקט. יצוין כי אין ולא תהיה כל ערבות הדדית בין חברי הקבוצה בנוגע לפרעון חלקו של כל אחד בהלוואה הכוללת אולם, אין האמור פוגע בזכותו של המלווה למימוש איזה מהשעבודים הכלליים המפורטים לעיל גם כלפי חבר קבוצה שאינו מפר, וזאת עקב הפרה מצד מי מחברי הקבוצה המזכה את המלווה במימוש השעבודים. עם זאת, יובהר כי חלקם של חברי הקבוצה שאינם בהפרה בתמורת המימוש לא ישמש לפירעון חוב של חבר קבוצה אחר.</p> <p>בנוסף, להבטחת התחייבות חגי' סומייל כלפי המלווה נרשמו השעבודים הבאים: (א) שעבוד שוטף על כל נכסי חגי' סומייל; (ב) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על כל זכויות חגי' ייעוץ בדמי הייעוץ בפרויקט, לרבות בחשבון הבנק בו מופקדים דמי הייעוץ; (ג) ערבות החברה וחגי' ייעוץ לחובות חגי' סומייל, לרבות זכות קיזוז ועכבון. שעבוד חגי' סומייל את זכויותיה בפרויקט יבטיח גם את התחייבויות חגי' ייעוץ למלווה.</p> | שעבודים |

י. התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי מכלל הפרויקט לבין יתרת העודפים הצפויה למשיכה

| שנת 2019 (נתונים כספיים באלפי ש"ח) | |
|--|----------------------------------|
| 310,329 | רווח גולמי צפוי |
| 1,495 | התאמה לעודפים |
| 311,824 | סה"כ עודפים צפויים למשיכה |
| קרקע - בהתאם לאבני הדרך שנקבעו עם הבנק יעוץ - בהתאם לאבני הדרך המפורטים בהסכמי הרכישה ובהתאם לתנאים שסוכמו עם הבנק ושתוארו בסעיף 6.7.2.4.1.1 (ג) לעיל | מועד צפוי למשיכת עודפים |
| תמורה בגין קרקע - בהתאם לאבני הדרך שנקבעו עם הבנק תמורה בגין יעוץ לתנאים שסוכמו עם הבנק ושתוארו בסעיף 6.7.2.4.1.1 (ג) לעיל | תנאים מתלים למשיכת עודפים |

6.7.2.4.1.2 פרויקט איינשטיין 33א' (מגורים) בצפון תל אביב (אורגן על ידי רג'נסי)

| סטטוס קבלת היתרים נדרשים | נתונים הקשורים לעלויות הפרויקט, ליום האחרון של תקופת הדיווח ³⁷ (נתונים כספיים באלפי ש"ח) | | נתונים הקשורים ליחידות שנרכשו על ידי החברה ולשיווק הפרויקט, ליום האחרון של תקופת הדיווח (נתונים כספיים באלפי ש"ח) | | | | תקופת הדיווח: | תיאור הפרויקט | הפרויקט ומאפייניו: | | | | |
|--------------------------|---|--------------------|---|---|---|----------------|-------------------|-----------------|--------------------|---|---|-----------------------|-------------|
| | כמות היחידות שנחתמו מחייבים עד לתום תקופת הדיווח ובסמוך למועד הדו"ח | מחיר היחידות שנקבע | מחיר היחידות המלאי במועד הדיווח | מחיר היחידות המלאי במועד הדיווח | עלויות שהושקעו במועד וטרם הושקעו במועד לסוף התקופה: | | | | | תחזית עדכנית של עלויות כוללות של הפרויקט לסוף התקופה לא כולל מימון: | | | |
| | | | | | עלויות שטרם הושקעו | עלויות שהושקעו | | | | עלות קרקע והיטלים | עלות בניה אחרות | | |
| היתרים נדרשים | כמות היחידות שנחתמו מחייבים עד לתום תקופת הדיווח ובסמוך למועד הדו"ח | מחיר היחידות שנקבע | מחיר היחידות המלאי במועד הדיווח | 8 יחידות דיור ביחס לזכויות שהיו קיימות לחברה טרם אישור התביע' וכן חלקה בזכויות למגורים שהתווספו במסגרת אישור התביע' ³⁸ | 3,138 | 0% | - | - | - | שנת 2019 | לאור אישור התביע' החדשה (שאושרה לאחר מועד הדו"ח), ובכפוף לקבלת היתרי הבניה הנדרשים, ניתן יהיה להקים על המקרקעין שני בנייני מגורים בני 14 קומות ומגדל נוסף בן 30 קומות המכילים סך כולל של 215 יחיד וכן שטחי מסחר בקומות הקרקע בהיקף של כ- 2,580 מ"ר ברוטו (שטח עיקרי בהיקף של 1,843 מ"ר) בתוספת 1,800 מ"ר שטחי מרתף הצמודים למסחר ו- 75 חניות. | פרויקט איינשטיין 33א' | שם הפרויקט: |
| | | | | 9 יחידות דיור | 3,064 | 0% | - | - | שנת 2018 | בניין 33א' ברחוב איינשטיין בגוש הגדול, תל אביב ³⁹ | מיקום הפרויקט: | | |
| | | | | 6 יחידות דיור | 1,611 | 0% | - | - | שנת 2017 | מועד תחילת פרויקט: 2020 ⁴⁰ מועד סיום משוער: 2025 שימושים: מגורים ומסחר | מועד תחילת פרויקט: | | |
| היתרים נדרשים | כמות היחידות שנחתמו מחייבים עד לתום תקופת הדיווח ובסמוך למועד הדו"ח | מחיר היחידות שנקבע | מחיר היחידות המלאי במועד הדיווח | מחיר היחידות המלאי במועד הדיווח | עלויות שטרם הושקעו | עלויות שהושקעו | עלות קרקע והיטלים | עלות בניה אחרות | תקופת הדיווח: | תיאור הפרויקט | הפרויקט ומאפייניו: | שם הפרויקט: | |
| היתרים נדרשים | כמות היחידות שנחתמו מחייבים עד לתום תקופת הדיווח ובסמוך למועד הדו"ח | מחיר היחידות שנקבע | מחיר היחידות המלאי במועד הדיווח | מחיר היחידות המלאי במועד הדיווח | עלויות שטרם הושקעו | עלויות שהושקעו | עלות קרקע והיטלים | עלות בניה אחרות | תקופת הדיווח: | תיאור הפרויקט | הפרויקט ומאפייניו: | שם הפרויקט: | |
| היתרים נדרשים | כמות היחידות שנחתמו מחייבים עד לתום תקופת הדיווח ובסמוך למועד הדו"ח | מחיר היחידות שנקבע | מחיר היחידות המלאי במועד הדיווח | מחיר היחידות המלאי במועד הדיווח | עלויות שטרם הושקעו | עלויות שהושקעו | עלות קרקע והיטלים | עלות בניה אחרות | תקופת הדיווח: | תיאור הפרויקט | הפרויקט ומאפייניו: | שם הפרויקט: | |

³⁷ יודגש, כי נתוני העלויות לשנים 2017-2019 מתייחסים למלוא זכויות המגורים של החברה הנכדה בפרויקט, לרבות כתוצאה מאישור התביע' החדשה בפרויקט (לפרטים ראה ס"ק ב') וזאת בעוד שהנתונים האמורים לשנים 2018 ו-2017, כפי שפורסמו על ידי החברה במסגרת דוחותיה התקופתיים לשנים 2017 ו-2018, מתייחסו לזכויות המגורים של החברה הנכדה בפרויקט ערב שינוי התביע'. כן יובהר כי נתוני העלויות מתייחסים רק לזכויות למגורים בהם מחזיקה החברה הנכדה בפרויקט לאחר אישור התביע' (כאשר נתוני זכויותיה של החברה הנכדה בשטחי המסחר והחניות בפרויקט מוצגים במסגרת סעיף 6.11 לדו"ח זה, תחת תחום פעילות "השקעה בשטחי המסחר במתחם איינשטיין בצפון תל אביב"). כן יובהר כי לאור העובדה שבשלב זה לא ידוע לחברה מהו היקף הזכויות הסופי למגורים שיוקנה לחברה הנכדה בעקבות אישור התביע' ולאור העובדה שטרם נחתמו הסכמים עם הבנק המלווה ועם הקבלן המבצע ויתר יועצי הפרויקט, אין באפשרות החברה להעריך את תחזית העלויות הכוללות של החברה בפרויקט.

³⁸ במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2019, הוחלט לאור אילוצים תכנוניים כי דירה אחת איננה ניתנת לפיצול, כך שנכון ליום 31 בדצמבר 2019 נותרו בחברה 8 יחידות דיור לשיווק מתוך הזכויות שהיו קיימות לה טרם אישור התביע'.

³⁹ מקרקעי הפרויקט הינם מקרקעין הידועים כגוש 6885 חלקה 32 המצויים ברחוב איינשטיין (בניין מסי 33א') בגוש הגדול בתל אביב, בשטח כולל של כ-5,099 מ"ר.

⁴⁰ יובהר כי הערכות החברה ביחס למועד תחילת הפרויקט ומועד סיום הפרויקט מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, המתבסס על הערכות החברה ביחס למועד בו תגיע החברה הנכדה להסכמות עם חברי הקבוצה ביחס לאופן חלוקת הזכויות בפרויקט בין הצדדים; על הערכות החברה ביחס למועדי קבלת היתרי הבניה בפרויקט (לרבות היתר הפירה ודיפון) וביחס למועדים בהם תתקשר הקבוצה בהסכם ליווי והסכם קבלן בפרויקט ועל הערכות החברה ביחס למשך זמן בניית הפרויקט. ככל והערכותיה אלו של החברה לא תתממשנה במועדן ו/או ככל ויחול עיכוב בבניית הפרויקט וזאת בין היתר בשל מניעה לביצוע הפרויקט ו/או בשל עיכוב במועד קבלת היתר הבניה ביגו ו/או בשל פגיעה בזמינותו (לרבות בהיבט של גילוי עתיקות) ו/או בשל זמינות חומרי הגלם ו/או כוח האדם בפרויקט ו/או כתוצאה מאי עמידת הקבלנים המבצעים ו/או רוכשי היחידות בהתחייבויות שנלקחו על ידם, במלואן ובמועדן ו/או בשל אי עמידת חברי הקבוצה בתנאי הסכם המימון שיחתם עימם ו/או מכל סיבה אחרת, ייתכן ויחול שינוי מהותי בהערכתיה אלו של החברה באשר למועדי תחילת וסיום הפרויקט, לרבות שינוי מהותי.

| סטטוס קבלת היתרים נדרשים | נתונים הקשורים לעלויות הפרויקט, ליום האחרון של תקופת הדיווח ³⁷ (נתונים כספיים באלפי ש"ח) | | | | נתונים הקשורים ליחידות שנרכשו על ידי החברה ולשיווק הפרויקט, ליום האחרון של תקופת הדיווח (נתונים כספיים באלפי ש"ח) | | | | תקופת הדיווח: | תיאור הפרויקט | הפרויקט ומאפייניו: | | |
|-----------------------------|--|---|---|--|--|--------------------------|-----------------------------------|--|------------------|---------------|---|-----------------|--------------|
| | כמות יחידות שנחתמו | יתר המלאי בדוחות הכספיים של החברה | כמות יחידות שנמצאות במלאי לסוף התקופה | סך היחידות שנותרו לשיווק נכון למועד הדו"ח | עלויות שהושקעו בפועל וטרם הושקעו בפועל לסוף התקופה: | | | תחזית עדכנית של עלויות כוללות של הפרויקט לסוף התקופה לא כולל מימון: | | | | | |
| | | | | | שיעור השלמה כספי / הנדסי | עלויות שטרם הושקעו | עלויות שהושקעו בפועל במצטבר | סה"כ השקעה כוללת בפרויקט (צפויה) | | | | עלויות אחרות | עלות בניה |
| | | | | | | | | | | | <p>2019 אושרה תביעה חדשה מכוחה צפויה החברה הנכדה לקבל זכויות נוספות למגורים בפרויקט כפי שיפורט להלן.</p> <p>התמורה לכרישת זכויות החברה בגין יחידות הדיוור בקרקע:</p> <p>כ-3 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ</p> <p>החלק ששולם מהתמורה נכון ליום 31 בדצמבר 2019:</p> <p>יתרת תמורת זכויות החברה בגין יחידות הדיוור בקרקע שטרם שולמו נכון למועד הדו"ח והמועד הצפוי לתשלומה:</p> <p>--</p> | | |

פרטים נוספים אודות הפרויקט

א. רכישת המקרקעין

ביום 15 בדצמבר 2016, זכתה קבוצת הרכישה שארגנה רגינסי ושל על חברה 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 (עסקת הרכישה הושלמה בחודש ינואר 2018).

בהתאם למערכת ההסכמים שנחתמה, רגינסי ארגנה קבוצת רכישה המורכבת בעיקר (כ-65%) מבעלי זכויות המחזיקים כיום במקרקעין (לעיל ולהלן: "בעלי הקרקע המצטרפים"), אשר הצטרפו לקבוצה כנגד הקצאת זכויות לדירות בפרויקט בהתאם לזכויותיהם היחסיות במקרקעין. בנוסף, שיווקה רגינסי כ-8% מהזכויות הקיימות במקרקעין לרוכשים חדשים (לעיל ולהלן: "הרוכשים החדשים") שצורפו לקבוצה ביחס לזכויות הקיימות בפרויקט בלבד. לפרטים אודות חלקה הנוכחי של החברה הנכדה בפרויקט, ראה להלן.

עלות רכישת הזכויות במקרקעין על ידי החברה הנכדה הסתכמה לסך של כ-53 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ (להלן: "עלות רכישת הזכויות"). מתוך הסך האמור, סך של כ-3 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, שולם על ידי החברה הנכדה בגין הזכויות ליחידות הדיוור בפרויקט, שנכון למועד זה טרם נרשמו על שמה.

ב. שינוי התב"ע בפרויקט

ביום 31 בינואר 2020 נכנסה לתוקף התוכנית שהחברה קידמה (מכוח תוכנית תא 5000) במתחם, אשר הביאה לגידול זכויות הבניה בפרויקט, כך שהתווספו לפרויקט 132 יחידות דיור נוספות בהיקף של כ-14,000 מ"ר (כך שסה"כ יכלול הפרויקט כ-215 יחיד בהיקף כולל של כ-26,714 מ"ר ברוטו), וכן התווספו לפרויקט 300 מ"ר עיקרי ושטחי שירות וכן כ-150 מ"ר שטחי מסחר בקומת המרתף הראשונה (כך שהשטח המסחרי גדל להיקף של כ-2,600 מ"ר עיקרי ושטחי שירות וכן כ-1,800 מ"ר שטחי מסחר בקומת המרתף הראשונה). חלקם היחסי של בעלי הקרקע המצטרפים ושל החברה הנכדה בזכויות שהתווספו לפרויקט, ייקבע בהתאם לשווי היחידות בהם החזיקו הצדדים ערב אישור התב"ע כגמורות (כאשר שווי היחידות שבעלות החברה הנכדה כולל את שווי היחידות שנמכרו לרוכשים החדשים), כאשר להערכת החברה, חלקה (באמצעות החברה הנכדה) בזכויות שתתווספנה יעמוד על כ-45%. יצוין כי בהתאם להסכם השיתוף שנחתם בין הצדדים, החברה הנכדה תהיה זכאית למלוא שטחי המסחר העתידיים ואת יתרת חלקה בזכויות העתידיות (השלמה לכ-45%, בהתאם להערכה הנוכחית כאמור) תקבל החברה הנכדה מתוך הזכויות לשטחי יחידות הדיוור שהתווספו לפרויקט. כמו כן, תהא זכאית החברה הנכדה לכלל שטחי המסחר בקומת המרתף הראשונה.

יצוין כי המידע שהובא לעיל ביחס לחלקה של החברה בזכויות למגורים שהתווספו לפרויקט הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר מבוסס על הערכותיה הקיימות של החברה ואולם הערכות האמורות עלולות להשתנות בפועל, לרבות באופן מהותי, בשל הסיבות הבאות: (א) כאמור לעיל, הסכם השיתוף של הפרויקט כולל מנגנון אשר בהתאם לו צפוי להיקבע חלקם של בעלי הזכויות הקיימות, לרבות החברה הנכדה, בזכויות שהתווספו לפרויקט, כאשר נכון למועד זה החלוקה האמורה טרם נקבעה בפועל והנתונים שהובאו לעיל הינם על סמך הערכה ראשונית של החברה בלבד; (ב) אי קבלת ההיתרים הדרושים לבניית הפרויקט.

- ג. **הסכמים עיקריים** - חברי קבוצת הרכישה (ובכללם החברה הנכדה) התקשרו ביניהם בהסכם שיתוף, אשר נועד להסדיר את בנייתו המשותפת של הפרויקט. כמפורט לעיל, הסכם השיתוף מסדיר את אופן קביעת חלקם של בעלי הקרקע המצטרפים וכן החברה הנכדה בזכויות שהתווספו לחברה בעקבות אישור התב"ע.
- ד. **מימון** - ביום 10 לינואר 2018 שילמה החברה הנכדה את יתרת תמורת הרכישה, אשר מומנה באמצעות הלוואה שהועמדה לה על ידי רגינסי. חברי קבוצת הרכישה (ובכללם החברה הנכדה) צפויה לפעול להתקשרות עם מוסד פיננסי בהסכם ליווי לקבלת מימון לבניית הפרויקט.
- ה. **שיווק הפרויקט** - נכון ליום 31 בדצמבר 2019 נותרו לחברה 8 יחידות לשיווק מכוח הזכויות שהיו קיימות טרם אישור התב"ע (במהלך שנת 2019 לא שווקו דירות כלשהן). באשר לזכויות שהתווספו לאחר אישור התב"ע, החברה טרם החלה בשיווקן, שכן אין ביכולת החברה לקבוע בשלב זה מה יהיה חלקה הצפוי של החברה הנכדה בזכויות למגורים שהתווספו לפרויקט.

פרויקט איינשטיין 35 (מגורים) בצפון תל אביב (אורגן על ידי חג'ג' ניהול נכסים מניבים) 35

| 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) ⁴¹ | | | | | | | | | | תקופת הדיווח: | תיאור הפרויקט | הפרויקט ומאפייניו: | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|-----------|--------------|------------------------------|-----------------------------|---|--------------------------|---------------------------------------|------------------------------------|---|---------------|---------------|--------------------|---|--|----------|--|---|--|--|----|--------|---|---|---|---|----------|--|---------------------------------------|
| | | תחזית עדכנית של עלויות כוללות של הפרויקט (מתחילתו ועד סיומו הצפוי) לסוף התקופה לא כולל מימון: | | | | | עלויות שהושקעו בפועל וטרם הושקעו בפועל לסוף התקופה: | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | עלות קרקע והיטלים | עלות בניה | עלויות אחרות | השקעה כוללת בפרויקט (בצפייה) | עלויות שהושקעו בפועל במצטבר | עלויות שטרם הושקעו | שיעור השלמה / כספי הנדסי | כמות יחידות שנמצאות במלאי לסוף התקופה | יתרת המלאי בדוחות הכספיים של החברה | כמות היחידות שנחתמו בגינן חוזים מחייבים עד לתום תקופת הדיווח ובסמוך למועד הדו"ח | | | | | סך היחידות שנתרו לשיווק נכון למועד הדו"ח | | | | | | | | | | | | | | |
| נכון למועד זה, תכנון הפרויקט על ידי האדריכל וכן מקודמת תוכנית עיצוב אדריכלית כתנאי להוצאת היתר בנייה. | ביחס לזכויות שהיו קיימות לחברה ערב אישור התביע לא נותרו יחידות לשיווק. ביחס לזכויות שהתוספו לפרויקט עקב שינוי התביע - החל לאחר אישור התביע - ראה ס"ק ב' להלן. | נכון ליום 31 בדצמבר 2019 נמכרה יחידת דיור אחת, כך שלא נותרו עוד יחידות לשיווק. ביחס לזכויות למגורים שהתוספו לפרויקט עקב שינוי התביע - החל לאחר אישור התביע - ראה ס"ק ב' להלן. | 15,237 | 0% | 15,237 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | שנת 2019 | לאור אישור התביע החדשה (שאושרה לאחר מועד הדו"ח), ובכפוף לקבלת היתרי הבניה הנדרשים, ניתן להקים על המקרקעין שני בנייני מגורים בני 14 קומות ומגדל נוסף בן 30 קומות הכוללים סך כולל של 300 יח"ד וכן שטחי מסחר בקומת הקרקע בהיקף של 4,505 מ"ר ברטו (שטח עיקרי בהיקף של 3,218 מ"ר) בתוספת כ-4,500 מ"ר שטחי מרתף הצמודים למסחר וכ- 155 חניות. | פרויקט איינשטיין 35 | שם הפרויקט: | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 14,325 | 0% | 14,325 | - | - | - | - | שנת 2018 | בניין 35 ברחוב איינשטיין בצפון תל אביב ⁴³ | מיקום הפרויקט: |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 13,545 | 0% | 13,545 | - | - | - | - | שנת 2017 | מגורים ומסחר | מועד תחילת פרויקט: 2020 ⁴⁴ |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | כ-19% בקרקע המשקפים את מלוא הזכויות הקיימות בשטח המסחרי שיוחזק בשלמותו ובאופן בלעדי על ידי חג'ג' נכסים מניבים (זכויות אלו נכללות בתחום הפעילות המפורט בסעיף 6.11 להלן). לאחר יום 31 בדצמבר 2019 אושרה תביע חדשה מכוחה צפויה חג'ג' נכסים מניבים לקבל זכויות למגורים בפרויקט כפי שיפורט להלן. | | חלק החברה בפרויקט (בשיווק ובמ"ר), נכון למועד פרסום דו"ח זה, לפי שימושים: | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | כ-12.5 מיליון ש"ח (חלק מגורים בלבד) | התמורה שנקבעה לרכישת זכויות החברה בקרקע: | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | כל התמורה בה חבה החברה שולמה | החלק ששולם מהתמורה (ליום 31.12.19): | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | יתרת תמורת זכויות שטרם שולמה: -- | | | | | | | | | |

⁴¹ יובהר כי נתוני העלויות מתייחסים רק לזכויות למגורים בהם מחזיקה חג'ג' נכסים מניבים בפרויקט לאחר אישור התביע (כאשר נתוני זכויותיה של חג'ג' נכסים מניבים בשטחי המסחר והחניות בפרויקט מוצגים במסגרת סעיף 6.11 לדו"ח זה, תחת תחום פעילות "השקעה בשטחי המסחר במתחם איינשטיין בצפון תל אביב"). כן יובהר כי לאור העובדה שבשלב זה לא ידוע לחברה מהו היקף הזכויות הסופי למגורים שיוקנה לחג'ג' נכסים מניבים בעקבות אישור התביע ולאור העובדה שטרם נחתמו הסכמים עם הבנק המלווה ועם הקבלן המבצע ויתר יועצי הפרויקט, אין באפשרות החברה להעריך את תחזית העלויות הכוללות של החברה בפרויקט. כן יצוין כי נתוני העלויות כוללים יתרת מלאי לא מהותית בגין זכויות שכבר נמכרו אשר טרם נגרעה במלואה בספרים. יתרת המלאי מיוחסת כאמור במרביתה לזכויות שהתוספו לחברה עם כניסת התביע החדשה לתוקף.

⁴² מקרקעי הפרויקט היום מקרקעין הידועים כגוש 6884 חלקה 16, המצויים ברחוב איינשטיין (בניין מס' 35) בגוש הגדול בצפון תל אביב, בשטח כולל של כ-7,300 מ"ר.

⁴³ יובהר כי הערכות החברה ביחס למועד תחילת הפרויקט ומועד סיום הפרויקט מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, המתבסס על הערכות החברה ביחס למועד בו תגיע חג'ג' ניהול נכסים מניבים להסכמות עם חברי הקבוצה ביחס לאופן חלוקת הזכויות בפרויקט בין הצדדים; על הערכות החברה ביחס למועדי קבלת היתרי הבניה בפרויקט (לרבות היתר חפירה ודיפון), וביחס למועדים בהם תתקשר הקבוצה בהסכם ליוזם והסכם קבלן בפרויקט, ועל הערכות החברה ביחס למשך זמן בניית הפרויקט. ככל והערכותיה אלו של החברה לא תתמשנה במועדן ו/או ככל ויחול עיכוב בבניית הפרויקט וזאת בין היתר בשל מניעה לביצוע הפרויקט ו/או בשל עיכוב במועד קבלת היתר הבניה בגינו ו/או בשל פגיעה בזמינותו (לרבות בהיבט של גילוי עתיקות) ו/או בשל זמינות חומרי הגלם ו/או כוח האדם בפרויקט ו/או כתוצאה מאי עמידת הקבלנים המבצעים ו/או רוכשי היחידות בהתחייבויות שנקלחו על ידם, במלואן ובמועדן ו/או בשל אי עמידת חברי הקבוצה בתנאי הסכם המימון שייחתם עימם ו/או מכל סיבה אחרת, ייתכן ויחול שינוי מהותי בהערכותיה אלו של החברה באשר למועד תחילתו וסיום הפרויקט, לרבות שינוי מהותי.

א. רכישת המקרקעין

ביום 1 ביוני 2016, זכתה קבוצת רכישה, אשר אורגנה על ידי חגי' ניהול נכסים מניבים (כהגדרתה לעיל), ושעל חברה נמנית חגי' נכסים מניבים (כהגדרתה לעיל) במכרז לרכישת זכויות הבעלות במקרקעי הפרויקט (להלן: "המכרז" ו-"המקרקעין", בהתאמה). ביום 7 בנובמבר 2016 אישר בית המשפט השלום בתל-אביב את ההתקשרות. בהתאם למערכת ההסכמים שנחתמה, קבוצת הרכישה מורכבת מ: (א) חברי קבוצה שמחזיקים נכון למועד זה כ-77% 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 וחברי קבוצה נוספים (צדדים שלישיים) (להלן: "חברי הקבוצה הרוכשים"), שצורפו לקבוצה ואשר מחזיקים ביתרת הזכויות במקרקעין (להלן: "הזכויות הנותרות במקרקעין"). חגי' נכסים מניבים רכשה את החלק הארי מתוך הזכויות הנותרות במקרקעין (כ-21% מהזכויות במקרקעין), בתמורה לסך כולל של כ-91 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, כשנכון למועד הדו"ח, בעקבות מכירת הזכויות הקיימות ליחידת דיור בפרויקט, מחזיקה חגי' נכסים מניבים ב-19% מהזכויות במקרקעין, שנכון למועד זה טרם נרשמו על שמה.

ב. שינוי התב"ע בפרויקט

ביום 31 בינואר 2020 נכנסה לתוקף התוכנית שהחברה קידמה (מכוח תוכנית תא 5000) במתחם, אשר הביאה לגידול זכויות הבניה בפרויקט, כך שהתווספו לפרויקט 193 יחידות דיור נוספות בהיקף של כ-23,000 מ"ר (כך שסה"כ יכלול הפרויקט כ-300 יחיד בהיקף כולל של כ-37,367 מ"ר ברוטו), וכן התווספו לפרויקט 1,875 מ"ר עיקרי ושטחי שירות וכן 2,625 מ"ר שטחי מסחר בקומת המרתף הראשונה (כך שהשטח המסחרי גדל להיקף של כ-4,500 מ"ר עיקרי ושטחי שירות וכן כ-4,500 מ"ר שטחי מסחר בקומת המרתף הראשונה). חלקם היחסי של בעלי הקרקע המצטרפים ושל חגי' נכסים מניבים בזכויות שהתווספו לפרויקט, ייקבע בהתאם לחלקם היחסי במקרקעין (כאשר המקרקעין שבבעלות חגי' נכסים מניבים נחשבים ככוללים גם את המקרקעין שנמכרו לחברי הקבוצה הרוכשים), כאשר להערכת החברה, חלקה במקרקעין (באמצעות חגי' נכסים מניבים) שתתווספה יעמוד על כ-30%. יצוין כי בהתאם להסכם השיתוף שנחתם בין הצדדים, חגי' נכסים מניבים תהיה זכאית למלוא שטחי המסחר העתידיים ואת יתרת חלקה בזכויות העתידיות (השלמה לכ-30%, בהתאם להערכה הנוכחית כאמור) תקבל חגי' נכסים מניבים מתוך הזכויות לשטחי יחידות הדיור שהתווספו לפרויקט. כמו כן, תהא זכאית חגי' נכסים מניבים לכלל שטחי המסחר בקומת המרתף הראשונה.

יצוין כי המידע שהובא לעיל ביחס לחלקה של החברה בזכויות למגורים שהתווספו לפרויקט הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר מבוסס על הערכותיה הקיימות של החברה ואולם ההערכות האמורות עלולות להשתנות בפועל, לרבות באופן מהותי, בשל הסיבות הבאות: (א) כאמור לעיל, הסכם השיתוף של הפרויקט כולל מנגנון אשר בהתאם לו צפוי להיקבע חלקם של בעלי הזכויות הקיימות, לרבות חגי' נכסים מניבים, בזכויות שהתווספו לפרויקט, כאשר נכון למועד זה החלוקה האמורה טרם נקבעה בפועל והנתונים שהובאו לעיל הינם על סמך הערכה ראשונית של החברה בלבד; (ב) אי קבלת ההיתרים הדרושים לבניית הפרויקט.

ג. 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 קרקע 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 (הן בגין שטחי המגורים והן בגין שטחי המסחר), הסתכם לכ-91 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. 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 שמם.

הסכם שיתוף

כאמור, בין חברי הקבוצה נחתם הסכם שיתוף, המסדיר את הרכישה המשותפת של הזכויות במקרקעין ובנייתו המשותפת של פרויקט איינטטיין 35, וכן את כל נושא שיוך הזכויות בפרויקט (לרבות הזכויות העתידיות).

הסכם ניהול

בין חגי' ניהול נכסים מניבים (להלן בסעיף זה: "חברת הניהול") ובעלי הקרקע המצטרפים נחתם הסכם ניהול, המסדיר את כלל שירותי הניהול שיינתנו 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 לסך 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.
- בנוסף, לאור אישור התב"ע החדשה, תהיה זכאית חברת הניהול, בנוסף לתמורה שצוינה לעיל, לתמורה בשיעור זהה, קרי ל-6% משווי היחידות הנוספות שייחודו לכל משתתף על פי התב"ע החדשה, 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 התב"ע החדשה (ולא מועד הזכייה במכרז).
- דמי הניהול הכוללים הצפויים לחגיגי ניהול נכסים מניבים, אשר ישולמו על ידי בעלי הקרקע המצטרפים, מוערכים על ידי החברה בסך של כ-67 מיליון ש"ח.
- לפרטים בדבר הסכומים שהוכרו והתקבלו ע"י החברה נכון למועד זה ראה טבלה בסעיף 6.7.2.3 לעיל.
- יצוין כי המידע שהובא לעיל בקשר לדמי הניהול הצפויים של החברה, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר התממשותו מותנית בכך כי יתקבלו כלל ההיתרים הנדרשים לבניית הפרויקט; כי תתממשנה בפועל הערכות החברה באשר לשוויין של הדירות שתיכללנה בפרויקט; וכי יתקיימו כלל אבני הדרך שתוארו לעיל לעניין קבלת דמי הניהול.

מימון

לצורך רכישת זכויותיה של חגיגי נכסים מניבים בפרויקט, העמידה לה החברה הלוואת בעלים בסך כולל של כ-114 מיליון ש"ח (כאשר לסכום זה התווספה עמלת העמדת הלוואה בסך של כ-2.4 מיליון ש"ח המהווה את גילום עלויות ההנפקה), 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') (להלן: "ההלוואה המשועבדת"). כן יצוין כי ביום 4 באוגוסט 2019 ביצעה החברה הרחבה של סדרת אגרות החוב (סדרה ז') ותמורתה, בסך של כ-20 מיליון ש"ח (לרבות הוצאות ההנפקה) הועמדו על ידי החברה כהלוואה לחגיגי נכסים מניבים על דרך הגדלתה של ההלוואה המשועבדת. יתרתה של ההלוואה המשועבדת עומדת נכון למועד פרסום הדו"ח על סך של כ-120 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים, לרבות המגבלות המוטלות על חגיגי נכסים מניבים מכוח שטר הנאמנות שנחתם עם נאמן אגרות החוב (סדרה ז') ולרבות האפשרות לפירעון 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.

שיווק הפרויקט

ביחס לזכויות שהיו קיימות לחברה טרם אישור התב"ע, נכון ליום 31 בדצמבר 2019 לא נותרו לחברה יחידות לשיווק. עבור הזכויות שהתווספו לחברה לאחר אישור התב"ע, טרם החל שיווקן שכן אין ביכולת החברה לקבוע בשלב זה מה יהיה חלקה הצפוי של חגיגי נכסים מניבים בזכויות למגורים שהתווספו לפרויקט.

| סטטוס קבלת היתרים נדרשים | נתונים הקשורים לעלויות הפרויקט, ליום האחרון של תקופת הדיווח (נתונים כספיים באלפי ש"ח) (הנתונים הינם בהתייחס לחלק החברה בזכויות הקיימות לטווח המגורים, מסחר ותעסוקה/מלונאות בפרויקט) | | | | נתונים הקשורים לעלויות הפרויקט, ליום האחרון של תקופת הדיווח (נתונים כספיים באלפי ש"ח) (הנתונים הינם בהתייחס לחלק החברה בזכויות הקיימות לטווח המגורים, מסחר ותעסוקה/מלונאות בפרויקט) | | | תקופת הדיווח: | תיאור הפרויקט | הפרויקט ומאפייניו: | | | | |
|---|---|------------------------------------|----------------------------|---|---|--------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------|--------------------|--------------------|-------------------|-----------|--------------|
| | כמות היחידות שנחתמו בניין חוזים עד לתום תקופת הדיווח ובסמוך למועד הדו"ח | יורת המלאי בדוחות הכספיים של החברה | כמות יחידות שנמצאות בתקופה | עלויות שהושקעו בפועל וטרם הושקעו בפועל לטוף התקופה: | תחזית עדכנית של עלויות בוללות של הפרויקט (מתחילתו ועד סיומו הצפוי) לטוף התקופה לא כולל מימון: | | | | | | | עלות קרקע והיטלים | עלות בניה | עלויות אחרות |
| | | | | | שיעור השלמה כספי / הנדסי | עלויות שטרם הושקעו | עלויות שהושקעו בפועל במצטבר | | | | | | | |
| בחודש יוני 2019 התקבל אישור לתוכנית העיצוב של הפרויקט. כמו בחודש נובמבר 2019 נובמבר היתר חפירה ודיפון והקבוצה החלה בביצוע עבודות אלה. נכון למועד פרסום הדו"ח, הפרסום מחזיקה בזכויות ל-127 יחידות בפרויקט. | נכון למועד הדו"ח, פרסום דוח זה, החברה מחזיקה בזכויות ל-127 יחידות בפרויקט. | 122,000 | 139 | 77,000 | 250,000 | 327,000 | 2019 שנת | פרויקט MOMA, סלמה, תל אביב | שם הפרויקט: | | | | | |
| | | 114,000 | 200 | 102,000 | 277,000 | 379,000 | 2018 שנת | | | | מיקום הפרויקט: | | | |
| | | 107,000 | תב"ע טרם אושרה | 101,000 | 278,000 | 379,000 | 2017 שנת | | | | מועד תחילת פרויקט: | | | |
| <p>על פי התב"ע הקיימת כיום, ניתן להקים על המוקדעין פרויקט שיכלול 2 מגדלי מגורים בני 17 קומות ושני בניינים בני 6 קומות (אחד למגורים ואחד למשרדים/מלונאות, אשר יהיה בהיקף של כ-5,000 מ"ר ברוטו), כולם מעל קומת מסחר בשטח של כ-1,100 מ"ר ברוטו.</p> <p>על חברי הקבוצה נמנית חברת הבת של החברה- קבוצת חגי' סלמה בע"מ (להלן: "חגי' סלמה"), אשר רכשה את מלוא הזכויות בפרויקט (כ-13,814 מ"ר), מתוכן 10 יחידות מיועדות לדיוור בר השנה 47. בנוסף, כ-1,036 מ"ר זכויות למסחר. אשר לצדדים שלישיים, אשר יצטרפו לקבוצת הרכישה של הפרויקט וייבנו יחדיו את הפרויקט.</p> | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>על חברי הקבוצה נמנית חברת הבת של החברה- קבוצת חגי' סלמה בע"מ (להלן: "חגי' סלמה"), אשר רכשה את מלוא הזכויות בפרויקט (כ-13,814 מ"ר), מתוכן 10 יחידות מיועדות לדיוור בר השנה 47. בנוסף, כ-1,036 מ"ר זכויות למסחר. אשר לצדדים שלישיים, אשר יצטרפו לקבוצת הרכישה של הפרויקט וייבנו יחדיו את הפרויקט.</p> | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>על חברי הקבוצה נמנית חברת הבת של החברה- קבוצת חגי' סלמה בע"מ (להלן: "חגי' סלמה"), אשר רכשה את מלוא הזכויות בפרויקט (כ-13,814 מ"ר), מתוכן 10 יחידות מיועדות לדיוור בר השנה 47. בנוסף, כ-1,036 מ"ר זכויות למסחר. אשר לצדדים שלישיים, אשר יצטרפו לקבוצת הרכישה של הפרויקט וייבנו יחדיו את הפרויקט.</p> | | | | | | | | | | | | | | |

45 יודגש, כי העלויות מתייחסות לזכויות ליחידות שטרם נחתמו הסכמי מכר לגביהן על ידי חגי' סלמה נכון ליום 31 בדצמבר 2019, ולפיכך עם המשך הליך השיוק בפרויקט תופחתנה העלויות האמורות. כן יובהר כי הערכות החברה ביחס למועד השלמה הצפוי והעלויות שטרם הושקעו, מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, המתבסס על ניסיונה של החברה, דו"חות שמאי ותנאי התקשרות מקובלים עם קבלנים, מבצעים ויועצים היועצים השנים האחרונות (כאשר יובהר כי נכון למועד זה טרם נחתם הסכם הבניה של הפרויקט ו/או כל הסכם מהותי נוסף עם יועצי הפרויקט כך שהערכותיה של החברה הינן ראשוניות בלבד), ועל הערכות החברה ביחס להיטלי ההשבחה והפיתוח הצפויים בפרויקט, המועדים הנחזים על ידי החברה לקבלת היתרים הנדרשים לביצוע הפרויקט ומשך זמן בניית הפרויקט. עם זאת יודגש כי התממשות הערכות אלו של החברה תלויה במידה רבה בהתקשרות קבוצת הרכישה בפרויקט עם קבלן מבצע וספקים אחרים הנדרשים לביצוע הפרויקט, בעלויות שנחזו לכך על ידי החברה, וכן באי היקלעות הקבלן המבצע או ספקים מהותיים אחרים שיהיו מעורבים בפרויקטים לקשיים כלכליים; בגורמים חיצוניים, כגון קבלת היתרים הנדרשים לצורך ביצוע הפרויקט (הן בעצם קבלתם והן בעצם קבלתם במועד שנחזו לכך); בעמידת קבוצת הרכישה בדרישות הרשויות השונות ומתן היתרים הרלוונטיים על ידם; בהתקשרות חברי קבוצת הרכישה בהסכמי מימון לפרויקט, במועד ובתנאים הנחזים לכך על ידי החברה ובעמידת חברי הקבוצה בתנאי הסכמי המימון האמורים וכן בתנאי התקשרותם עם חגי' סלמה וחגי' ייעוץ (כהגדרתה להלן); בכך שלא תהא מניעה לביצוע הפרויקט ולא תהיה פגיעה בזמינותו, לרבות בהיבט של גילוי עתיקות ו/או בשל זמינות חומרי הגלם ו/או כוח האדם ו/או כתוצאה מאי עמידת הקבלנים המבצעים בהתחייבויות שנלקחו על ידם, במלואן ובמועדן; ברגולציה שיתכן ותחול על מארגני קבוצת רכישה ו/או שינוי ו/או החמרת הרגולציה החלה על חגי' סלמה וחגי' ייעוץ, כהגדרתה להלן; ובגובה היטלי ההשבחה והפיתוח הסופיים שיחולו על מקרקעי הפרויקט, שהינם מהותיים (לענין היטל ההשבחה, יצוין כי בחודש נובמבר 2019 התקבל שומת היטל השבחה, אשר חלקה של החברה בה הינה כ-91 מיליון ש"ח וזאת בעוד שהערכת החברה היתה כי חלקה של החברה בהיטל השבחה יהיה בסכום של כ-47 מיליון ש"ח. החברה הגישה השגה לעיריית תל אביב בנושא ומונה לטובת הנושא שמאי מכריע).

46 מקרקעי הפרויקט הינם מקרקעין הידועים כגוש 7052 חלקה 57, בשטח כולל של כ-6,196 מ"ר.
 47 כל דירה צפויה להיות מושכרת לתקופה כוללת שלא תפחת מ-20 שנה החל מהשכרתה בפועל, כמפורט בהסכם בין הצדדים ובחוק התכנון והבניה. לאחר תום 20 שנה כאמור תהא חגי' סלמה רשאית למכור את הדירה בשוק החופשי. יוסף כי חגי' סלמה התחייבה כי במשך תקופת 20 השנים לא תעביד את זכויותיה בדירות אלה, אלא כמקשה אחת ולנעבר אחד, אשר יקבל מראש ובכתב את אישור העירייה.

א. רכישת המקרקעין

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-94 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. זכויות הבעלות נרשמו על שם החברה.

תיאור הפרויקט

בהתאם לתב"ע החלה על המקרקעין, תתאפשר הקמת פרויקט של 4 בניינים, הכוללים כ-225 יחידות דיור (חלק החברה - 201 יחידות דיור והיתר בניהול החברה), מתוכן 10 יחידות דיור מיועדות לדיור בר השגה, בשטח כולל של כ-22,000 מ"ר ברוטו (כולל שטחי שירות). הפרויקט יכול ל-2 מגדלי מגורים בני 17 קומות ושני בניינים בני 6 קומות (אחד למגורים ואחד למשרדים או מלונאות, אשר יהיה בהיקף של כ-5,000 מ"ר ברוטו), כולם מעל קומת מסחר בשטח של כ-1,100 מ"ר ברוטו. שיווק הפרויקט, בדרך של גיבוש קבוצת רכישה, החל בחודש דצמבר 2018.

ב. הסכמים עיקריים

הסכם ייעוץ

דמי הייעוץ אשר חברת הבת של החברה, קבוצת חגי' סלמה יעוץ בע"מ (להלן: "סלמה יעוץ" או "חגי' יעוץ") תהא זכאית להם בגין שיווק כלל היחידות בפרויקט, צפויים להסתכם בסך של כ-65 מיליון ש"ח (הסכום האמור כבר כולל מע"מ), כאשר נכון ליום 31 בדצמבר 2019, בהינתן הסכמי המכר שכבר נחתמו, סך דמי הייעוץ מסתכמים בכ-22 מיליון ש"ח. דמי הייעוץ ישולמו לסלמה יעוץ (ככל שיושלמו לה) בהתאם לאבני הדרך שנקבעו בהסכם הייעוץ של הפרויקט (25% עם השלמת מלוא תשלום המכר ופינוי המקרקעין, 40% עם התחלת עבודות חפירה ודיפון, 20% עם הוצאת היתר בניה, ו-15% במועד קבלת טופס 4). עם זאת יצוין כי על אף שהתקיימו כבר אבני דרך המקנים לסלמה יעוץ זכות ל-65% מדמי הייעוץ מכוח הסכמי המכר שכבר נחתמו, אלו טרם שולמו לה והם צפויים להיות משולמים לסלמה יעוץ (ככל ותקום זכאותה לכך, בהתאם לאמור להלן) רק עם העמדת הליוי לפרויקט. יודגש כי על אף האמור לעיל, הסכום הסופי אותו צפויה לקבל סלמה יעוץ כדמי יעוץ מותנה בעלות הבניה הסופית של היחידות, כך, שככל שעלויות היחידות בפועל תהיינה גבוהות יותר למול האומדן הראשוני של החברה, יופחתו דמי הייעוץ (כך לדוג', היה ולא תתקבל השגת חגי' סלמה ביחס לשומת היטל ההשבחה שהתקבלה לפרויקט, לא ינבעו לסלמה מרבית דמי הייעוץ). עם זאת, היות ובהתאם להסכם הייעוץ סכום הייעוץ בא להבטיח את עלות היחידה של חברי הקבוצה עד לגובה סכום הייעוץ הכולל בלבד, החשיפה המקסימאלית של סלמה יעוץ היא כי לא ינבעו לה דמי יעוץ כתוצאה מההתקשרויות בהסכמים האמורים. כן יצוין כי בהתאם להוראות הסכם הייעוץ, חברי קבוצת הרכישה יכולים להביא לסיום הסכם הייעוץ בהחלטה ברוב של 65% מחברי הקבוצה, בכפוף לתשלום מלוא הסכום אותו זכאית סלמה יעוץ לקבל עד לאותו המועד ובגין השלב הבא שנקבע בהסכם.

יובהר כי הנתונים בדבר דמי הייעוץ להם תהא (ככל ותהא) זכאית סלמה יעוץ בגין שיווק כלל היחידות בפרויקט, אשר הובאו לעיל, מהווים מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו בחוק ניירות ערך, שהתממשותו בפועל מותנית בקבלת כלל ההיתרים הנדרשים לבניית הפרויקט; במכירת כלל היחידות בפרויקט, במחירי המכירה המוערכים על ידי החברה; בעמידת רוכשי הזכויות בהתייבויותיהם; בהתקיימות כלל אבני הדרך שתוארו לעיל; בשאלת המשך תוקפו של הסכם הייעוץ; וכן בכך שלא יחולו חריגות אפשריות בעלויות הבנייה של הפרויקט, לרבות כתוצאה מגובה היטלי ההשבחה הסופיים שייקבעו. שינוי באיזה מהערכות החברה כאמור יביא לשינוי בנתוני דמי הייעוץ שהובאו לעיל, לרבות שינוי מהותי, כאשר ייתכן כי על אף האמור לעיל, בסופו של דבר לא תהא זכאית סלמה יעוץ לדמי יעוץ כלשהם בפרויקט.

הסכם שיתוף

בין חברי הקבוצה נחתם הסכם שיתוף, המסדיר את בנייתו המשותפת של הפרויקט.

הסכם לשיתוף פעולה

החברה התקשרה בהסכם עם מספר צדדים שלישיים (שלאחד מהם קשרים עסקיים עם מר יצחק חגי, מבעלי השליטה בחברה), באמצעות חברה בבעלותם (להלן: "היזום"), אשר סייעו להתקשרות החברה בהסכם לרכישת מקרקעי פרויקט סלמה ויהיו פעילים בניהול הפרויקט. היזום היא זכאית לקבל מהחברה דמי ייזום בהיקף 15% מהרווח⁴⁸ בתוספת מע"מ שינבע לחברה מעסקאות אותן תבצע בקשר עם המקרקעין (להלן: "דמי הניהול"). זכאות היזום כפופה ונחותה לזכויות הבנק אשר ילווה את הפרויקט. דמי הניהול ישולמו ליזום בד בבד עם משיכת רווחים על ידי החברה בהתאם לחלקה, מיד לאחר אישור הבנק המלווה (ככל ויתקבל), לשחרור עודפים בפרויקט, והחברה תפעל לכך שתשלום דמי הניהול ליזום יבוצע לא יאוחר מ-8 חודשים מקבלת טופס 4 לפרויקט.

הסכם שיתוף פעולה וניהול עם בעל זכויות במגרש סמוך

⁴⁸ "רווח" לעניין זה - כלל ההכנסות מהפרויקט (לא כולל מע"מ), בניכוי הוצאות הפרויקט לרבות ומבלי למעט: עלות רכישת הקרקע, עלות קידום תכנית בניין עיר, היטלי השבחה, תכנון והקמת הפרויקט ושיווקו, מס רכישה בגין רכישת הקרקע בלבד, החזר ההון העצמי (לרבות עלות המימון שלו) שיועמד ע"י החברה, וכל ההוצאות שהוצאו בפועל לצדדים שלישיים (שאינם החברה או צדדים קשורים לה) בקשר עם הפרויקט ולרבות דמי ניהול ושיווק בגובה של 4% בתוספת מע"מ מהיקף המכירות העתידי אשר החברה זכאית לקבל בגין ניהול ושיווק הפרויקט ודמי ניהול בגובה של 0.4% בתוספת מע"מ מהיקף המכירות העתידי שהיזום זכאי לקבל. יובהר כי דמי הניהול לצדדים ישולמו פרי פאסו, בכפוף לאישורו של הבנק המלווה.

חגיג' סלמה התקשרה (בערבות החברה) בהסכם לשיתוף פעולה עם צד ג' (להלן: "צד ג'"), שהינו בעלים של חלקה בשטח של כ-1 דונם הצמודה למקרקעי הפרויקט, אשר עליה קיים בניין לשימור. בהתאם להוראות ההסכם, החלקה שבבעלות צד ג' תצורף לתב"ע של הפרויקט, ובגין כך צד ג' יקבל זכויות בנייה למגורים בפרויקט בהיקף של כ-2,320 מ"ר ברוטו. צד ג' יממן את בניית זכויותיו בפרויקט. חגיג' סלמה תעניק לצד ג' שירותי ניהול בנייה בגין בניית זכויותיו בפרויקט, וזאת בתמורה לסך של 8.5% משווי זכויותיו בפרויקט. דמי הניהול ישולמו בשיעורים, בהתאם למנגנון ולשלבי הביצוע הקבועים בהסכם. ההסכם כולל מספר תנאים שבהתקיימות איזה מהם יהיה רשאי צד ג' לבטל את ההסכם, וביניהם ככול ולא יינתן צו התחלת עבודה בתוך 10 שנים וכיו"ב. כמו כן, במגרש של צד ג' קיים מבנה לשימור אשר שימורו נדרש כתנאי לטופס 4. במסגרת ההסכם הוסכם כי ככל והחברה תנהל את שימור הבניין אזי היא תהיה זכאית לדמי ניהול של 15% מעלות השימור. כמו כן הוסכם כי ככל וצד ג' לא יבצע את השימור החברה תהא רשאית לבצע את השימור בעצמה ולחייב את צד ג' וזאת על מנת שלא יגרם עיכוב בהשלמת הפרויקט.

הסכמי פינויים

יצוין כי נכון למועד הדוח ומועד פרסום דוח זה, המקרקעין ריקים מכל אדם (לאחר שהושלם פינוי כלל השוכרים אשר היו מצויים במקרקעין), בוצעה הריסת מבנים לפי היתר הריסה, וכן החלו עבודות חפירה ודיפון בהתאם להיתר חפירה ודיפון.

מימון

לצורך תשלום יתרת תמורת הממכר, התקשרה חגיג' סלמה בימים 1 בינואר 2017 ו-1 בינואר 2019 בהסכמי מימון עם תאגיד בנקאי בישראל (להלן: "הבנק"), אשר העמיד לה הלוואה בסך של 35 מיליון ש"ח, שנשאה ריבית שנתית בשיעור של פריים + 2.5%. ההלוואה נפרעה במלואה במהלך חודש ספטמבר 2019. בחודש ספטמבר 2019 הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה ט') בהיקף של 100 מיליון ש"ח ע.ג., שתמורתן בסך של 100 מיליון ש"ח (לרבות כלל ההוצאות והעמלות בהן נשאה החברה בגין ההנפקה האמורה) הועמדה כהלוואת בעלים לחגיג' סלמה (בין היתר לצורך פרעון ההלוואה מהבנק), הנושאת ריבית שנתית בשיעור 3%. להבטחת התחייבויות החברה מכוח אגרות החוב האמורות שיעבדה החברה את זכויותיה להחזר ההלוואה האמורה. לפרטים נוספים, לרבות המגבלות המוטלות על חגיג' סלמה מכוח שטר הנאמנות שנחתם עם נאמן אגרות החוב (סדרה ט'), ראה בגוף השטר שצורף לדו"ח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 25 בספטמבר 2019, מס' אסמכתא: 2019-01-082941.

שיווק

| שנת 2017 | שנת 2018 | שנת 2019 | | | | | עד למועד פרסום הדוח -1/1/20 | פרויקט MOMA סלמה | |
|----------|------------|----------|---------|---------|---------|-----------|-----------------------------|---|--|
| | | רבעון 1 | רבעון 2 | רבעון 3 | רבעון 4 | כל התקופה | | | |
| - | 59 | 2,024 | 957 | 707 | 58 | 3,746 | 853 | יחידות דיור (מ"ר) | חוזים שנחתמו במהלך התקופה |
| - | 1 | 36 | 14 | 10 | 1 | 61 | 12 | יחידות דיור (מספר הסכמי מכר) | |
| - | - | - | 167 | - | - | 167 | - | שטחי מסחר (מ"ר) | |
| - | - | - | 1 | - | - | 1 | - | שטחי מסחר (מספר הסכמי מכר) | |
| - | - | - | 5,006 | - | - | 5,006 | - | שטחי מלונאות (מ"ר) | |
| - | - | - | 1 | - | - | 1 | - | שטחי מלונאות (מספר הסכמי מכר) | |
| - | 16,180 (*) | 16,059 | 16,801 | 14,999 | 16,821 | 16,060 | 15,604 | תמורת קרקע בלבד לדיר (ש"ח למ"ר) | הכנסות נטו למ"ר קרקע מבונה בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת |
| - | - | - | 21,448 | - | - | 21,448 | - | תמורת קרקע בלבד מסחר (ש"ח למ"ר) | |
| - | - | - | 7,238 | - | - | 7,238 | - | תמורת קרקע בלבד תעסוקה מלונאות (ש"ח למ"ר) | |
| - | 59 | 2,083 | 3,040 | 3,747 | 3,805 | 3,805 | 4,658 | יחידות דיור (מ"ר) | חוזים מצטברים עד לסוף תקופה |
| - | 1 | 37 | 51 | 61 | 62 | 62 | 74 | יחידות דיור (מספר הסכמי מכר) | |
| - | - | - | 167 | 167 | 167 | 167 | 167 | שטחי מסחר (מ"ר) | |
| - | - | - | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | שטחי מסחר (מספר הסכמי מכר) | |
| - | - | - | 5,006 | 5,006 | 5,006 | 5,006 | 5,006 | שטחי מלונאות (מ"ר) | |

| | | | | | | | | | |
|---|------------|---------|---------|---------|---------|---------|--------|--|---|
| - | - | - | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | שטחי מלונאות (מספר הסכמי מכר) | |
| - | 16,180 (*) | 16,062 | 16,295 | 16,050 | 16,062 | 16,062 | 15,978 | תמורת קרקע בלבד לדיר (ש"ח למ"ר) | הכנסות נטו למ"ר קרקע במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה |
| - | - | - | 7,238 | 7,238 | 7,238 | 7,238 | 7,238 | תמורת קרקע בלבד מלונאות (ש"ח למ"ר) | |
| - | - | - | 21,448 | 21,448 | 21,448 | 21,448 | 21,448 | תמורת קרקע בלבד מסחר (ש"ח למ"ר) | |
| - | 0% | 9% | 23% | 26% | 27% | 27% | 30% | שיעור השיווק של הפרויקט ליום האחרון של התקופה (%) | |
| - | 17,560 | 15,536 | 14,579 | 13,872 | 13,814 | 13,814 | 12,961 | יחידות דיר (מ"ר) | שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים |
| - | 200 | 164 | 150 | 140 | 139 | 139 | 127 | יחידות דיר (מספר הסכמי מכר) | |
| - | 1,203 | 1,203 | 1,036 | 1,036 | 1,036 | 1,036 | 1,036 | יחידות מסחר (מ"ר) | |
| - | 5,006 | 5,006 | - | - | - | - | - | יחידות מלונאות (מ"ר) | |
| - | 114,000 | 114,558 | 115,992 | 119,243 | 122,000 | 122,000 | - | סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם הסכמים מחייבים (באלפי ש"ח) | |

(*) מספרי ההשוואה בשנת 2018 בחישוב ההכנסה למ"ר עודכנו, וזאת מכיוון שבפרק תיאור עסקי התאגיד לשנת 2018 ההכנסה למ"ר שהוצגה כללה, בשל טעות אנוש, גם את מרכיב המע"מ בעסקאות.

הסכם מכר מהותי

ביום 18 באפריל 2019 התקשרה חגי' סלמה בהסכם עם צד ג' (להלן: "הרוכש") למכירת אחד הבניינים (בשלמותו) הנכללים בפרויקט, אשר צפוי לכלול 5 קומות מלונאות, קומת מגורים (בקומה העליונה) ושטחי מלונאות ומסחר בקומת הקרקע (להלן: "הממכר"). בתמורה לממכר, ישלם הרוכש לחגי' סלמה סך של כ-51 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה (להלן: "התמורה"), כאשר מרבית התמורה תשולם לחגי' סלמה רק עם השלמת הפרויקט. ההסכם קובע כי באחריות הרוכש לעשות את כל הפעולות הנדרשות (למעט העמדת ערבויות בנקאיות) לצורך קבלת ליווי בנקאי להקמת הבניין הנרכש במסגרת וכחלק מהליווי הבנקאי של יתר חברי קבוצת הרכישה בפרויקט, לרבות המצאת כל בטוחה נדרשת ולרבות המצאת ערבויות אישיות על ידי בעלי המניות של הרוכש ו/או כל חברה שבשליטת (בשרשרת סופי) הרוכש. ההסכם קובע מנגנון חלופי (שיחול היה ולא יעלה בידי הרוכש לקבל את המימון בעצמו) אשר בהתאם לו חגי' סלמה תעמיד ערבויות שתאפשרנה את העמדת המימון הבנקאי לרוכש או תיטול בעצמה את המימון הנדרש לרוכש לבניית הפרויקט ואילו הרוכש יישא באופן שוטף בכלל העלויות שייגרמו לחגי' סלמה בגין העמדת מימון כאמור, לרבות תשלומי ריבית, וכן תשלומי קרן, אם תשלומים יידרש באופן שוטף, ובנוסף ישלם הרוכש לחגי' סלמה במקרה זה סכום נוסף שייגזר מגובה ההלוואה (ושאינו מהותי) והכל בהתאם למנגנון שסוכם על ידי הצדדים.

בכפוף לעמידת הרוכש בהתחייבויותיו על פי ההסכם, לרבות תשלום יתרת התמורה ובכפוף להשלמת בניית הבניין הנרכש, הרווח הצפוי של חגי' סלמה מההסכם המפורט לעיל צפוי לעמוד על כ-30 מיליון ש"ח, ואולם סכום זה אינו סופי ויכול להשתנות. הסך האמור אינו כולל דמי ייעוץ שיידרש הרוכש לשלם לחגי' סלמה בגין ייעוץ לפרויקט, אשר גובהם הסופי ייקבע בהתאם לעלויותיו הסופיות של הפרויקט ואשר ישולמו על ידי הרוכש, ככל שישולמו, בהתאם לאבני הדרך שנקבעו בהסכם הייעוץ (אך בכל מקרה לא לפני הסדרת המימון הבנקאי לפרויקט). יצוין כי הרוכש הצטרף לחברי קבוצת הרכישה שתבנה את הפרויקט וככזה הוא יחוב בכלל חובות חברי הקבוצה לגבי נשיאה ביתרת העלויות של הפרויקט ובכלל זה בהיטל השבחה שיחול על הפרויקט. לפרטים נוספים אודות ההסכם, לרבות לוחות הזמנים לתשלום והבטוחות שהועמדו על ידי הצדדים לטובת ההסכם ראה דו"ח מיידי מיום 18 באפריל 2019, מסי' אסמכתא 2019-01-039031.

| סה"כ הכנסות שהתקבלו/שצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים | סה"כ הכנסות שהוכרו/שיוכרו בגין חוזים חתומים | |
|--|---|----------------------------|
| קרקע (ללא רכיב הייעוץ) | קרקע (ללא רכיב הייעוץ) | |
| 33,875 | - | עד ליום האחרון של שנת 2019 |
| 21,108 | 49,983 | שנת 2020 |
| - | - | שנת 2021 |
| - | - | שנת 2022 |
| - | - | שנת 2023 |
| 45,945 | 50,945 | שנת 2024 ואילך |
| 100,928 | 100,928 | סה"כ |

בהתאם למדיניות החשבונאית של החברה, ההכנסות ממכירת הזכויות במקרקעין שגובהן הינו חלוט ומתבסס על ההסכמים שנחתמו, טרם מוכרות בספרי החברה לאור העובדה כי חג'ג' סלמה טרם שיווקה את מרבית זכויותיה בפרויקט כך שהיא עדיין שומרת על מעורבות ניהולית נמשכת.

כמו כן, ההכנסות מדמי יעוץ להן זכאית סלמה ייעוץ על פי אבני הדרך בהסכם כמפורט לעיל, טרם הוכרו אף הם בספרי החברה לאור העובדה כי לחברה אין וודאות לגבי גובהם או וודאותם של דמי הייעוץ שכן הם תלויים בעלותו הסופית של הפרויקט ובהמשך תוקפו של הסכם הייעוץ, וייתכן כי, על אף האמור לעיל, בסופו של דבר לא תהא זכאית סלמה ייעוץ לדמי ייעוץ כלשהם בפרויקט. לכן, בשלב זה ולאור העובדה כי דמי הייעוץ באים גם להבטיח חריגות אפשריות בעלויות הבנייה של הפרויקט, לא ניתן בשלב זה לאמוד הכנסות אלה ככל ויהיו.

יודגש כי נתוני ההכנסות שצפויות להיות מוכרות בדוחות החברה וכן נתוני ההכנסות שצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים מהווים מידע צופה פני עתיד (כמשמעותו בחוק ניירות ערך) שהתממשותו מותנית בכך שהמעורבות הניהולית הנמשכת של חג'ג' סלמה בפרויקט תיפסק עד לתום שנת 2020; שמועדי קבלת ההיתרים הנדרשים לבניית הפרויקט ושקצב בניית הפרויקט ייעשו בהתאם להערכות החברה; בעמידת הרוכשים בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים שנחתמו; באמור בפסקה שלעיל ובהסכמות שיושגו לענין זה עם הבנק המלווה בפרויקט.

ו. אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (נתונים כספיים באלפי ש"ח)

| | |
|----------|---|
| שנת 2019 | |
| 386,204 | הכנסות צפויות בגין הפרויקט (קרקע) |
| 150,143 | עלויות צפויות בגין קרקע |
| 236,061 | רווח גולמי צפוי |
| 739 | מתוכו רווח גולמי שכבר הוכר ברוו"ה |
| 235,322 | מתוכו רווח גולמי שטרם הוכר ברוו"ה |
| 61% | שיעור רווח גולמי כולל צפוי (%) |
| 13 | מחיר ממוצע למ"ר שטח דירות לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר עבור יחידות שטרם נמכרו |

יובהר כי הנתונים שהובאו בטבלה זו מתייחסים להכנסות, לעלויות ולרווח הגולמי הצפוי לנבוע לחברה ממכירת הזכויות בקרקע בלבד והם מהווים מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו בחוק ניירות ערך, שהתממשותו בפועל מותנית בעמידת רוכשי הזכויות בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים ובשמירת מחירי המכירה הקיימים כיום. נתונים אלה אינם כוללים את הרווח שעשוי לנבוע לחברה מדמי ייעוץ שכן בשלב ראשוני זה לא ניתן לאמוד הכנסות אלה ככל ויהיו. כן יובהר כי בנתוני הרווח הגולמי ושיעורו הובא בחשבון

חלקם של השותפים (כהגדרתם בס"ק ב' לעיל) ברווחי הפרויקט.

ז. ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר

| ניתוח רגישות לרווח גולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (נתונים כספיים באלפי ש"ח) | | | | | |
|--|-------------------|---------------------------|-------------------|--------------------|---|
| השפעת עלייה של 10% | השפעת עלייה של 5% | סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר | השפעת עלייה של 5% | השפעת עלייה של 10% | |
| 23,745 | 11,872 | 176,402 | 11,872 | 23,745 | השפעת שינוי במחירי המכירה של זכויות במקרקעין שטרם נחתמו לגביהן חוזים מחייבים, על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר |
| - | - | 235,322 | - | - | השפעת שינוי בעלויות ההקמה על הרווח הגולמי שטרם הוכר ⁴⁹ |

ח. התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי מכלל הפרויקט לבין יתרת העודפים הצפויים למשיכה

| שנת 2019 (נתונים כספיים באלפי ש"ח) | |
|---|---------------------------|
| 236,061 | רווח גולמי צפוי |
| 90,000 | התאמה לעודפים |
| 326,061 | סה"כ עודפים צפויים למשיכה |
| עד למועד התקשרות בהסכם ליווי: קרקע- במקבל לקצב המכירות. ייעוץ- הנתונים אינם כוללים דמי יעוץ לאור העובדה כי לחברה אין וודאות לגבי גובהם או וודאותם של דמי הייעוץ החל ממועד התקשרות בהסכם ליווי – בהתאם להסכמות שיושגו עם הבנק המלווה | מועד צפוי למשיכת עודפים |
| נכון למועד זה אין תנאים מתלים מהותיים החל ממועד ההתקשרות בהסכם ליווי – בהתאם להסכמות שיושגו לעניין זה עם הבנק המלווה | תנאים מתלים למשיכת עודפים |

⁴⁹ שינוי בעלויות הבניה לא ישפיעו על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר שכן הרווח המדובר הינו רווח ממכירת זכויות בקרקע ועלויות הפרויקט ישפיעו רק על סך דמי הייעוץ להם תהיה זכאית סלמה ייעוץ.

6.7.2.4.1.5 פרויקט איינשטיין 36' (מגורים), צפון תל אביב

| סטטוס קבלת היתרים נדרשים | נתונים הקשורים לעלויות הפרויקט, ליום האחרון של תקופת הדיווח (נתונים כספיים באלפי ש"ח) ⁵⁰ | | | | נתונים הקשורים לעלויות הפרויקט, ליום האחרון של תקופת הדיווח (נתונים כספיים באלפי ש"ח) ⁵⁰ | | | | | | | תקופת הדיווח: | תיאור הפרויקט | הפרויקט ומאפייניו: | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|------------------------------------|---------------------------------------|---|-----------|------------|--|-----------------------------|--------------------|--------------------------|---------------|---------------|--------------------|-----------|------------|----------------------------------|-----------------------------|--------------------|--------------------------|---|---|--|-----------------------|----------|
| | שנותרו לשיוק הדו"ח נכון למועד | כמות היחידות שנחתמו בגינן חוזים מחייבים עד לתום תקופת הדיווח ובסמוך למועד הדו"ח | יתרת המלאי בדוחות הכספיים של החברה | כמות יחידות שנמצאות במלאי לסוף התקופה | עלויות שהושקעו בפועל ושרם הושקעו בפועל לסוף התקופה: | | | תחזית עדיכנית של עלויות בוללות של הפרויקט (מתחילתו ועד סיומו הצפוי) לסוף התקופה לא כולל מימון: | | | | | | עלות קרקע והיטלים | עלות בניה | עלות אחרות | סה"כ השקעה כוללת בפרויקט (צפויה) | עלויות שהושקעו בפועל במצטבר | עלויות שטרם הושקעו | שיעור השלמה כספי / הנדסי | | | | | |
| | | | | | עלות קרקע | עלות בניה | עלות אחרות | סה"כ השקעה כוללת בפרויקט (צפויה) | עלויות שהושקעו בפועל במצטבר | עלויות שטרם הושקעו | שיעור השלמה כספי / הנדסי | | | | | | | | | | | | | | |
| נכון למועד זה, תכנון הפרויקט על ידי האדריכל וכן מקודמת תוכנית עיצוב אדריכלית כתנאי להוצאת היתר בנייה. | 148 (טרם החל שיווק) | החל | טרם שיווק | - | - | - | 25,500 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | שנת 2019 | פרויקט איינשטיין 36' | שם הפרויקט: | | | | |
| | | | | 76,933 | - | - | 23,719 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | שנת 2018 | בניין 36' ברחוב איינשטיין בצפון תל אביב ⁵² | מיקום הפרויקט: | | | |
| | | | | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | שנת 2017 | לאור אישור התביע החדשה (שאושרה לאחר מועד הדו"ח), ובכפוף לקבלת היתרי הבניה הנדרשים, ניתן להקים על המקרקעין, בכפוף לקבלת ההיתרים המתאימים, כ-180 יח"ד ב-22,420 מ"ר ברוטו של מגורים, ושטחי מסחר בהיקף של כ-2,000 מ"ר שטח עיקרי ושטחי שירות וכ-2,000 מ"ר שטחי מרתפים הצמודים למסחר וכ-70 חניות. על חברי הקבוצה נמנית חגי' ייעוץ וניהול, אשר מחזיקה בכ-82% מכלל הזכויות בפרויקט. | מועד תחילת פרויקט: 2025 ⁵³ | מועד סיום משוער: 2025 | שימושים: |
| | | | | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | שנת 2017 | לאור אישור התביע החדשה כמפורט בס"ק ב' להלן, מחזיקה חגי' ייעוץ וניהול בזכויות ל-148 יחידות מגורים (כ-18,384 מ"ר) (ובנוסף מחזיקה חגי' ייעוץ וניהול בזכויות ל-3,300 שטחי מסחר, אשר נכללות בתחום פעילות המפורט בסעיף 6.11 להלן). | חלק החברה בפרויקט (בשיעור ובמ"ר) נכון ליום 31 בדצמבר 2019 ונכון למועד פרויקט: לפי שימושים: | | |

50 יובהר כי נתוני העלויות מתייחסים רק לזכויות למגורים בהם מחזיקה חגי' ייעוץ וניהול בפרויקט לאחר אישור התביע (כאשר נתוני זכויותיה של חגי' ייעוץ וניהול בשטחי המסחר והחניות בפרויקט מוצגים במסגרת סעיף 6.11 לדו"ח זה, תחת תחום פעילות "השקעה בשטחי המסחר במתחם איינשטיין בצפון תל אביב"). כן יובהר כי לאור העובדה שבשלב זה טרם החל שיווק הפרויקט וטרם נחתמו הסכמים עם הבנק המלווה ועם הקבלן המבצע ויתר יועצי הפרויקט, אין באפשרות החברה להעריך את תחזית העלויות הכוללות של החברה בפרויקט.

51 הסך האמור מורכב מסך של 69.2 מיליון ש"ח, שהינו שווין ההוגן של זכויות המגורים בפרויקט המסווגות כנדל"ן להשקעה (המהוות כ-42.7% מסך הזכויות למגורים בפרויקט), ומסך של כ-16.7 מיליון ש"ח שהינו עלות יתרת זכויות המגורים בפרויקט המסווגות כמלאי.

52 מקרקעי הפרויקט היום מקרקעין הידועים כגוש 6884 חלקה 48, המצויים ברחוב איינשטיין (בניין 36 א'), בגוש הגדול בצפון תל אביב, בשטח כולל של כ-4,077 מ"ר.

53 יובהר כי הערכות החברה ביחס למועד תחילת הפרויקט ומועד סיום הפרויקט מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, המתבסס על הערכות החברה ביחס למועדי קבלת היתרי הבניה בפרויקט (לרבות היתר חפירה ודיפון), וביחס למועדים בהם תתקשר הקבוצה בהסכם ליווי והסכם קבלן בפרויקט, ועל הערכות החברה ביחס למשך זמן בניית הפרויקט. ככל והערכותיה אלו של החברה לא תתממשנה במועדן ו/או ככל ויחול עיכוב בבניית הפרויקט וזאת בין היתר בשל מניעה לביצוע הפרויקט ו/או בשל עיכוב במועד קבלת היתר הבניה בגינו ו/או בשל פגיעה בזמינותו (לרבות בהיבט של גילוי עתיקות) ו/או בשל זמינות חומרי הגלם ו/או כוח האדם בפרויקט ו/או כתוצאה מאי עמידת הקבלנים המבצעים ו/או רוכשי היחידות בהתחייבויות שנלקחו על ידם, במלואן ובמועדן ו/או בשל אי עמידת חברי הקבוצה בתנאי הסכם המימון שיחתם עימם ו/או מכל סיבה אחרת, ייתכן ויחול שינוי מהות בהערכתיה אלו של החברה באשר למועדי תחילת וסיום הפרויקט, לרבות שינוי מהותי.

| 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 | הפרויקט ומאפייניו: | |
|--------------------------|---|------------------------------------|--|--|---|--------------------|-----------------------------|---|--------------|-----------|---------------|---------------|-------------------------------------|------------------------------|
| | כמות יחידות שנמצאות במלאי לסוף התקופה | יתרת המלאי בדוחות הכספיים של החברה | כמות היחידות שנתמו בגינן חוזים מחייבים עד לתום תקופת הדיווח ובסמוך למועד הדו"ח | סך היחידות שנתרו לשיווק הדו"ח נכון למועד | עלויות שהושקעו בפועל ושטרם הושקעו בפועל לסוף התקופה: | | | תחזית עדכנית של עלויות בוללות של הפרויקט (מתחילתו ועד סיומו הצפוי) לסוף התקופה לא כולל מימון: | | | | | | |
| | | | | | שיעור השלמה כספי / הנדסי | עלויות שטרם הושקעו | עלויות שהושקעו בפועל במצטבר | סה"כ השקעה כוללת בפרויקט (צפויה) | עלויות אחרות | עלות בניה | | | | עלות קרקע והיטלים |
| | | | | | | | | | | | | | החלק ששולם מהתמורה (ליום 31.12.19): | כל התמורה בה חבה החברה שולמה |
| | | | | | | | | | | | | | יתרת תמורת זכויות שטרם שולמה: | -- |

פרטים נוספים אודות הפרויקט

א. רכישת המקרקעין

חגיגי ייעוץ וניהול, רכשה בשנת 2013 כ-42.7% מזכויות הבעלות בשטח הפרויקט, בתמורה לסך של כ-20.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. במהלך הרבעון הראשון לשנת 2018, השלימה חגיגי ייעוץ וניהול רכישת זכויות נוספות (מרביתן במסגרת הליך פירוק שיתוף שהתנהל ביחס למקרקעין) בשיעור של כ-39% נוספים במתחם איינשטיין 36א, בתמורה לסך כולל של כ-34 מיליון ש"ח. לאחר רכישה זאת מחזיקה חגיגי ייעוץ וניהול בכ-82% מהזכויות בפרויקט זה.

לפרטים נוספים אודות הפרויקט וההסכמים שנחתמו במסגרתו (לרבות הסכם עם בעלי הזכויות הנוספות וכן הסכם ניהול) ראה סעיף 6.11.6.4 להלן.

ב. שינוי התב"ע בפרויקט

ביום 31 בינואר 2020 נכנסה לתוקף התוכנית שהחברה קידמה (מכוח תוכנית תא 5000) במתחם, אשר הביאה לשינוי זכויות הבניה בפרויקט, כך שעל פי התב"ע החדשה, ניתן לבנות בפרויקט, בכפוף לקבלת ההיתרים המתאימים, כ-180 יח"ד בכ-22,420 מ"ר ברוטו של מגורים, ושטחי מסחר בהיקף של כ-2,000 מ"ר שטח עיקרי ושטחי שירות וכ-2,000 מ"ר שטחי מרתפים הצמודים למסחר וכ-70 חניות. חגיגי ייעוץ וניהול מחזיקה ב-82% מהזכויות האמורות.

ג. הערכות שווי

החברה ביצעה הערכת שווי ליום 31 במרץ 2019 לכלל זכויותיה בפרויקט, הן בגין הזכויות למסחר והן בגין הזכויות למגורים בפרויקט איינשטיין 36א. בהתאם להחלטה 105-23: "פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי" שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך, הערכת השווי האמורה סווגה כהערכת שווי מהותית. להלן עיקריה של הערכת שווי בכל הנוגע לזכויות העתידיות למגורים בפרויקט המסווגות כנדל"ן להשקעה⁵⁴:

⁵⁴ יצויין כי טבלת הערכת שווי המוצגת בדוחות אלו מתייחסת לרכיב המגורים. בשל טעות אנוש, טבלת הערכת השווי שפורסמה על ידי החברה במסגרת דוח הדירקטוריון שצורף לדוחותיה הכספיים של החברה לרבעון ראשון 2019 לא כללה התייחסות לזכויות למגורים בפרויקט, המסווגות כנדל"ן להשקעה, אלא רק לזכויות למסחר המסווגות כנדל"ן להשקעה.

| שנת 2017 | שנת 2018 | שנת 2019 | |
|----------|------------------------------------|---|---|
| לי"ר | 61,321 | 69,135 | השווי שנקבע לכ-42.7% משטחי הזכויות למגורים (באלפי ש"ח) |
| - | 31 במרץ 2018 | 31 במרץ 2019 | תאריך התוקף של הערכת השווי |
| - | | יצוין כי מאז תאריך התוקף של הערכת השווי (31 במרץ 2019) ועד ליום 31 בדצמבר 2019 חלפו מעל 90 יום ולחברה לא ידוע על כל שינויים ואין לה כל אינדיקציה אשר היו עשויים לשנות את מסקנותיה להערכת השווי האמורה נכון ליום 31 בדצמבר 2019. עם זאת, נכון למועד פרסום דוח זה ולאור הוראות התב"ע כפי שאושרה בחודש ינואר 2020, נראה כי קיימת סבירות לעליית שווי מ"ר ממוצע למגורים בפרויקט ולפיכך בכוונת החברה לבצע הערכת שווי מחודשת לנכס ליום 31 במרץ 2020. | |
| - | סגל דוד ומנור - שמאות מקרקעין בע"מ | סגל דוד ומנור - שמאות מקרקעין בע"מ | זהות מעריך השווי |
| - | בלתי תלוי | בלתי תלוי | האם המעריך בלתי תלוי |
| - | כן | כן | האם קיים הסכם שיפוי? |
| - | גישת החילוץ וההשוואה | גישת החילוץ וההשוואה | מודל הערכת השווי |
| | | | ההנחות העיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי: |
| - | ל.ר. | ל.ר | מועד סיום הקמה משוער שנלקח בחשבון בהערכת השווי (תאריך) |
| - | 7,000 | 7,500 | סך כל ההשקעה ההונית הנדרשת להקמת הנכס, שטרם הוצאה (בש"ח למ"ר) |
| - | ל.ר. | ל.ר | שיעור היוון לצורך היוון עלויות הקמה (%), עד סיום הקמת הנכס |
| - | 20% | 25% | שיעור מרווח יזמי (%) |
| - | 7,000 | 7,500 | העלויות שלגביהן נלקח המרווח היזמי (ש"ח למ"ר) |

גישת ההשוואה תוך שימוש בגישת החילוץ⁵⁵

⁵⁵ הנכס הנדון מהווה קרקע ריקה. שווי הקרקע הוערך באמצעות גישת ההשוואה תוך שימוש בגישת החילוץ. ר-47

| | | | |
|--------------------|--|--|---|
| - | 57 33,000 | 56 33,000 | מחיר למי"ר לצורך ההערכה (בשי"ח) |
| - | 24,000-42,000 | 27,500 – 38,450 | טווח מחירים למטר רבוע של קרקעות ברות השוואה |
| - | 25 קרקעות | 26 קרקעות | מספר הקרקעות ברות השוואה |
| - | להלן נתונים לגבי הקרקעות העיקריות במתחם הגוש הגדול אשר סמוכות למתחם הפרויקט ושנלקחו לצורך ההשוואה: א. דירת מגורים בשטח של כ-100 מ"ר בקומה שנייה. ב. דירת מגורים בשטח של כ-125 מ"ר בקומה ראשונה. ג. דירת מגורים בשטח של כ-126 מ"ר בקומה רביעית. ד. דירת מגורים בשטח של כ-110 מ"ר בקומה שנייה. ה. דירת מגורים בשטח של כ-125 מ"ר בקומה שמינית. ו. דירת מגורים בשטח של כ-124 מ"ר בקומה תשיעית. | להלן נתונים לגבי הקרקעות העיקריות במתחם הגוש הגדול אשר סמוכות למתחם הפרויקט ושנלקחו לצורך ההשוואה: א. דירת מגורים בשטח של כ-100 מ"ר בקומה שנייה. ב. דירת מגורים בשטח של כ-125 מ"ר בקומה ראשונה. ג. דירת מגורים בשטח של כ-126 מ"ר בקומה רביעית. ד. דירת מגורים בשטח של כ-110 מ"ר בקומה שנייה. ה. דירת מגורים בשטח של כ-125 מ"ר בקומה שמינית. ו. דירת מגורים בשטח של כ-124 מ"ר בקומה תשיעית. | לגבי הקרקעות העיקריות שנלקחו לצורך ההשוואה (אם נוגע לעניין) יצינו: שם/זיהוי, מיקום ושטח הקרקע |
| - | לי"ר. | לי"ר | שיעור תשואה (%) |
| - | - | - | משתנים מרכזיים אחרים |
| שינוי בשווי | שינוי בשווי | שינוי בשווי | ניתוחי רגישות לשווי (באלפי ש"ח): |
| - | 57,884 | 2.5 | 2 |
| - | 59,589 | 2 | 1.5 |
| - | 61,321 | 1.5 (המועד שהוערך ע"י השמאי) | 1 (המועד שהוערך ע"י השמאי) |
| - | 63,263 | 1 | 0.5 |
| - | 64,968 | 0.5 | 0 |

יצוין כי המידע שהובא לעיל בקשר להיקף הזכויות הנוכחיות בפרויקט הינו בהתאם לתב"ע הנוכחית שאושרה בחודש ינואר 2020 ומימושה מותנה בקבלת היתר בניה מתאים.

⁵⁶ בהתאם לנתוני ההשוואה שהוצגו בחוות הדעת, עולה כי מחירי המכירה לשטחי מגורים בצמוד לנכס הנדון הינם בטווח של 27,500-38,450 ש"ח למי"ר-בנוי. בהתאם לנ"ל, בחוות הדעת הובא בחשבון שווי מי"ר בנוי, בניכוי מע"מ, יזמות של 20% והפחתת עלויות בנייה של 7,500 ש"ח למי"ר, מתקבל שווי מי"ר מבונה קרקע של כ-16 אלף ש"ח.

⁵⁷ בהתאם לנתוני ההשוואה שהוצגו בחוות הדעת, עולה כי מחירי המכירה לשטחי מגורים בצמוד לנכס הנדון הינם בטווח של 24,000-42,000 ש"ח למי"ר בנוי. בהתאם לנ"ל, בחוות הדעת הובא בחשבון שווי מי"ר בנוי, בניכוי מע"מ, יזמות של 20% והפחתת עלויות בנייה של 7,000 ש"ח למי"ר, מתקבל שווי מי"ר מבונה קרקע של כ-16 אלף ש"ח.

6.7.2.4.2 פרויקטים בהם החברה אינה מהווה נכון למועד הדו"ח חלק מקבוצת הרכישה ומשמשת כמארגנת הקבוצה בלבד:

להלן יובאו פרטיהם של פרויקטים נוספים בתחום קבוצות הרכישה, אשר מאורגנים על ידי החברה ורגינסי. היות והחברה ורגינסי אינן מחזיקות זכויות כלשהן בפרויקטים האמורים והיות והחברה ורגינסי כבר קיבלו את כל או מרבית דמי הסיחור/הארגון המגיעים להן מהפרויקטים האמורים, יתוארו הפרויקטים האמורים בתמציתיות בלבד:

| שם הפרויקט | תיאור הפרויקט | מועד השלמת ארגון הקבוצה | סטטוס הפרויקט | מועד העמדת מימון בפועל על ידי בנק מממן לחברי הקבוצה | סך הכנסות נטו (רווח גולמי) להן היתה החברה זכאית בגין ארגון קבוצת הרכישה | סך הכנסות נטו (רווח גולמי) שהתקבלו בחברה בגין דמי הסיחור נכון ליום 31.12.2019 | סך ההכנסות נטו (רווח גולמי) שהוכרו בדוחות החברה ליום 31.12.2019 בגין דמי הסיחור (במצטבר ובשוטף) | שנות |
|---------------------------------|--|-------------------------|---|---|---|---|---|---|
| איינשטיין 33ב' | פרויקט ובו 2 בנייני מגורים בני 74 דירות ברחוב איינשטיין 333ב' בגוש הגדול, תל אביב. | שנת 2013 | התקבל טופס 4 בדצמבר 2018 והושלם כלל שיווק הפרויקט. | התקבל בחודש פברואר 2014 | כ- 9 מיליון ש"ח | כ- 9 מיליון ש"ח | כ- 9 מיליון ש"ח | החברה, באמצעות רגינסי, החזיקה יחד עם שותפים גם בשטחי המסחר בפרויקט, ואלם, בחודש פברואר 2020 נמכרו השטחים האמורים לצד ג'. לפרטים ראה סעיף 6.11.6.2 להלן. |
| כוכב הצפון בתל אביב | פרויקט מגורים שעתיד למנות 83 יחידות דיור על פני 25 קומות | שנת 2014 | בניית הפרויקט נמצאת בעיצומה וצפויה להסתיים בחודש ספטמבר 2021. | התקבל בחודש יוני 2018 | כ- 28 מיליון ש"ח | כ- 27 מיליון ש"ח | כ- 27 מיליון ש"ח | 1. רגינסי חתמה על הסכם ייעוץ עם חלק מחברי הקבוצה (שהיו בעלי זכויות במקרקעי הפרויקט) ומכוחו מעניקה להם רגינסי שירותי יעוץ בתחומים שונים הנוגעים לבניית הפרויקט. שירותים אלו יועמדו עד לגמר הפרויקט וקבלת טופס 4, אלא אם תתקבל החלטה על ידי חברי הקבוצה להביא את הסכם הייעוץ לידי סיום קודם לכן. 2. הבניין נבנה במשותף עם בניין סמוך, שבנייתו מבוצעת על ידי קבוצת רכישה שאורגנה על ידי האחים חגי', בעלי השליטה בחברה, אשר נמנים בעצמם על חברי קבוצת הרכישה באותו בניין סמוך. ביום 29 באוגוסט 2016 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון רגינסי, את שיתוף הפעולה שיבוצע בין שתי קבוצות הרכישה לצורך תכנון ובניה משותפים של הפרויקטים והכל על מנת לקדם תכנון מהיר של הפרויקטים ולהוזיל את עלויות הצדדים ⁵⁸ . |
| פרויקט רמת אביב בתל אביב | בניין מגורים שעתיד למנות 9 קומות ולכלול 28 יחידות דיור וכן קומות גג | שנת 2013 | בניית הפרויקט נמצאת בעיצומה וצפויה להסתיים במחצית | התקבל בחודש דצמבר 2014 | כ- 17 מיליון ש"ח | כ- 17 מיליון ש"ח | כ- 17 מיליון ש"ח | |

⁵⁸ יובהר כי בשל העובדה שבניית הפרויקט הינה משותפת בין שתי הקבוצות ולאור כך שהבנק המלווה דרש שהקבוצות יאוחדו לקבוצה אחת משותפת, הוחלט על ידי חברי קבוצת הרכישה כי הפרויקט ייבנה כמקשה אחת על ידי שתי קבוצות הרכישה, שחתמו ביניהן על הסכם שיתוף (כך שהן תהוונה צד אחד לכל ההסכמים הנוגעים לפרויקט ובכלל אלה הסכם המימון והסכם הקבלן הראשי). לאור העובדה שלהחלטה כאמור עשויה להיות השפעה על רגינסי (שכן דמי הארגון להם זכאית רגינסי צפויים להתקבל מהבנק המלווה בפרויקט את הקבוצה "המאוחדת", כך שקבלתם מותנית בעמידת חברי כל הקבוצה המאוחדת, לרבות חברי הקבוצה שאורגנו על ידי האחים חגי', בהתחייבויותיהם מול הבנק המלווה), אישרו חברי ועדת הביקורת ודירקטוריון רגינסי ביום 4 במרץ 2018, כי היה ובשל עילה הנוגעת לחברי הקבוצה שאורגנה על ידי האחים חגי', ייגרם לחברה נזק כלשהו ובכלל זה יערכו דמי הארגון להם זכאית רגינסי, ישפו האחים חגי' את רגינסי בגין כל נזק כאמור מיד בסמוך למועד בו הנזק האמור הפך לחלוט.

| שם הפרויקט | תיאור הפרויקט | מועד השלמת ארגון הקבוצה | סטטוס הפרויקט | מועד העמדת ידיו בנק מממן לחברי הקבוצה | סך הכנסות נטו (רווח גולמי) להן היתה החברה זכאית בגין ארגון קבוצת הרכישה | סך הכנסות נטו (רווח גולמי) שהתקבלו בחברה בגין דמי הסיחור נכון ליום 31.12.2019 | סך ההכנסות נטו (רווח גולמי) שהוכרו בדוחות החברה ליום 31.12.2019 בגין דמי הסיחור (במצטבר ובשוטף) | שנות |
|------------|---------------|-------------------------|------------------|---------------------------------------|---|---|---|------|
| | | | הראשונה של 2020. | | | | | |

6.7.2.4.3 פרויקטים שהסתיימו נכון למועד הדו"ח ולחברה קיימת בהם יתרת מלאי לא מהותית:

| פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמיכרתם טרם הושלמה במלואה ליום 31 בדצמבר 2019 - נתונים כלליים (נתונים כספיים במיליוני ש"ח) | | | | | | | | | | | | | | שם הפרויקט | מיקום הפרויקט | מועד רכישת הקרקע על ידי חברי הקבוצה | מועד תחילת הבנייה בפרויקט | מועד סיום הבנייה | חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%) | מ"ר משרדים / יח"ד שנתרו במלאי ליום 31.12.2019 | עלות המיוחסת למשרדים / יח"ד שנתרו במלאי ליום 31.12.2019 | שיעור הון עצמי מתוך העלות (%) | מ"ר ממוצע לליחידות / שנתרו במלאי | מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בפרויקט, לפי תקופות: | | | | יתרת עודפים צפויים בסיום הפרויקט לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט |
|---|----------------------|----------------------|-------------------|--------------------------------|------------------------------------|------|-----|------------------------------|------|-------------|-------------|------------|---------|------------------------------|---------------|-------------------------------------|---------------------------|------------------|---------------------------------|---|---|-------------------------------|----------------------------------|---|--|--|--|--|
| רבעון 1 לשנת 2019 | רבעון 2 לשנת 2019 | רבעון 3 לשנת 2019 | רבעון 4 לשנת 2019 | מתום התקופה עד סמוך למועד הדוח | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 7 הסכמי מכר; 966מ"ר | 3 הסכמי מכר; 342 מ"ר | 3 הסכמי מכר; 627 מ"ר | - | - | כ-340 מ"ר | 100% | 2.5 | כרבע קומת משרדים (כ-340 מ"ר) | 1% | ספטמבר 2019 | יוני 2013 | אפריל 2013 | תל אביב | פרויקט רסיטל - פרויקט משרדים | | | | | | | | | | | | | | |
| - | - | 1 | - | - | 250 מ"ר בתוספת 90 מ"ר מרפסות במוצע | 100% | 10 | 2 | כ-5% | אפריל 2017 | פברואר 2014 | יוני 2013 | נתניה | פרויקט נתניה - פרויקט מגורים | | | | | | | | | | | | | | |

| פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום 31 בדצמבר 2019 - נתונים נוספים על יתרת ההכנסות הצפויות (באלפי ש"ח) | | | | | | |
|--|--|----------------------|----------------------|----------------------|------------------------------------|--------------|
| מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור, ללא מע"מ | מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט, ללא מע"מ: | | | | | שם הפרויקט |
| | רבעון 1 לשנת 2019 | רבעון 2 לשנת 2019 | רבעון 3 לשנת 2019 | רבעון 4 לשנת 2019 | מתום התקופה ועד סמוך למועד הדוח | |
| כ- 13 | 12 | 13 | 14 | - | - | פרויקט רסיטל |
| כ- 16 | - | - | 15 | - | - | פרויקט נתניה |

לפרטים ראה ביאור 23 לדוחות הכספים המאוחדים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 המצורפים לדו"ח זה.

6.7.4 עיקרי הסכמי השיתוף הנחתמים במסגרת תחום פעילות זה

ככלל, הסכמי שיתוף הנחתמים על ידי חברי הקבוצות השונות, מסדירים את הרכישה המשותפת של הזכויות במקרקעין ובנייתו המשותפת של הפרויקט, כשעל החברה ורג'יסי, כל זמן שתהיינה חברות בקבוצות הרכישה הרלוונטיות, יחולו כלל הזכויות וההתחייבויות מכוח הסכם השיתוף, בהן יישאו יתר חברי קבוצת הרכישה, וזאת ביחס לזכויות בהן הם מחזיקים בפרויקטים השונים (עד למועד מכירתן).
להלן יובאו עיקרי הסכמי השיתוף שנחתמו על ידי החברה או רג'יסי (לפי העניין) בפרויקטים השונים בהם הן נמנות 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. עם זאת יובהר כי במקרה בו החברה רוכשת את הקרקע ומוכרת את הזכויות בה לחברי קבוצת הרכישה, בעסקאות מכר פרטניות, הסכם השיתוף חל לגבי הקמת הפרויקט בלבד.

ב. ההסכם מסדיר את חלוקת היחידות בין חברי הקבוצה השונים וחלקו של כל חבר קבוצה באחוז השתתפות של עלויות הקמת הפרויקט וכן במקרה הצורך ביצוע איזון כספי של עלויות הפרויקט (על פי חוות דעת שמאי) במקרה בו היחידה לה יהיה זכאי חבר הקבוצה בפועל תהיה בשטח שונה מהשטח עליו הסתמך אחוז ההשתתפות בעת החתימה על הסכם השיתוף והכל בהתאם לתנאי המנגנון שנקבע לעניין זה בכל הסכם והסכם.

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

ד. חלוקת היחידות שניתן לבנות במסגרת הפרויקט (והשטחים המוצמדים אליהן) נעשית בהתאם לתכנון רעיוני וראשוני של הפרויקט בלבד, מבלי שנערכו ו/או הוגשו תכניות לרשויות. חלוקת היחידות בפועל תיעשה רק לאחר תכנון שיבוצע עם קבלת היתר בניה לפרויקט ועל בסיס התוכניות המאושרות יבוצע איזון שמאי (ככל שיידרש), 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 הפרויקט (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 הפרויקט 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 שניתן לו.

ו. ההסכם קובע את הסנקציות שתוטלנה על חבר קבוצה שלא ישלם סכום כלשהו הנדרש להקמת הפרויקט 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 הנוקים 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 לאחריים, כקבוע בהסכם השיתוף. כמו כן, שותף שלא ישלם במועד את הסכום אותו התחייב לשלם, ישלם לקבוצה, באמצעות תשלום לחשבון הבנייה,

⁵⁹ כאשר 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 בפרויקט.

כל סכום שבפיגור, בתוספת ריבית שקלית שנתית בשיעור שנקבע, בגין תקופת הפיגור, וזאת מבלי לפגוע בזכות השותפים למכור את חלקו בממכר.

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

ז. חברי הקבוצה מתחייבים לשפות את חברי הנציגות והנאמן, שהינו בד"כ עוה"ד יצחק חגי' (מבעלי השליטה בחברה 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 עמה 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 (שיהיו 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 לעניין חלוקת מקומות החניה ומחסנים בין חברי הקבוצה; מגבלות מכירת זכויות בטרם סיום הקמת הפרויקט; הוראות הנוגעות להצמדת חלקים מסוימים במגרש זכויות בניה, קיימות, ועתידיות, שלא נוצלו ושלא הוצמדו ליחידות ששווקו ליתר חברי הקבוצה וכן זכויות בניה שתתווספנה לרבות כתוצאה מניוד זכויות, ליחידה מסוימת בפרויקט, שלרוב מוחזקת על ידי החברה או רגינסי והוראות בדבר מנגנון הבוררות שיחול בין הצדדים להסכם.

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.

כל עוד לא תשווקנה החברה ורגינסי את מלוא הזכויות שרכשו בחלק מהפרויקטים אותם הן מארגנות, אזי למעשה הן תפעלנה לבניית אותם פרויקטים, יחד עם יתר חברי הקבוצות הרלוונטיות.

פעילות משותפת זו עם יתר חברי הקבוצה כוללת את רכישת המקרקעין (או במקרה שבו החברה רוכשת בתחילה את המקרקעין, אזי היא תיוותר חברת קבוצה בכל מועד לגבי היחידות שטרם נמכרו על ידה) 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 וההקמה; ומימוש ומכירה של הזכויות בפרויקט (בין אם עובר לבניה, במהלך שלב הבניה או לאחר השלמתה).

מטבע הדברים, בפרויקטים בהם מחזיקה החברה זכויות בהיקף משמעותי (כגון פרויקט סומייל, סלמה, ובת ים), נדרשות מהחברה השקעות הון מהותיות (עד למועד מכירת הזכויות). מצב דברים זה יוצר לחברה/רגינסי חשיפה פיננסית מהותית, שכן היות ומדובר בפרויקטים ארוכי טווח, הרי שבעת בנייתם, קיים חוסר וודאות מובנה באשר להצלחת השכרת ו/או מכירת זכויות החברה/רגינסי בפרויקט באופן שיכסה את כלל עלויות רכישת זכויות החברה/רגינסי במקרקעי הפרויקט ובניית חלקן בפרויקט, והחברה למעשה חשופה בתקופת המכירה של זכויות אלו להיצע ולתחרות הקיימים בשוק.

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

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

התקשרויות נוספות שבוצעו על ידי החברה בתחום הפעילות

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

פרויקט יפו (המתחם הגדול)

ביום 12 במרץ 2018, התקשרה חברת בת בבעלות מלאה של החברה, קבוצת חגי' לב תל-אביב בע"מ (להלן בסעיף זה: "חברת הבת") בהסכם בעלי מניות (להלן: "הסכם בעלי המניות") עם צד שלישי (להלן: "השותף"), אשר בהתאם לעקרונותיו הקימו השותף (15%) וחברת הבת (85%), חברה ששמה קבוצת חגי' יפו בע"מ (להלן: "חברת הפרויקט"), אשר ביום 1 ביולי 2018 התקשרה עם השותף בהסכם לרכישת (ללא תמורה) אופציה בה מחזיק השותף מכוח הסכם (להלן: "הסכם האופציה"), אשר אם תמומש, תקנה למממשה אופציה לרכישת כ-80% מהזכויות (במסגרת עסקת קומבינציה) במתחם קרקע בעיר יפו שגודלה כ-20.5 דונם, הידוע כחלקות 59-60 בגוש 6999 וכחלקה 148 בגוש 7000 וזאת מכוח הסכם נוסף שצורף כנספח להסכם האופציה (להלן: "הסכם האופציה הייחודית"), ו-"המקרקעין", בהתאמה). יצוין כי המקרקעין מהווה חלק ממתחם בשטח כולל של 123 דונם, אשר מרביתו (כ-100 דונם) מוחזק על ידי רמ"י (להלן: "המתחם" ו-"מקרקעי רמ"י", בהתאמה).

להלן פרטים עיקריים אודות המתחם, המקרקעין ומערך ההסכמים שנחתמו:

עפ"י התב"ע החלה נכון למועד זה, סה"כ שטחי הבניה במתחם כולו הינם כ-95,520 מ"ר, וניתן להקים במתחם כולו (הן בקרקע אשר ביחס אליה יש לחברה אופציה והן בקרקעות האחרות המרכיבות את המתחם, לרבות הקרקע המיוחסת לפרויקט יפו (חלקה 3) של רגינסי – לפרטים אודותיה ראה סעיף 6.8.2.2 להלן) כ-650 יחידות דיור, שטחי מסחר (2,500 מ"ר עיקרי) ושטחים ציבוריים. בכוונת חברת הפרויקט לפעול לאישור תב"ע חדשה במתחם כולו, כך שתאפשר הגדלה משמעותית של כמות יחידות הדיור ושטחי המסחר במתחם (כשאינן כמובן כל וודאות כי התב"ע הקיימת תשונה ו/או כי יתקבלו יתר האישורים הנדרשים לכך).

כלל השטחים במתחם, כולל מקרקעי רמ"י, תפוסים על ידי מחזיקים (פולשים) מזה שנים רבות ועל מנת לקדם את הפרויקט שיפורט להלן, יידרש להגיע להסכמות על פינניים. למיטב ידיעת החברה, נכון למועד זה, השותף חתום על הסכם עם כ-60% מהמחזיקים המסדיר את פינניים ואילו חברת הפרויקט חתמה בעצמה על הסכמים עם כ-10% מהמחזיקים המסדירים את פינניים מהמקרקעין ומצויה במו"מ עם פולשים נוספים.

עיקרי הסכם האופציה :

על פי הסכם האופציה, ניתנה לשותף על ידי חלק מבעלי הזכויות במקרקעין, המחזיקים למיטב ידיעת החברה בכ- 80% מהזכויות במקרקעין ושעליהם נמנה השותף עצמו (להלן: "בעלי הזכויות"), אופציה לקבלת אופציה ייחודית לרכישת זכויות בעלי הזכויות במקרקעין, בדרך של עסקת קומבינציה.

עם זאת יצוין כי היות וחלק מבעלי הזכויות התקשרו בעבר עם צד ג' (להלן: "צד ג'") בהסכמים לרכישת זכויות במקרקעין וקומבינציה (שלא יצאו אל הפועל) ביחס לזכויותיהם במקרקעין (וחלקות סמוכות וביניהן הקרקע נשוא הפרויקט המתואר בסעיף 6.8.2.2 להלן) (כשנכון למועד זה מתנהלים הליכים משפטיים לביטול התקשרויות אלה), נקבע, כי תנאי מתלה לכניסת הסכם האופציה לתוקף, הינו ביטול התקשרויות אלה (להלן: "התנאי המתלה"). היה והתנאי המתלה יתקיים, ניתן יהיה לממש את האופציה תוך תקופה בת שלושה חודשים ממועד קיום התנאי המתלה. בנוסף יצוין כי השותף התקשר ביום 25 ביוני 2018 עם בעלי הזכויות בתוספת להסכם האופציה, במסגרתה ניתנה הסכמת בעלי הזכויות לסיחור האופציה מהשותף לחברת הפרויקט, וכן הוסכם במסגרתה כי וככל ויוקצו למחזיקים בחלקה הסמוכה למקרקעין (בה אמורה להקים רגיסי את פרויקט יפו שלה – לפרטים ראה סעיף 6.8.2.2 להלן) יחידות לצורך פינויים על ידי חברת הפרויקט ו/או מטעמה, עד 7 יחידות תקוזהנה מהיחידות שבעלי הזכויות יהיו זכאים להן מכוח הסכם המכר (זאת ככל והאופציה והאופציה הייחודית תמומשנה, הסכם המכר בין הצדדים ייכנס לתוקפו והפרויקט יוקם).

עיקרי הסכם האופציה הייחודית :

כאמור לעיל, להסכם האופציה צורף כנספח הסכם האופציה הייחודית אשר ייכנס לתוקפו אם וככל ותמומש האופציה. האופציה הייחודית תהא ניתנת למימוש בתוך 24 חודשים ממועד כניסתו לתוקף של הסכם האופציה הייחודית והיא תקנה לממשה את הזכות לרכוש את מלוא זכויות הבעלות במקרקעין של בעלי הזכויות, כהגדרתם לעיל. בתמורה לכך, בעלי הזכויות יקבלו יחידות דיור בפרויקט (שבחלקן יינתנו לפולשים המחזיקים במקרקעין) וחלק משטחי המסחר בפרויקט [כפי שיפורט להלן במסגרת תיאור הסכם המכר, שצורף כנספח להסכם האופציה הייחודית (להלן: "הסכם המכר")].

עיקרי הסכם המכר :

כאמור לעיל, בהתאם להוראות הסכם המכר, בעלי הזכויות ימכרו למממש האופציה הייחודית (להלן: "הרוכש") את זכויותיהם במקרקעין, בדרך של עסקת קומבינציה. עוד בהתאם להסכם, הרוכש יתחייב לקדם תוכנית בנין עיר ביחס לכלל המתחם לצורך הגדלת זכויות הבניה במתחם.

לאחר כניסתו לתוקף, המשך קיומו של הסכם המכר יהא מותנה בכך כי לא יתקיים איזה מהתנאים המפסיקים שלהלן: (1) כי במסגרת התוכנית שתקודמנה על ידי הרוכש, לא תאושר הקמתן של לפחות 1,200 יח"ד בתוך 48 חודשים ממועד חתימת הסכם המכר; (2) לא תוגש תכנית חדשה להגדלת זכויות הבניה במתחם לוועדת התכנון בתוך 9 חודשים ממועד חתימת הסכם המכר או במקרה בו הועדה המחוזית לא המליצה על הפקדת תכנית חדשה בתוך 24 חודשים ממועד חתימת הסכם המכר או במקרה בו התוכנית החדשה לא נכנסה לתוקף בתוך 8 חודשים ממועד פרסום הפקדתה; (3) היתר הבניה לבניין הראשון בפרויקט לא יתבקש בתוך 6 חודשים ממועד כניסתה של התוכנית החדשה לתוקף, או במקרה והרוכש יפעל לקדם את התוכנית החדשה אך לא יצליח לעשות כן- בתוך 6 חודשים ממועד קבלת הודעה מאת הרשויות על סירוב לאשר את התוכנית החדשה; (4) ככל והחלטת ועדה המאשרת את הבקשה להיתר בניה ראשון בתנאים לא ניתנה בתוך 9 חודשים ממועד הגשת הבקשה או במקרה בו לא יתקבל היתר בניה ראשון בתוך 16 חודשים ממועד הגשת הבקשה; (5) אם לא נחתמו הסכמי פינוי עם פולשים המחזיקים לפחות 80% מהמבנים במתחם בהם מצויים פולשים בתוך 6 חודשים ממועד קבלת היתר בניה ראשון (כאשר יצוין לעניין זה כי נכון למועד זה כבר נחתמו הסכמים עם חלק מהפולשים). יובהר כי זכות הביטול במקרים (1) ו- (5) נתונה לרוכש בלבד. בנוסף, ועל אף האמור בפסקה זו לעיל, זכות הביטול בשל קיומו של תנאי מפסיק כלשהו לא תתאפשר לאחר מסירת ערבויות הביצוע הראשונות בפרויקט.

בתמורה לזכויותיהם במקרקעין, יהיו כלל בעלי הזכויות במקרקעין זכאים לבחור ולייחד לעצמם יחידות דיור במתחם, שמספרן יהווה בין כ-24%-28%⁶¹ ממספר יחידות הדיור שניתן יהיה לבנות במתחם על פי התוכנית החדשה (ככל שתאושר)⁶² (בהתאם לתמהיל שנקבע בהסכם), כאשר חלק מיחידות הדיור האמורות תועברנה לפולשים המצויים במקרקעין. בנוסף, היה והפרויקט יכלול שטחים מסחריים, בעלי הזכויות במקרקעין יהיו זכאים לבחור

⁶¹ יצוין כי שיעור הדירות שיקבלו בעלי הזכויות כפוף למספר יחידות הדיור שתאושרנה (ככל שתאושרנה) במסגרת התוכנית החדשה, כאשר ככול שמספר יחידות הדיור בתוכנית החדשה יגדל כך יקטן השיעור האמור.

⁶² יובהר כי היות וחברת הפרויקט, אם וככל והאופציה הייחודית תמומשנה על ידה, צפויה להחזיק רק בחלק מיחידות הדיור במתחם (כשנכון למועד זה לא ברור מה יהיה חלקה של החברה בסך הזכויות שתוקנינה במתחם על פי התוכנית החדשה, ככל שתוקנינה), אזי אפקטיבית השיעור אותו צפויות להיות יחידות הדיור שתוקנינה לבעלי הזכויות מסך הזכויות הכולל של חברת הפרויקט ובעלי הזכויות שיינתנו למקרקעין על פי התוכנית החדשה צפוי להיות גבוה יותר מ-28%. כן יובהר כי: (א) נכון למועד זה הסכם האופציה נחתם על ידי בעלי זכויות המחזיקים בכ-80% מהמקרקעין בלבד, כך שיינתנו בעתיד שינויים בנתונים שתוארו לעיל. (ב) בעלי הזכויות יהיו רשאים להמיר עד 30 יחידות דיור בתמורה כספית והכל כפי שמעוגן במסגרת הסכם המכר.

ולייחד לעצמם (בהתאם למנגנון שנקבע לכך בטיוטת הסכם המכר) שטחי מסחר אשר שוויים יהווה כ-28% משווי כלל השטחים המסחריים במתחם⁶³.

בנוסף ליחידות הדיור ושטחי המסחר שיוקנו לבעלי הזכויות והפולשים, כמפורט לעיל, ישולם על ידי הרוכש לבעלי הזכויות, לצורך פינוי הפולשים, סך של כ-13.7 מיליון ש"ח, בתוספת הפרשי הצמדה למדד תשומות בניה, וזאת בהתאם למנגנון הקבוע בהסכם המכר.

יובהר כי בהתאם להוראות הסכם המכר, לרוכש האפשרות לעכב את השלמת התחייבויותיו לעניין בנית הפרויקט באיזה מהמגרשים הכלולים בפרויקט, עד לחתימת כלל (100%) בעלי הזכויות הרלוונטיים לאותו המגרש על הסכם המכר ופינוי כלל הפולשים הרלוונטיים לאותו המגרש.

הוראות הסכם המכר קובעות כי הרוכש יישא על חשבונו בכל עלויות תכנון וביצוע הפרויקט (לרבות עלויות היטלי פיתוח קרקע, מס ערך מוסף בגין שירותי הבניה על היחידות ושטחי המסחר שיועברו למחזיקים ולפולשים, והיטלי השבחה – אלו החלים היום ואלו שיחולו), וכן יישא הרוכש במס השבח ובמס רכוש במקרה בו בעלי הזכויות יחויבו בהם בגין מכירת הממכר; במס הכנסה, ככל ויחול, בגין מתן התמורה לפולשים.

בנוסף, קובעות הוראות הסכם המכר כי החזקה במקרקעין תימסר לרוכש בתוך 90 ימים ממועד הודעת הרוכש על כוונתו להתחיל בביצוע עבודות הבניה, וכי סיום העבודות יהא בתוך 40 חודשים ממועד קבלת היתר בניה או ממועד מסירת החזקה במקרקעין, לפי המאוחר.

עיקרי הסכם בעלי המניות שנחתם בין חברת הבת והשותף:

כמפורט לעיל, חברת הבת והשותף הקימו את חברת הפרויקט, אשר תהא הגורם שיממש (ככל שיממש) את האופציה הייחודית. להלן עיקרי הסכם בעלי המניות שנחתם בין הצדדים:

א. להבדיל מהמניות בהן תחזיק חברת הבת בחברת הפרויקט, המניות של השותף בחברת הפרויקט לא תקנינה לו זכות הצבעה בחברת הפרויקט, למעט ביחס להחלטות בנושאים מהותיים שנקבעו בהסכם בעלי המניות. בדירקטוריון חברת הפרויקט יכהנו נציגי החברה בלבד ומנכ"ל חברת הפרויקט ימונה על ידי החברה.

ההחלטה על מימוש האופציה הייחודית תהא בשיקול דעתה הבלעדי של חברת הבת. עד חלוף 6 חודשים טרם המועד האחרון למימוש האופציה הייחודית, על חברת הבת להודיע לשותף האם בכוונתה להביא לכך שחברת הפרויקט תממש את האופציה הייחודית. ככול שהתשובה לכך תהא שלילית, השותף יהיה זכאי לרכוש את מניות חברת הפרויקט אשר בבעלות חברת הבת בתמורה לסך של 20 מיליון ש"ח, וזאת בכפוף שהשותף יודיע על רצונו לעשות כן בתוך 60 יום מהודעת חברת הבת.

ב. **מימון** - חברת הבת תהא אחראית להעמדת מימון לחברת הפרויקט והשותף לא יידרש להעמיד כל מימון לחברת הפרויקט (מבלי לגרוע מהתחייבויות השותף, כמפורט להלן). המימון שיועמד על ידי חברת הבת לחברת הפרויקט יישא, ככל שמימון כאמור יועמד במישרין על ידי חברת הבת, ריבית בשיעור שנתי מצטבר בשיעור של פריים + 7%. מאידך, חברת הבת תהא רשאית לפעול לכך שהמימון שיידרש לצורך פעילות חברת הפרויקט יועמד על ידי גורם פיננסי חיצוני, ובלבד ששיעור הריבית של המימון האמור לא יעלה על פריים + 7% (כאשר היה ושיעור הריבית בפועל יהיה גבוה מהשיעור האמור, תישא חברת הבת בפער הריביות) ושלאם הדבר יידרש, ישועבדו לטובת הגוף המממן, בנוסף לזכויות חברת הפרויקט בפרויקט, גם מלוא מניות חברת הפרויקט אשר בבעלות חברת הבת.

ג. **מחויבות השותף** - השותף יפעל, ככול שביכולתו, להחתמת כל יתר בעלי הזכויות הפרטיים במקרקעין שטרם חתמו על הסכם האופציה ולהחתמת כל הפולשים המצויים במתחם. בנוסף, השותף נטל על עצמו מספר התחייבויות כספיות הנוגעות לפרויקט ויישא בעלויות אלה לבדו, המסתכמות למיטב ידיעת החברה בסכום מהותי.

ד. **החזר הוצאות לשותף** - בכפוף להתקיימות התנאים שנקבעו לעניין זה בהסכם בעלי המניות וביניהם: (א) התקיימות התנאי המתלה (כהגדרתו לעיל) ביחס להסכם האופציה; (ב) חתימה של בעלי זכויות המחזיקים בלפחות 80% מהזכויות במקרקעין על הסכמי המכר; (ג) חתימה על הסכמי פינוי עם לפחות 80% מהפולשים המצויים במקרקעי רמ"י; ו- (ד) קבלת הרשאה מרמ"י בקשר לקידום תוכנית ביחס למתחם, חברת הבת תשיב לשותף את ההוצאות אותן הוציא השותף בגין הסכם האופציה, המסתכמות לסך של כ-8.3 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ (וזאת גם אם האופציה ו/או האופציה הייחודית לא תמומשה בסופו של דבר על ידי חברת הפרויקט). הצדדים הסכימו כי ככול ורק חלק מהתנאים המפורטים לעיל יתקיימו, השותף יקבל חלק מסכום זה בכפוף לעמידה בתנאים והתחייבויות המפורטים בהסכם בעלי המניות.

ה. **העמדת שירותי ניהול ושיווק** - החברה תספק שירותי ניהול וארגון ושירותי שיווק לפרויקט, בתמורה לסך אשר עתיד לעמוד על כ-6.5% משווי הפרויקט (כפי שהוגדר במסגרת ההסכם). לעניין זה הוסכם בין הצדדים כי במועד קבלת התשלומים בגין דמי הניהול על ידי חברת הבת, חברת הבת תקבל באותו מועד רק 85% מאותם כספים,

⁶³ ראה ה"ש קודמת לעיל, אשר תחול גם לעניין שטחי המסחר, בשינויים המחויבים.

והשותף יהיה זכאי לקבל מקדמות על חשבון זכאותו לרווחים בשיעור השווה לסך של 15% מדמי הניהול לו זכאית חברת הבת באותו המועד.

ו. **חלוקת רווחים** - השותף יהיה זכאי לקבל 15% מכלל הרווחים של חברת הפרויקט, למעט ביחס לשטחי המסחר שלגביהם יהיה זכאי השותף ל-12% מהרווחים שינבעו לחברת הפרויקט ממכירת ו/או השכרת שטחי המסחר בפרויקט. לחילופין, ואלא אם הפרויקט יבוצע במסגרת קבוצת רכישה, יוכל השותף לבחור, על פי שיקול דעתו הבלעדי, לקבל 16% מהרווחים שייקבעו בדוח האפס של הפרויקט ביחס ליחידות הדיור (בנוסף ל-12% מהרווחים שינבעו לחברת הפרויקט ממכירת ו/או השכרת שטחי המסחר), כשבמקרה כאמור יהיה זכאי השותף לרווחים אלו גם אם הפרויקט לא יניב בסופו של דבר לחברת הפרויקט רווחים כלשהם. יתרת הרווחים תחולק לחברת הבת.

בנוסף, השותף יהא רשאי להמיר את הרווחים המיוחסים לו ואשר נוגעים לשטחי המסחר בקבלת זכויות בעלות על 12% (מסוימים) מכלל השטחים המסחריים בפרויקט. לעניין זה יצוין כי גם חברת הבת תהא רשאית להמיר את זכאותה לרווחים משטחי המסחר לבעלות בפועל בשטחי המסחר (בניכוי חלק השותף וחלק בעלי הזכויות, כלומר 60% משטחי המסחר), הכל ברמת מעטפת. חלוקת הבעלות בשטחי המסחר תבוצע בהתאם למנגנון הקבוע בהסכם בעלי המניות.

ז. **העברת מניות** - עד לאישור התב"ע החדשה (ככל ותאושר) ולפניו המתחם מהפולשים המצויים בו, בעלי המניות לא יהיו רשאים להעביר את מניותיהם בחברת הפרויקט. לאחר מועד זה, העברת מניות בחברת הפרויקט תהא כפופה למנגנוני זכות סירוב ראשונה וזכות הצטרפות מקובלים והדדיים.

ח. כן מסדיר הסכם בעלי המניות את התמורה בה יידרש לשאת כל אחד מהצדדים היה ובסופו של דבר יקבלו הפולשים כמות יחידות דיור הגדולה מזו המוערכת כיום.

ט. כאמור לעיל, השותף עצמו נמנה על בעלי הזכויות, וזאת מכוח החזקתו בכ-1,400 מ"ר במקרקעין. במסגרת ההסכם, ניתנה לחברת הבת על ידי השותף אופציה לרכוש כ-400 מ"ר מזכויות אלו, בתמורה לסך של כ-2.8 מיליון ש"ח. ככל וחברת הבת תבחר שלא לממש את האופציה, חברת הבת תעמיד לבעלי המניות בשותף הלוואה בסך של 2.8 מיליון ש"ח בריבית שנתית של פריים בתוספת 7% לתקופה של 24 חודשים, וזאת כנגד בטוחות שהוסכמו בין הצדדים.

יודגש, למען הסר ספק, כי אין כל וודאות כי התב"ע החדשה תאושר (ואם תאושר - באיזה היקף זכויות תאושר) ו/או כי תתקבל הסכמת הצדדים המחזיקים בקרקע, לרבות רמ"י, לקידומה ו/או כי יתקיים התנאי המתלה (כהגדרתו לעיל) ו/או כי האופציה ו/או האופציה הייחודית תמומשנה ו/או כי לא יתקיים איזה מהתנאים המפסיקים שנקבעו בהסכמי המכר (גם אם תמומשנה האופציות). מסיבות כאמור, נכון למועד זה לחברה אין כל אומדן ביחס לעלויות הצפויות לה בפרויקט, אם וככל וזה אכן יבוצע בפועל.

6.7.6.2 פרויקט בת ים

בחודש נובמבר 2018, הושלם הסכם מיום 3 בינואר 2016 (להלן בסעיף זה: "**ההסכם**") עליו חתמה רגינסי עם צדדים שלישיים (להלן: "**השותפים**" וביחד עם רגינסי: "**הצדדים**"), ובמסגרתו רכשה רגינסי 45% מזכויות השותפים במקרקעין בשטח כולל של 3,169 מ"ר הממוקמים במתחם הרחובות שפרבר והקוממיות בבת ים (להלן בסעיף זה: "**המקרקעין**") ו-"**הזכויות הנרכשות**", בהתאמה). יצוין כי השותפים זכו במכרז שפורסם על ידי עיריית בת ים לרכישת המקרקעין, בתמורה לסך כולל של כ-59 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, ובהתאם לתנאי ההסכם, השלמתו הייתה כפופה לאישור התב"ע שתפורט להלן ואישור שר הפנים למכירת המקרקעין לשותפים, אשר התקבלו זה מכבר.

בתמורה לזכויות הנרכשות שילמה רגינסי לשותפים סך של כ-26 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ (להלן: "**התמורה**"), המשקף את עלות רכישת חלקה של רגינסי בכלל הזכויות בפרויקט (בנוסף, נשאה רגינסי במס הרכישה בגין הזכויות הנרכשות, הן בגין העסקה במסגרתה רכשה רגינסי זכויות אלו מהשותפים והן בגין רכישת הזכויות האמורות (עוד טרם נמכרו לרגינסי) על ידי השותפים מהעירייה. בעקבות תשלום מלוא התמורה לעיריית בת ים על ידי רגינסי והשותפים, נרשמה בחודש אפריל 2019 הערת אזהרה לטובת השותפים על מלוא הזכויות של עיריית בת ים בפרויקט וכן נרשמה הערת אזהרה לטובת רגינסי על מלוא הזכויות של השותפים בפרויקט. העברת הזכויות תושלם לאחר תשלום היטלי פיתוח והשבחה.

עוד הסדיר ההסכם את עקרונות שיתוף הפעולה בין הצדדים במסגרת הפרויקט, כאשר בכלל זה הוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. לרגינסי תהיה שליטה על ניהול הפרויקט, לרבות תכנון, שיווק, פרסום, בניה, מימון וכו'. רגינסי תשווק את הפרויקט, תמורת 1.5%, בתוספת מע"מ, ממחירי המכירה של היחידות.
2. השותפים יפעלו לקידום התוכנית, בתיאום ובהסכמה עם רגינסי.

3. הצדדים יישאו בהכנסות והוצאות הפרויקט, לרבות בהעמדת הון עצמי ו/או ערבויות ו/או בטוחות, בהתאם לחלקם היחסי במקרקעין, בכפוף לאמור בהסכם.
4. 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.
5. 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).
6. הפיצוי המוסכם בגין הפרה יסודית של ההסכם הינה 10% מהתמורה.

יצוין כי בהתאם לתב"ע שאושרה, ניתן לבנות פרויקט שני בניינים הכוללים כל אחד 29 קומות, מתוכם 21 קומות למגורים (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. במהלך שנת 2019 הוגשה בקשה להוצאת היתר בניה לפרויקט על סמך התב"ע האמורה. במסגרת ההיתר האמור התבקשו הקלות כך שהפרויקט יכלול שני בניינים, הראשון 33 קומות, בן 187 (כולל הקלות שבס) יחידות דיור וכ-340 מ"ר שטחי מסחר בקומת הקרקע, ושני בן 10 קומות, מתוכם 5 קומות משרדים, בשטח של כ-5,420 מ"ר, קומה וחצי מגורים עם כ-14 יחידות דיור וכ-470 מ"ר מסחר בקומת הקרקע. במקביל לפעילות זו, פועלים הצדדים לאישור תב"ע שתסיף זכויות נוספות לפרויקט בשטחי המשרדים בלבד. יצוין כי בשלב זה אין ביכולת החברה להעריך את היקף הזכויות שיתווספו לה (ככל ויתווספו) במידה ותאושר התב"ע אותה פועלת החברה לקדם.

הלוואה לשותפים

במסגרת ההסכם שתואר לעיל, העמידה רגינסי לאחד השותפים הלוואה בסך של כ-7 מיליון ש"ח. בנוסף, בחודש אפריל 2019 העמידה רגינסי לשותפים הלוואה נוספת בסך של כ-8.7 מיליון ש"ח. מרבית הלוואות האמורות נפרעו מתוך כספי הלוואה שנטלו השותפים מהתאגיד הבנקאי שהעמיד מימון לרגינסי ולשותפים (לפרטים ראה להלן), כך שנכון ליום 31 בדצמבר 2019, יתרת הלוואות האמורות עומדת על כ-1.5 מיליון ש"ח, והיא נושאת ריבית שנתית בשיעור של 5%. הלוואה האמורה צפויה להיפרע על ידי השותף לו הועמדה במהלך שנת 2020, אלא אם ימכרו זכויותיו של אותו שותף בפרויקט שאז הוא יידרש לפרוע מיידית את הלוואה האמורה.

העמדת הלוואה לרגינסי ולשותפים

ביום 18 באפריל 2019, התקשרו רגינסי והשותפים בשני הסכמי מימון נפרדים עם תאגיד בנקאי, במסגרתם העמיד הבנק לרגינסי הלוואה בסך כולל של 27 מיליון ש"ח (לה ערבה החברה), ואילו לשותפים הועמדה על ידי הבנק הלוואה בסך כולל של 33 מיליון ש"ח, לה ערבות רגינסי והחברה (להלן ביחד: "**האשראי הכולל**"). האשראי הכולל הועמד לצדדים לתקופה בת 12 חודשים ונושא ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת 1.5% (להלן: "**ריבית הלוואה**") אשר תשולם מידי רבעון⁶⁴. בנוסף, הוסכם כי ככל והצדדים לא יעמדו באבני דרך לגבי תכנון הפרויקט וקבלת ההיתרים הדרושים לבנייתו, כפי שנקבעו בהסכם, אזי תועלה הריבית השנתית בחצי אחוז (0.5%) וזאת החל מהמועד בו לא יעמדו הצדדים באבני דרך אלו וכל עוד טרם התקיימו. להבטחת האשראי הכולל הועמדו לטובת הבנק הבטוחות הבאות (להלן: "**שעבודי הבנק**"): (א) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה ושעבוד שוטף על כל זכויות רגינסי והשותפים במקרקעין ובפרויקט שיבנה עליהם, לרבות הסכמים למכירת זכויותיהם במקרקעין; (ב) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה ושעבוד שוטף על זכויות רגינסי והשותפים בחשבון הפרויקט; (ג) ערבות כ"א מבין רגינסי והשותפים להבטחת התחייבויות הצד האחר כלפי הבנק מכח האשראי הכולל. יובהר כי הערבות האמורה תהא בתוקף עד למועד קבלת היתר בניה לפרויקט; (ד) ערבות החברה וערבות בעלי השליטה בשותפים, לאשראי הכולל. יובהר כי ערבות החברה להבטחת התחייבויות השותפים (וערבות בעלי השליטה בשותפים להבטחת התחייבות רגינסי) מכוח האשראי הכולל תהא אף היא בתוקף עד למועד קבלת היתר בניה לפרויקט בלבד. יצוין כי שעבודי הבנק מבטיחים את האשראי הכולל ואילו חלקו במקרקעין ובפרויקט של כל אחד מרגינסי והשותפים מבטיח את כלל התחייבויותיו כלפי הבנק (ולא רק מכוח האשראי הכולל). עם זאת, יובהר למען הסר ספק, כי רגינסי והחברה אינן ערבות לחובות השותפים כלפי הבנק אשר אינם נוגעים לחלקם של השותפים באשראי הכולל. היה ואיזה מהאשראים המרכיבים את האשראי הכולל יועמד לפירעון מידי על ידי הבנק, ומי מהצדדים שביחס אליו התקיימה העילה לפירעון מידי (להלן: "**הצד המפר**") לא יפרע את האשראי שהועמד לו על ידי הבנק, אזי תעמוד לבנק האפשרות להעמיד את האשראי הכולל כולו לפירעון מידי ואולם, בטרם ייעשה זאת, יפנה הבנק לכלל הצדדים האחרים (להלן: "**הצדדים האחרים**"), ויאפשר להם לפרוע את יתרת החוב של הצד המפר וזאת כנגד המחאת שעבודי הבנק המפורטים בסעיפים (א) ו-(ב) לעיל על זכויות הצד

⁶⁴ כן נוקבים ההסכמים בריבית פיגורים בשיעור המירבי המקובל בבנק שתושת על הצדדים היה ואלו יפרו את ההסכמים שנחתמו עימם.

המפר לטובת מי מהצדדים האחרים שפרע את יתרת חובו של הצד המפר כלפי הבנק (כאשר במקרה זה יחדל חלקו של הצד המפר במקרקעין ובפרויקט להבטיח את יתר התחייבויותיו של הצד המפר כלפי הבנק) והכל בהתאם למנגנון שנקבע לענין זה בהסכם. בהתאם להסכם שנחתם בין רגינסי והשותפים, נקבע לענין זה כי במקרה בו הצדדים האחרים (כהגדרתם לעיל) יתבקשו לפרוע את חלקו של הצד המפר כלפי הבנק, הצד המפר ישפה את הצדדים האחרים בגין כך (כאשר בעלי השליטה בצדדים ערבים להתחייבותם זו של הצדדים), ואם שיפוי כאמור לא ישולם על ידי הצד המפר בתוך 21 ימים, ידללו הצדדים האחרים את חלקו של הצד המפר במקרקעין, בהתאם למנגנון שנקבע לענין זה בין הצדדים (הכולל הפחתה בשווי ההוגן של המקרקעין לענין חישוב הדילול). מאידך, היה והצדדים האחרים לא יפרעו את חלקו של הצד המפר כלפי הבנק, יועמד האשראי הכולל (לו ערבים כאמור כלל הצדדים) לפירעון מיידי.

מו"מ למכירת זכויות הצדדים בפרויקט

רגינסי ושותפיה בפרויקט קיבלו לאחרונה הצעה ראשונית מצד ג', לרכישת הזכויות למגורים ומשרדים בפרויקט (כאשר זכויות למסחר יישארו בידי החברה ושותפיה), כאשר ככל ויחתם הסכם מחייב בין הצדדים על סמך ההצעה שהתקבלה, צפוי לנבוע לחברה רווח לפני מס של כ- 30 מיליון ש"ח ממכירת הזכויות האמורות בפרויקט. יודגש למען הסר ספק כי הצעה זו לא אושרה על ידי החברה וטרם נחתם כל הסכם מחייב בין הצדדים, והחברה מצידה ממשיכה בניהול משא ומתן עם מספר גורמים נוספים למכירת זכויותיה בפרויקט כך שאין כל וודאות כי ייחתם ס אותן צד ג' הסכם מחייב ו/או מה תהיה תמורתו הסופית.

פרטים נוספים על הפרויקט

א. הצגת הפרויקט

| פרטים | סעיף |
|---|---|
| בת ים | שם הפרויקט: |
| חלקה 218 בגוש 7124 וחלק מחלקות 216 ו-219 בגוש 7124 במתחם קוממיות שפרבר בעיר בת ים. | מיקום הפרויקט: |
| ראה סעיף זה לעיל | תיאור קצר של הפרויקט הצפוי: |
| 45% | חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט: |
| 45% מהזכויות בפרויקט מוחזקות על ידי רגינסי, הנמצאת בבעלות מלאה של החברה | מבנה האחזקה בפרויקט: |
| שא שם ברכה והשקעות בע"מ, שלמיטב ידיעת החברה הינה בבעלות ה"ה אברהם מתן וששון שלום, מחזיקה ב- 25% מהזכויות בפרויקט. | ציון שמות השותפים לפרויקט המחזיקים למעלה מ-25% בפרויקט: |
| מלאי | שיטת הצגה בדוחות הכספיים: |
| הקרקע נרכשה בחודש דצמבר 2015, אישור שר הפנים לעסקה ניתן בחודש נובמבר 2018. | מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט: |
| כ-3,169 מ"ר | שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט: |
| טרם ידוע | מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן): |
| טרם ידוע | מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי/בפועל: |
| טרם ידוע | מועד סיום שיווק צפוי/בפועל: |
| אין | הסכמים עם קבלני ביצוע: |
| 2021 (מתוכנן) | מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן): |
| זכות חוזית לרכישת הבעלות. העברת זכויות הבעלות תבוצע לאחר תשלום אגרות הפיתוח בעת קבלת היתר הבניה. | זכויות משפטיות בקרקע: |
| ראה סעיף זה לעיל | הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר): |
| - | חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט: |
| בהתבסס על עסקאות שבוצעו באזור, מחיר מכירה של מ"ר בנוי למגורים באזור אינו נמוך מכ- 20,000-22,000 ש"ח למ"ר, ולפיכך, להערכת הנהלת החברה שווי מימוש נטו אינו נמוך מערכו בספרים. | אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת: |
| נמצא באזור אורבני בקרבת קווי תחבורה ציבורית וכבישים. | דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט: |
| - | נושאים מיוחדים: |

| מצב תכנוני לפרויקט (בת ים), ליום 31.12.2019 (חלק החברה בזכויות שתפורטנה להלן - 45%) | | |
|---|--|-------------|
| מצב תכנוני נוכחי | | |
| סוג מלאי | סה"כ שטחים (מ"ר) | סה"כ יחידות |
| מגורים | 18,700 | 170 |
| תעסוקה | 5,420 | לי"ר |
| מסחר (עיקרי) | 800 | לי"ר |
| מצב תכנוני עתידי | | |
| סוג מלאי | סה"כ שטחים (מ"ר) | סה"כ יחידות |
| מגורים | 17,100 | 201 |
| תעסוקה | אין ביכולת החברה להעריך בשלב זה כמפורט בסעיף 6.7.6.2 לעיל | לי"ר |
| מסחר (עיקרי) | 810 | לי"ר |

ג. עלויות שהושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח) (חלק החברה בעלויות שתפורטנה להלן - 100%)

| שנת 2017 | שנת 2018 | שנת 2019 | | | כל התקופה | |
|-------------|-------------|----------|---------|---------|--------------|---|
| | | רבעון 1 | רבעון 2 | רבעון 3 | | |
| 20,735 | 26,296 | 26,296 | 26,296 | 26,296 | 26,296 | עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה |
| 3,129 | 3,129 | 3,129 | 3,129 | 3,129 | 3,129 | עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות |
| 110 | 110 | 143 | 524 | 535 | 700 | עלויות מצטברות בגין בניה |
| - | - | - | 178 | 397 | 620 | עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו) |
| 23,974 | 29,535 | 29,568 | 30,127 | 30,357 | 30,745 | סה"כ עלות מצטברת |
| 23,974 | 29,535 | 29,568 | 30,127 | 30,357 | 30,745 | סה"כ עלות מצטברת בספרים |

6.7.6.3. פרויקטים נוספים במתחם איינשטיין

בנוסף לכלל הפרויקטים במתחם איינשטיין שתוארו בסעיף 6.7 לעיל, 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 שישולמו לחברה, כאשר החברה מתעתדת לרכוש את הזכויות לשטחי המסחר בפרויקטים האמורים 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

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

תחום יזמות הנדל"ן בישראל מושפע בעיקר מהמצב המאקרו כלכלי העולמי ובישראל, מהמצב הביטחוני, ממדיניות הממשלה, מעלויות הביצוע הקבלני, מקצב אישור הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים, מרמת הביקושים בתחום וממגוון פרמטרים כלכליים, לרבות שיעור הצמיחה במשק, הריבית, שערי החליפין, שכר העבודה ושיעורי האבטלה. התחום מאופיין בקשת רחבה של גופים המתכננים, יוזמים, מאתרים ומקימים בניינים למגוון שימושים. חלק מהחברות בענף גם בונות את הפרויקטים וגם משווקות אותם, בעוד חלק מהחברות מתמחות רק באחד משני השלבים העיקריים כאמור. הענף מתאפיין במספר יזמים גדולים, המוציאים אל הפועל פרויקטים גדולים בפריסה ארצית וחשיפה פיננסית גבוהה, לצד יזמים/קבלנים קטנים יותר הפועלים בפריסה מקומית. החשיפה הפיננסית הגבוהה נובעת בעיקרה משתי סיבות עיקריות:

א. מדובר בתחום שהינו עתיר הון - כלומר, ההשקעה הראשונית הנדרשת הינה בד"כ מהותית (יצוין כי תחום ההתחדשות העירונית 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 כל עלויות הפרויקט הגבוהות (תוך השארת רווח ליזם), עובדה שיוצרת חוסר וודאות וחשיפה פיננסית משמעותית.

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

6.8.1.1.2 פעילות התמ"א

כחלק מפעילותה בתחום הנדל"ן היזמי למגורים, פועלת החברה בתחום תמ"א 1 (שהינו חיזוק וחיידוש 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 פרויקטים לגופים חיצוניים.**

תמ"א 38 - כללי

ביום 18 במאי 2005 נכנסה לתוקף תכנית מתאר ארצית 38 (לעיל ולהלן: "תמ"א 38") שנועדה לעודד חיזוקם של מבנים קיימים אשר נבנו קודם ליום 1 בינואר 1980 שלא בהתאם לתקן 413 וזאת על מנת לשפר את עמידותם בפני רעידות אדמה. תמ"א 38 קובעת הוראות למתן היתרי בניה לצורך חיזוק המבנים בלבד, בין באמצעות חיזוק המבנה הקיים ובין באמצעות הריסתו ובנייתו מחדש תוך הוספת דירות לדירות הקיימות. על מנת לאפשר את החיזוק, מתירה תמ"א 38 תוספת זכויות בנייה אשר ברובן מוקנות ליזם כתמריץ אשר מממן את חיזוק המבנים וכן חריגה מקווי בניה ומגובה המותרים ע"פ התוכנית המאושרת החלה על המקום. היזמים הפועלים בתחום זה מקבלים מהדיירים הקיימים את הזכויות ליחידות המגורים הנוספות במבנה מכוח תמ"א 38 ותב"עות נוספות ובתמורה נושאים היזמים בכלל עלויות הבנייה לדיירים וזאת בהתאם להסכמים השונים הנחתמים עם הדיירים הקיימים, שעקרונותיהם (בהתאם לסיווגם כתמ"א 1 או תמ"א 2) במרבית המקרים דומים. הפרויקטים בתחום זה מחולקים ל-2 סוגים עיקריים:

תמ"א 1:

במסגרת זו מחוזקים המבנים הקיימים כאשר למבנים הקיימים מתווספים בעיקר 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, כאשר בעלות בניית דירותיהם נושא היזם.

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"). התיקון האמור נועד להתמודד עם מקרים רבים בהם המבנים הקיימים אינם ניתנים לחיזוק כך שיעמדו בתקן הישראלי לעמידות בפני רעידות אדמה. היתרון של בניית פרויקט עפ"י תמ"א 38/2 נעוץ בכך שהתוכנית האמורה מקלה על דיירים שאינם מוכנים לגור בתנאים לא נוחים בבניין שנעשים בו שיפוצים כבדים לאורך זמן באופן שבו במקום לשפץ בניין קיים, הדיירים מפונים, הבניין נהרס ותחתיו מוקם בניין חדש. בנוסף, תמ"א 38/2 מאפשר מימוש תמ"א 38 באזורים בהם לא קיימת הצדקה כלכלית לביצוע חיזוק במסגרת תמ"א 38/1. ולבסוף, מקובל בקרב אנשי המקצוע כי ביחס לתנאים המחמירים שמציב תקן 413, הריסה ובניית מבנה חדש עדיפה על פני חיזוקו של מבנה קיים.
- 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. עם זאת, תכנית הרובעים 3 ו-4 (אושרו בשנת 2018) של עיריית תל אביב, קובעות מגבלות נוספות ולפיהן באזורים מסוימים תותר בניית בניינים חדשים בני 6 ו-7 קומות בלבד בתוספת גג ובאזורים אחרים תוספת של עד 2 קומות וגג בלבד.
- ביום 25 בנובמבר 2011 פורסם ברשומות תיקון 47 לחוק מע"מ במסגרתו תוכל החברה הבונה את הבניין 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 בנובמבר 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. 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.
- בחודש אפריל 2017 נכנס לתוקפו 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 ויכנס לתוקפו עם פרסומו ברשומות.

הסכמת הדיירים

בהתאם לתיקון לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008 אשר נכנס לתוקף בחודש יוני, 2012, לאחר שנקבע על ידי מהנדס כי הבניין הקיים אינו עומד בדרישות התקן הישראלי, נדרש לקבל את הסכמת הדיירים לפרויקט תמ"א, כאשר הרוב הנדרש לצורך ביצוע הפרויקט הינו רוב מוחלט של כל הדיירים (100%). עם זאת, המפקח על המקרקעין רשאי לאשר את ביצוע הפרויקט, אף אם לא התקבלה על כך החלטה מראש של כל בעלי הדירות בבית המשותף, על-פי תביעה של בעלי הדירות שבמועד הגשת התביעה היו בבעלותם 67% מהדירות בבית המשותף ו-67% מהרכוש המשותף היו צמודות לדירותיהם (במקרה של תמ"א 38/1) או 80% מהדירות בבית המשותף ו-80% מהרכוש המשותף היו צמודות לדירותיהם (במקרה של תמ"א 38/2), ובלבד שניתנה לכל בעל דירה בבית המשותף הזדמנות לטעון את טענותיו. בהחלטה כאמור על המפקח לשקול, בין השאר, את הנסיבות המיוחדות שבהריסת דירתו של בעל דירה המתנגד לביצוע העבודה והשלכותיהן.

בין תמ"א 38/2 לבין פינוי ובינוי

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 להוציאו 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.

בנוסף, לצורך קבלת הטבות מס, גודלה של דירה הנבנית במסגרת פרויקט תמ"א 38/2 מוגבל לתוספת של עד 25 מ"ר ביחס לדירתו הישנה⁶⁵ או ששווי הדירה אינו עולה על 1.77 מיליון ש"ח⁶⁶. מגבלה זו אינה קיימת בתוכניות פינוי ובינוי אך קיימות מגבלות אחרות מכוח חוק מיסוי מקרקעין בקשר עם שווי הדירה החלופי, כך שהתוספת המקובלת היא בכ"ז בשטח של כ-25 מ"ר.

לבסוף יצויין כי פרויקטי תמ"א מבוצעים בדרך כלל בהיקף של עשרות יחידות עד מאות 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').

פקיעת תוקף תמ"א 38

בהתאם להחלטת מינהל התכנון מחודש נובמבר 2019, הוחלט לסיים את תוקפה של תמ"א 38 בתאריך 1 באוקטובר 2022, כאשר במהלך השנים הקרובות תגובש מדיניות ו/או מתווה חדש להתחדשות עירונית. נימוקי ההחלטה התבססו על נתונים לפיהם התמ"א במתכונתה הנוכחית לא משיגה את מטרתה המרכזית – חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה, ואף מבחינה תכנונית אין היא עומדת ביעודה – היא מאפשרת מתן היתר למגורים בלבד, ללא מתן מענה לתשתיות ולצורכי הציבור. כמו כן, צוין הכשל במתן היתר נקודתי לבניין בודד, ללא ראייה תכנונית ברמת המתחם, אשר עלול לסכל התחדשות עירונית במתחם כולו. על כן, המועצה הארצית לתכנון ובניה קבעה את שינוי המתווה הקיים למתווה המקדם חיזוק מבנים והתחדשות עירונית שייעשה באמצעות תוכניות מפורטות שתחולנה על כלל מרחב התכנון המקומי. למרות האמור לעיל, הוראות התמ"א ימשיכו לחול תקופה נוספת של 5 שנים (עד ליום 18 במאי 2025), ובלבד שהתקיימו כל התנאים הבאים:

א. הוועדה המקומית הנוגעת בדבר, קיבלה החלטה עד ליום 1 במאי 2022, לפיה היא מעוניינת כי הוראות התמ"א ימשיכו לחול בתחום מרחב התכנון שלה עד ליום 18 במאי 2025.

ב. הוועדה המקומית הנוגעת בדבר, הכינה תכנית מיתאר כוללת להתחדשות עירונית (כהגדרתה בסעיף 64(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965), או תכנית מיתאר להתחדשות עירונית החלה על חלק משמעותי בישוב או על שכונה שלמה, או תכנית מפורטת לפי סעיף 23 לתמ"א, החלה על כל מרחב התכנון או על מתחם כאמור, והתכנית הוגשה למוסד התכנון המוסמך לאשרה עד ליום 1 במאי 2022 (הוגשה תכנית כאמור על חלק ממרחב תכנון, ימשיכו לחול הוראות התמ"א, רק בתחום שטח התכנית שהוגשה).

הוועדה מקומית תמסור למינהל התכנון הודעה, על החלטה לסעיף קטן (א) ועל הגשת תכנית לפי סעיף קטן (ב). מינהל התכנון יעביר את המידע לידיעת המועצה הארצית, ויפרסם באתר האינטרנט שלו, את מרחבי התכנון שבהם (בכל שטח מרחב התכנון או בחלקו, לפי העניין), ימשיכו לחול הוראות התמ"א לתקופה נוספת כאמור.

6.8.1.2 מגמות ושינויים בהיקף הפעילות
לפרטים ראה סעיף 6.6 לעיל.

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

הקמת פרויקט תלויה במצב התכנון והרישוי החל על המקרקעין הרלוונטיים. בכל הנוגע לפרויקטים יזמים שאינם מכוח תמ"א 38, 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. היזם פועל מול רשויות התכנון לאישור התב"ע הדרושה לצורך הוצאת היתרי הבניה, וכן פועל להכנת תכניות העבודה האדריכליות הדרושות לצורך ביצוע הבניה

⁶⁵ ס' 1963-1964 (א) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963.
⁶⁶ ס' 1963-1964 (ב) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963.

ולצורך הכנת מסמכי המכירה והשיווק, לרבות הכנת המפרט הטכני הדרוש על פי הוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973.

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.

בשנים האחרונות, לאור המגמה להגדיל את היצע יח"ד (מתוך כוונה להוריד את מחירן הגואה), פורסמו הוראות שעה (הקלת שבס והקלת כחלון) לפיהן הועדה המקומית לתכנון ובניה תהיה רשאית להגדיל את מספר יח"ד בפרויקט מסוים, בין אם הגדלת יח"ד תהיה ללא תוספת זכויות בניה ובין אם תהיה הגדלה של זכויות הבניה. שתי הוראות השעה היו אמורות לפקוע ביום 1 בינואר 2020 ואולם לאור פיזור של הכנסת, הוארכו הוראות השעה והם יעמדו בתוקפן עד תום 3 חודשים מכינון הכנסת ה-23.

בכל הנוגע לפעילות התמ"א, הקמת הפרויקט אינה כפופה לאישור תב"ע כאמור, אלא לקביעת מהנדס כי הבניין אינו עומד בת"י 413 שתואר לעיל, קבלת הסכמת הדיירים כאמור לעיל וקבלת היתר בניה מהוועדה המקומית וזאת בנוסף לתנאים מתלים נוספים שנקבעים במסרת הסכמי התמ"א שנחתמים ואשר נוגעים בעיקר ללוחות הזמנים של הפרויקטים.

בפעילותה כיומית נדל"ן למגורים, החברה כפופה להוראות תחיקתיות שונות ופיקוח מצד הרשויות השונות, עימן באה החברה במגע. בין היתר חלים על החברה החוקים דלהלן והתקנות שמכוחם: חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, חוק המהנדסים והאדריכלים, תשי"ח-1958, חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969, חוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), תשכ"ג-1963, חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 וחוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974, חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972, פקודת מס הכנסה (נוסח חדש), תשכ"א-1961, פקודת הנויקין (נוסח חדש), תשכ"ח-1968, פקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש) תשל"ל-1970 וחוקים שונים הנוגעים לאיכות הסביבה, בין היתר, החוק למניעת מפגעים, תשכ"א-1961 והחוק למניעת מפגעים סביבתיים (תביעות אזרחיות), תשנ"ב-1992.

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; (7) קבלת היתרים ואישורים לפרויקטים במועדים ובהיקפים שיאפשרו כדאיות כלכלית.

6.8.1.5 מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות

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

6.8.1.6 מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

תחום הנדל"ן היזמי בישראל מאופיין בתחרות רבה, הן לאור כך שמספר הקרקעות למגורים בישראל ובעיקר במרכז הארץ מוגבל והן לאור כך שתחום 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 ובמתווים שונים. בשנים האחרונות, עקב הגאות במחירי יחידות הדיור, בעיקר באזורי ביקוש, אף חלה החרפה בתחרות האמורה.

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. 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 קומבינציה, עסקאות שביחס אליהן קיימים עררים רבים, עסקאות בהן קיימים פולשים או דיירים בדמי מפתח במקרקעין, עסקאות פינני 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 אלפי לקוחות.

6.8.1.7. סוגי פרויקטים בהם מתקשרת החברה וסוגי שימושים במלאי

נכון למועד הדוח, סוגי ההתקשרויות בהם מתקשרת הקבוצה הינן מגוונות ומורכבות מעסקאות תמ"א 38/1, תמ"א 38/2, עסקאות קומבינציה ורכישת זכויות רגילה. במסגרת העסקאות האמורות, השימושים במלאי הנמכר הינם בעיקר מגורים, חניות ומחסנים.

6.8.1.8. 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 התקשרויות בהסכמים פאושליים עם קבלן ראשי לבניית הפרויקטים הרלוונטיים.

6.8.1.9. 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).

יצוין כי על אף האמור לעיל, בפרויקטים בהם התקשרה החברה עד כה ושהיקף המימון הנדרש בהם היה נמוך (בעיקר פרויקטים מסוג תמ"א 38/1), מימון הפרויקטים נעשה עד כה מהון עצמי בלבד ומתמורת מכירת דירות בפרויקטים.

6.8.2. תיאור הפרויקטים/הנכסים של הקבוצה בתחום הפעילות

6.8.2.1. פרויקטים בתחום התמ"א

6.8.2.1.1 בתחום התמ"א 38/1 ו-38/2 פועלת החברה נכון למועד זה, באמצעות קבוצת חגי' התחדשות עירונית בע"מ, חברה בת בבעלות ובשליטה מלאות של החברה (להלן: "**חברת הבת**" או "**התחדשות עירונית**"), באזור תל אביב והסביבה. כמפורט לעיל, נכון למועד זה החברה אינה מגדילה את פעילותה בתחום.

6.8.2.1.2 סטטוס שיתוף פעולה עם גורם הפועל בתחום וכן הליכים משפטיים המתנהלים מול אותו גורם

ביום 6 בדצמבר 2012 התקשרה התחדשות עירונית בהסכם עם קריגר נדל"ן טי אל וי בע"מ (להלן: "**קריגר נדל"ן**") ועם בעלות השליטה בה, שהינן גל הרשקוביץ בע"מ ואורן פילטר בע"מ (להלן ביחד: "**בעלות השליטה בקריגר**") ועם בעלי השליטה בהן, ה"ה גל הרשקוביץ ואורן פילטר (להלן: "**הרשקוביץ**" ו-"**פילטר**"), לפי העניין, וביחד ייקראו: "**יחיד קריגר**"; קריגר נדל"ן, יחיד קריגר ובעלות השליטה בקריגר ייקראו להלן ביחד: "**קריגר**"), העוסקים בפעילות תמ"א 38, שעניינו הסדרת שיתוף פעולה בין הצדדים בנוגע לפעילותם בתחום תמ"א 38 (להלן: "**הסכם שיתוף הפעולה**").

נכון למועד הדוח, העמידה התחדשות עירונית לקריגר נדל"ן ולבעלות השליטה בקריגר מכוח הוראות הסכם שיתוף הפעולה, הלוואות, בסך קרן של כ-5.4 מיליוני ש"ח וזאת כנגד בטחונות שהועמדו לה על ידי קריגר. בהתאם להסכמי הלוואה, הלוואות האמורות נושאות ריבית בשיעור 12%, צמוד למדד המחירים לצרכן (נכון ליום 31 בדצמבר 2019 יתרת הלוואות לקריגר עומדת על סך של כ-9.8 מיליון ש"ח) (להלן: "**הלוואות קריגר**"). להבטחת הלוואות קריגר נרשמו שעבודים/משכונות על זכויות/החזקות קריגר בחלק מחברות הפרויקטים המשותפים עם החברה, לרבות על זכויות קריגר להחזר הלוואות בעלים מאותן חברות פרויקטים⁶⁷.

בנוסף, העמידה התחדשות עירונית הלוואות במישרין לחברות הפרויקטים המשותפים עם קריגר (להלן: "**הלוואות לפרויקטים המשותפים**"), אשר נכון ליום 31 בדצמבר 2019 מסתכמות בסך של כ-23 מיליון ש"ח (נכון למועד הדוח יתרתן של הלוואות לפרויקטים המשותפים הינה כ-17 מיליון ש"ח). הלוואות האמורות תיפרענה עם היווצר מקור תזרימי באותן חברות.

בחודש ספטמבר 2018 נקלעו יחיד קריגר להליכי פשיטת רגל ומונה להם מנהל מיוחד מטעם בית המשפט, ובחודש דצמבר 2018 נקלעה קריגר נדל"ן להליכי חדלות פירעון. נכון למועד זה מפקח המנהל המיוחד מכוח תפקידו ובחסות בית המשפט על יחיד קריגר וקריגר נדל"ן. במסגרת ההליכים האמורים, הגישה התחדשות עירונית תביעת חוב בסכום של כ-118 מיליון ש"ח כנגד קריגר הן כנושה מובטח והן כנושה בלתי מובטח וזאת הן בגין נזקים שנגרמו להתחדשות עירונית כגון אובדן רווחים ומוניטין, הן בגין הלוואות שהועמדו על ידי התחדשות עירונית לקריגר ולבעלות השליטה בקריגר, והן בגין הלוואות שנדרשה התחדשות עירונית להעמיד למימון הפרויקטים המשותפים חלק קריגר.

ביום 13 בנובמבר 2019 התקיים דיון בבית המשפט המחוזי בת"א בתיק הפש"ר של יחיד קריגר בו סוכם אל מול המנהל המיוחד כי המניות של בעלות השליטה בקריגר בפרויקט ה' (כהגדרתו בסעיף 6.8.3.2.3 להלן) יועברו לידי התחדשות עירונית, כנגד הפקדה בנאמנות בסך של 0.7 מיליון ש"ח⁶⁸ אצל המנהל המיוחד (כך שהתחדשות עירונית הפכה בחודש דצמבר 2019 לבעלת 100% מהזכויות בפרויקט זה). כן הוסכם כי התחדשות עירונית תנהל הליכי גישור אל מול המנהל המיוחד בפני שופט בדימוס וזאת על מנת שהלה יכריע בכלל המחלוקות שבין הצדדים לרבות בתביעת החוב של החברה ובקשר ליתר הפרויקטים המשותפים של הצדדים.

6.8.2.1.3 פרויקטים בתחום הפעילות

תמ"א 38/1

נכון למועד זה, בתחום התמ"א 38/1 נותרו לחברה 5 פרויקטים פעילים שבוצעו מכוח הפעילות המשותפת עם קריגר, מתוכם בפרויקט אחד (הוא פרויקט "ה"), כפי שיוגדר בסעיף 6.8.3.2.3 להלן) מחזיקה כיום התחדשות עירונית כאמור במלוא הזכויות (מרבית הפרויקטים האחרים עם קריגר בוטלו וחלקם הקטן נמכר, ברווח לא מהותי). ב-3 מהפרויקטים האמורים (פרויקטים "א-ג") התקבלו טפסי אכלוס (ומרבית השיווק בהם הסתיים), הפרויקט הרביעי ("פרויקט ד") מצוי בשלבי תכנון מתקדמים והפרויקט החמישי ("פרויקט ה") עומד לפני תחילת ביצוע.

⁶⁷ יצוין כי להערכת החברה, חלקה של קריגר בתזרים המזומנים העתידי הצפוי שינבע מהפרויקטים המשותפים יהא נמוך מסך הלוואות קריגר, ולפיכך, ולאור מצבה הכלכלי של קריגר (שיתואר להלן), בשל עקרונות חשבונאיים מקובלים יצרה החברה בדוחותיה הכספיים לשנת 2019 ירידת ערך בסכום של כ-2.2 מיליון ש"ח ביחס להלוואות קריגר, כך שיתרת הלוואות האמורות מסתכמת בדוחותיה הכספיים של החברה בסך של כ-7.6 מיליון ש"ח.

⁶⁸ אשר לעת עתה יופקד בנאמנות וזאת לאור בקשת התחדשות עירונית ולפיה התמורה האמורה לא צריכה להיות משולמת על ידה במזומן אלא על דרך קיזוז חובה של קריגר כלפיה.

הפעילות בתחום הנ"ל של הפרויקטים המשותפים מנוהלת באופן בלעדי על ידי התחדשות עירונית ונציגיה וזאת בהתאם להסכם שיתוף הפעולה בין הצדדים. כל אחד מ-5 הפרויקטים מנוהל בחברת פרויקט נפרדת, כאשר על פי הצורך, התחדשות עירונית מעבירה מעת לעת כספים לחברת הפרויקט הייעודית לטובת תשלום לספקים והתקדמות בפרויקטים.

לפרטים נוספים אודות פרויקטים אלו, ראה סעיף 6.8.3.2 להלן.

יובהר כי להערכתה הנוכחית של החברה, בהינתן הערכותיה לגבי עלויות בניית הפרויקטים בתחום התמ"א וההכנסות הצפויות מהם, הרווחים בפעילות התמ"א 38/1 לא צפויים להיות מהותיים לחברה.

תמ"א 38/2

בתחום תמ"א 38/2 החברה פועלת באופן עצמאי (קרי, שלא במסגרת פעילותה עם קריגר) לקידום של 3 פרויקטים ("יו-ח") (פרויקט נוסף בוטל במהלך התקופה), הנמצאים כולם בבעלותה ומצויים בסטטוס תכנון ובניה שונה.

לפרטים נוספים אודות פרויקטים אלו ראה סעיף 6.8.3.2 להלן.

בנוסף לפעילות האמורה, התחדשות עירונית התקשרה בשנת 2017 בהסכם עם צד ג' לפיו הוסכם, כי על מנת שיתאפשר לאותו צד ג' לקדם פרויקט פינני בינוי במתחם שכולל 6 בנינים וביניהם בניין שמרבית דייריו כבר הוחתמו על ידי החברה לצורך ביצוע פרויקט תמ"א 38/2, תבטל החברה את התקשרותה עם דיירי אותו בניין ובתמורה לכך תהא התחדשות עירונית זכאית לקבל מצד ג' 12.5% מן מרווחיו העתידיים בפרויקט הפינני בינוי. עם זאת, החברה מעריכה כי הרווחים האמורים יהיו זניחים לחברה.

תנאי ההסכמים מול הדיירים

6.8.2.1.4

לתיאור עיקרי ההסכמים בהם התקשרו חברות הפרויקטים עם דיירי הבניינים ראה סעיף 6.8.2.2.3.1 לפרק תיאור עסקי התאגיד לשנת 2018. יובהר כי עקרונות הסכמי תמ"א 38/2 בהם מתקשרת החברה עם הדיירים דומים במהותם לעקרונות הסכמי תמ"א 38/1, ואולם הסכמי תמ"א 38/2 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 פינני הדירות הקיימות ועד למועד מסירת הדירות החדשות, לרבות המצאת ערבות להבטחת נושא זה.

הסכמים מול יועצים, נותני שירותים וקבלני משנה

6.8.2.1.5

חברות הפרויקט מתקשרות 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 והינם הסכמים פאושליים לבניה עד מפתח.

פינוי בינוי

6.8.2.1.6

ביום 14 בדצמבר 2015, אישר דירקטוריון החברה, את התקשרות התחדשות עירונית, חברת הבת של החברה, בהסכם לשיתוף פעולה עם צד ג' בפרויקטים בתחום הפינוי-בינוי בשכונת גיורא באור יהודה, בשכונת עמישב בפתח-תקוה ובשכונת רמת-אליהו בראשון-לציון. נכון למועד הדוחות הכספיים החברה אינה צופה כי הפרויקטים גיורא ורמת-אליהו יצאו לפועל. ביחס לפרויקט עמישב, החברה בוחנת דרכים לקידום הפרויקט ואולם קידומו (במידה ויצא לפועל) צפוי להיארך מספר שנים.

פרויקט יפו (חלקה 3) (יבוצע באמצעות רג'נסי)

6.8.2.2

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 בעיר יפו, עליו מצויים 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 (להלן: "המקרקעין"), בעלות כוללת העומדת על סך של כ-34.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ (הכוללת את תמורות מימוש האופציות שתפורטנה להלן).

במהלך השנים 2017 ו-2018 מימשה החברה את אופציה א' ואופציה ב' וחתמה על הסכמי מכר עם בעלי הזכויות במקרקעין. נכון למועד פרסום הדוח, השלימה רג'נסי את רישום זכויות הבעלות ביחס לכ-63% מהמקרקעין (מלוא

הזכויות מכח אופציה ב'), והשלמת רישום הבעלות על יתרת המקרקעין תעשה לאחר פינוי המקרקעין ותשלום מלוא התמורה.

ביום 15 בפברואר 2018, התקשרו רג'נסי והמסחר בתוספת להסכם הסיחור, במסגרתה הוסכם, כי כנגד פינוי המוחלט של המתחם על ידי המסחר, העלות הכוללת בה תידרש רג'נסי לשאת עבור מימוש האופציות, רכישת מלוא הזכויות במקרקעין ופינוי כלל המקרקעין ממחזיקים ו/או פולשים, תועלה מסך של 34.5 מיליון ש"ח לסך מקסימאלי וקבוע של 36.8 מיליון ש"ח (להלן: "הסך המקסימאלי")⁶⁹ ובנוסף תעביר רג'נסי זכויות ב-8 דירות חדשות (כשהן גמורות) שיבנו בפרויקט, כפיצוי עבור פינוי מחזיקים/בעלים במקרקעין, הכוללים חלק מהפולשים המפורטים בס"ק ב' להלן (להלן: "יחידות הפיצוי"). יובהר, כי היה והעלות לחברה תהא גבוהה מהסך המקסימאלי, המסחר יישא בעצמו בכל עלות שתידרש מעבר לסך המקסימאלי.

נכון ליום 31 בדצמבר 2019, רג'נסי העבירה למסחר מקדמה בסך של כ-27.3 מיליון ש"ח על חשבון הסך המקסימאלי, שהורכבה מתשלום סך של 4 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ) ומנשיאה במס הרכישה בו אמור לשאת המסחר בגין המקרקעין. ככל ולא תיחתם תוספת להסכם המכר עם חלק מבעלי הזכויות במקרקעין (המסדירה את חלוקת התמורה בגין פינוי המקרקעין בין תמורה כספית לבין קבלת דירות הפרויקט) עד למועד קבלת החלטה בדבר התנאים הנדרשים לקבלת היתר בניה בפרויקט (להלן: "ההסכמים" ו-"המועד הקובע", בהתאמה), המסחר יחזיר לרג'נסי במועד הקובע את סכום המקדמות בתוספת ריבית שנתית בשיעור של 8% ממועד חתימת התוספת. בנוסף, במקרה כאמור רג'נסי תוכל לפעול להגיע בעצמה להסכמה עם אותם בעלי זכויות/גורמים, ובמקרה זה העלויות בהן תישא רג'נסי בשל הסכמה זו תופחתנה מזכאות המסחר. יובהר כי, נכון למועד זה, מלבד אדם אחד, חתמו כל הבעלים האחרים על התוספת כאמור.

מגבלות המשפיעות על יכולת מימוש הפרויקט

א. צד ג' טוען כי הוא התקשר בעבר עם חלק מבעלי הזכויות במקרקעי אופציה א' ובחלקות סמוכות (וביניהן הקרקע נשוא הפרויקט המתואר בסעיף 6.7.6.1 לעיל) (להלן ביחד: "בעלי הזכויות") בהסכם לרכישת זכויותיהם וקומבינציה במקרקעי אופציה א' ובחלקות הסמוכות, ואף רשם הערות אזהרה לטובתו על זכויותיהם של חלק מבעלי הזכויות (המחזיקים בהיקף שאינו מהותי במקרקעין). בחודש יולי 2019 התקבל פסק דין חלקי של בית המשפט המחוזי בתל אביב, הקובע כי שניים (המאוחרים בזמן) מבין שלושת ההסכמים שנחתמו בין אותו צד ג' לבין חלק מבעלי המקרקעין הינם בטלים, ואילו ביחס להסכם השלישי (הראשון בזמן) שנחתם בין אותם צדדים, יוסיפו להתנהל ההליכים בין הצדדים. לאור האמור לעיל, נכון למועד זה, הערות האזהרה שנרשמו לטובת אותו צד ג' ביחס למקרקעי הפרויקט נשוא סעיף זה הוסרו והחברה ממשיכה לפעול להסרת הערות אזהרה שנרשמו לטובת אותו צד ג' על המקרקעין נשוא הפרויקט המתואר בסעיף 6.7.6.1 לעיל.

ב. נכון למועד זה, קיימים במקרקעין 4 פולשים עמם הסכמי פינוי (שעלותם נכללת בתמורה הכוללת שצוינה לעיל). בנוסף, קיימת חריגה של מבנה הבנוי בחלקה הסמוכה למקרקעין ומתנהל מו"מ לגבי הסרת חריגה זו. יצוין כי לאור העובדה שנוון למועד זה המקרקעין אינם פנויים מפולשים, טרם שולמה מלוא תמורת המכר של מקרקעי אופציה א'.

יצוין כי עפ"י התב"ע החלה ביחס למקרקעין נכון למועד זה, סה"כ שטחי הבניה במקרקעין הינם כ-11,712 מ"ר, וניתן יהיה להקים על המקרקעין (בכפוף להסדרת כלל הסוגיות שתוארו לעיל) 2 מבנים, בני כ-16 קומות כ"א, הכוללים כ-96 יח"ד, ובכפוף להקלות שבס וכחלון עד כ-120 יחידות, אשר בסמכות הועדה המקומית. יצוין כי נכון למועד דוח זה הוגשה בקשה להיתר בנייה להקמת שני בניינים בני 16 קומות כל אחד, אשר יכללו יחדיו עד כ-120 יחידות דירה, וכי בתיאום עם עיריית תל אביב הוסכם כי במקביל לטיפול בבקשה להיתר הבניה, רג'נסי תפעל לקידום תב"ע חדשה לצפיפות אשר תגדיל את מספר היחידות בפרויקט לכ-154 יחידות ללא תוספת שטחים, ולבניית שטחי ציבור (אשר ייתכן כי יפחית את זכויות המגורים בפרויקט), וכי בשלב זה העירייה בוחנת האם תוכנית הצפיפות הינה בסמכות הועדה המקומית או בסמכות הועדה המחוזית.

⁶⁹ יובהר, למען הסר ספק, כי הסך המקסימאלי כולל את עלויות מימוש אופציה א' ואופציה ב'.

6.8.2.3 זכויות במגרש המהווה חלק מתוכנית סמל צפון

6.8.2.3.1 נכון למועד זה, מחזיקה החברה, באמצעות חגי' סומייל ובאמצעות קבוצת חגי' סומייל 122 בע"מ, חברה בת נוספת של החברה (להלן: "סומייל 122"), בזכויות לכ-9 יחידות תב"ע במגרש 122 לפי תכנית 2988ב2 (להלן: "יחידות חברות הבת"), המצוי בקרן הרחובות ארלוזורוב ובן סרוק בתל אביב (המגרש הצפון מזרחי במתחם סומייל צפון, המצוי בסמוך לפרויקט סומייל של החברה) אשר שטחו הכולל עומד על כ-2,870 מ"ר. בהתאם לתב"ע הנוכחית, על המגרש האמור ניתן לבנות פרויקט בן 174 יח"ד (כאשר ככל ויתקבלו זכויות מכוח הקלות שב"ס, ייתכן והמספר האמור יגדל לכ-210 יחידות מגורים).

ביום 10 באוקטובר 2019, הגישה סומייל 122, במסגרת הליך פירוק שיתוף, הצעה לרכישת מלוא הזכויות במגרש 122, במצבן כפי שהוא ואולם לאחר מועד הדוח נקבע על ידי בית משפט השלום בתל אביב כי צד ג' הינו הזוכה בהליך ההתמחרות שבוצע ביחס למגרש 122 ולפיכך צפויה סומייל 122 למכור לאותו צד ג' את כלל זכויותיה במגרש בתקופה הקרובה, כאשר תמורת הזכויות הנמכרות, המוערכת נכון למועד זה בכ-20 מיליון ש"ח. יצוין כי לאור העובדה שסומייל 122 לא זכתה בהליך ההתמחרות האמור, מרבית הוראות הסכם הקומבינציה עליו חתמה סומייל 122 (ועליו דיווחה החברה ביום 29 באוגוסט 2019, מסי' אסמכתא 089977-01-2019) הפכו ללא רלבנטיות, למעט ההסכמה הקיימת בין הצדדים ואשר נוגעות למחיר לפיו נסגרה ההתמחרות, ואשר מכוחה זכאית סומייל 122 לקבל מאותו גורם עמו נחתם הסכם הקומבינציה, סך של כ-7 מיליון ש"ח.

6.8.2.3.2 בנוסף, הגישה חגי' סומייל בחודש ינואר 2015 תביעה 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 בפרויקט סומייל, ולחילופין סעד של אכיפה בקירוב כי היא זכאית להירשם כבעלת 3 יח"ד במגרש 122 או 123 במתחם ולחילופין סעד כספי. נכון למועד זה, ממתניינים הצדדים להכרעה בתביעה שהוגשה על ידי אותם צדדים שלישיים כלפי אחרים שעניינה הזכויות ביחס ל-3 יח"ד האמורות וזכויות נוספות, ולאחר שתביעה זו תוכרע ימשיך להתנהל ההליך לו חגי' סומייל הינו צד כאמור.

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. המגרש מצוי כיום תחת הליך של פירוק שיתוף.

6.8.2.4 שטחי מחסנים במגדל הצפוני והדרומי בפרויקט הארבעה בתל אביב

פרויקט הארבעה בתל אביב כולל שני מגדלי משרדים (הכוללים גם שטחי מסחר ומחסנים, ו-6.5 קומות חניה) – הצפוני נבנה על ידי חגי' מגדלי הארבעה, כולל 33 קומות משרדים, והדרומי, שנבנה על ידי קבוצת רכישה שאורגנה על ידי החברה, כולל 36 קומות משרדים (שני המגדלים כוללים גם טרקלין עסקים המתפרש על פני 2 קומות נוספות, ואשר נכלל בתחום הפעילות המפורט בסעיף 6.12 להלן)⁷⁰.

נכון למועד דו"ח זה, התקבלו אישורי אכלוס לשני המגדלים והחברה שיווקה את מלוא זכויותיה בשני המגדלים (לרבות זכויותיה של חגי' מגדלי הארבעה בשטחי המסחר במגדל הצפוני והגלריה, אשר נמכרו בעסקת תשואה), וזאת מלבד טרקלין העסקים (הנכלל כאמור בתחום הפעילות המפורט בסעיף 6.12 להלן) ומלבד שטחי מחסנים בשני המגדלים, הנכללים במסגרת תחום זה. בנוסף, מעמידה החברה, באמצעות קבלן משנה, שירותי ניהול לבעלי היחידות במגדל הצפוני.

6.8.2.5 מכירת זכויות בקרקע לבניה בטבריה על ידי רג'נסי

בתקופת הדו"ח התקשרה רג'נסי בהסכם למכירת זכויותיה בקרקע בשטח כולל של 2,630 מ"ר, הממוקמת ברחוב אחד העם בטבריה, ואשר מיועדת לבניית 29 יחידות דיור, בתמורה לסך של 5.7 מיליון ש"ח. נכון ליום 31 בדצמבר 2019, התקבל סך של כ-3.9 מיליון ש"ח מהתמורה האמורה ויתרתה תשולם לחברה עד לחודש אפריל 2020.

הזכויות בשני המגדלים נרכשו כתוצאה ממימוש אופציה שבוצעה בשנת 2011 לרכישת מלוא זכויות החכירה (מההוונות במלואן לתקופה המסתיימת בחודש יוני 2058, עם הארכה אוטומטית של 49 שנים) של צדדים שלישיים 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 וכן לרכישת זכויות בניה נוספות, אשר נויידו אל המגרש האמור, בהתאם להסכמי מכר אשר צורפו כנספח להסכמי האופציה.

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 שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | | פרמטר |
|------------------------------|---------|---------|--|
| 2017 | 2018 | 2019 | |
| באלפי ש"ח | | | |
| 89,583 | 43,087 | 32,683 | הכנסות תחום הפעילות (מאוחד) |
| 16,446 | 15,489 | 10,001 | רווחי (הפסד) תחום הפעילות (מאוחד) |
| 16,044 | 16,005 | 7,099 | רווחי (הפסד) תחום הפעילות (חלק התאגיד) |
| 216,127 | 124,201 | 166,986 | סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד) |

6.8.3.1.3 נתוני מאקרו של אזור הפעילות (ישראל) לפרטים ראה סעיף 6.6 לעיל.

6.8.3.1.4 פרויקטי נדל"ן יזמי שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה

| סה"כ יח"ד ומחסנים | מספר חודשים שחלפו ממועד סיום הבנייה | |
|---|-------------------------------------|---|
| 21,579 אלפי נח (מתוכם 11,482 אלפי ש"ח מלאי מחסנים בפרויקט הארבעה) | 0-6 | יתרת מלאי בספרים (במונחי עלות) |
| 108 (מתוכם 105 יתרת מחסנים בפרויקט הארבעה) | 0-6 | גיול מלאי יח"ד/מחסנים (במונחי מספר יח"ד/מחסנים) |
| 3 (מתוכם הסכם אחד בגין מחסן אחד בפרויקט הארבעה) | | מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך הדוח |

6.8.3.1.5 צבר הכנסות ומקדמות (פרויקטי התחדשות העירונית בתל אביב)

| מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים | הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים | | |
|--|---------------------------------------|---------|----------------|
| אלפי ש"ח | | | |
| - | - | רבעון 1 | שנת 2020 |
| 3,635 | - | רבעון 2 | |
| 561 | 510 | רבעון 3 | |
| 959 | 1,020 | רבעון 4 | |
| 2,214 | 4,590 | | שנת 2021 |
| 4,303 | 3,060 | | שנת 2022 |
| - | - | | שנת 2023 |
| - | - | | שנת 2024 ואילך |
| 11,672 | 9,180 | | סה"כ |

יודגש כי הנתונים שהובאו בטבלה זו המתאייחסים למועד ההכרה בהכנסה בגין חוזי מכירה מחייבים וכן למועד קבלת התשלומים בגין חוזי מכירה מחייבים מהווים מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו בחוק ניירות ערך, והם כפופים לעמידת רוכשי היחידות השונות בהתחייבויותיהם החוזיות וכן בשיעור הביצוע של כל פרויקט בכל נקודת חתך.

6.8.3.2 גילוי לגבי פרויקטים שאינם מהותיים מאוד

6.8.3.2.1 פרויקטים שהסתיימו

| פרויקטים שהסתיימו במהלך שנת הדיווח - נתונים כלליים על הפרויקטים (נתונים כספיים באלפי ש"ח) | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|-------------|---------------------------|-------------|-----------------------|-------------|----------------------|-------------|----------------------|-------------|-----------------|-------------|-------------------------|-----------------|------------------|----------------------|---|------------|
| מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) | | סה"כ שיעור רווח גולמי (%) | | סה"כ רווח גולמי שהוכר | | סה"כ עלויות שהוכרו | | הכנסות שהוכרו | | מ"ר ממוצע ליח"ד | יח"ד שנמכרו | חלק התאגיד האפקטיבי (%) | מועד סיום בנייה | מועד תחילת בנייה | מועד קבלת היתר הבניה | מיקום הפרויקט ותיאורו | שם הפרויקט |
| מצטבר מתחילת הפרויקט | תקופה שוטפת | מצטבר מתחילת הפרויקט | תקופה שוטפת | מצטבר מתחילת הפרויקט | תקופה שוטפת | מצטבר מתחילת הפרויקט | תקופה שוטפת | מצטבר מתחילת הפרויקט | תקופה שוטפת | | | | | | | | |
| 26,022 | 26,472 | 4.5% | (7%) | 750 | (496) | 15,772 | 7,547 | 16,522 | 7,051 | 141 | 4 | 50.2% | 9/19 | 7/15 | 1/15 | פרויקט תמ"א 38/1 בצפון ת"א ובו 6 קומות ו-20 דירות (מתוכן 4 יחידות שנוספו) | א' |
| 37,392 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 174 | 3 | - | 8/19 | 2/16 | 12/13 | פרויקט תמ"א 38/1 בצפון ת"א ובו 5 קומות ו-11 דירות (מתוכן 3 דירות שנוספו) | ג' |

(*) החברה אינה מחזיקה במישרין במניות בחברת פרויקט זו ולכן לחברה אין חלק בהכנסות/ רווח גולמי מתוך הפרויקט. יחד עם זאת, מכוח הסכם שיתוף הפעולה של החברה עם קריגר ביחס לחברה זו, אחד משני הדירקטורים המכהנים בחברה זו הינו מטעם החברה ובנוסף מורשה החתימה של חברת הפרויקט הינו מטעם החברה. בגין הפרויקט הני"ל תהיה החברה זכאית להכנסות מימון בלבד בגובה של כ- 4 מיליון ש"ח בגין הלוואות שהעניקה התחדשות עירונית לחברת הפרויקט, שיתקבלו בעתיד בעת היווצרות מקור תזרימי ביתר הפרויקטים המשותפים כמפורט בסעיף 6.8.2.1.2 לעיל.

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום 31 בדצמבר 2019 (נתונים כספיים באלפי ש"ח)

| פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום 31 בדצמבר 2019 - נתונים כלליים אודות הפרויקטים | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|---------------------------------|---------------------------|------------------|---------------------------------|--|--|-------------------------------|------------------------------------|---|-------------------|-------------------|-------------------|---|--------|--------|-----|--------|--------|
| שם הפרויקט | מיקום הפרויקט ותיאורו | מועד רכישת הקרקע/קבלת היתר בניה | מועד תחילת הבנייה בפרויקט | מועד סיום הבנייה | חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%) | יח"ד/ מס' מחסנים שנתרו במלאי ליום 31.12.2019 | עלות המלאת המיוחסת ליח"ד שנתרו במלאי ליום 31.12.2019 | שיעור הון עצמי מתוך העלות (%) | מ"ר ממוצע ליח"ד/ למחסן שנתרו במלאי | מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בפרויקט, לפי תקופות: | | | | ירתת עודפים צפויה בסיום הפרויקט לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט | | | | | |
| | | | | | | | | | | רבעון 1 לשנת 2019 | רבעון 2 לשנת 2019 | רבעון 3 לשנת 2019 | רבעון 4 לשנת 2019 | | | | | | |
| פרויקט (יתרת הארבעה מחסנים) | רחוב תל-אביב, הארבעה, | 7/11 (מועד רכישת קרקע) | 8/11 | 8/19 | 100% | 105 מחסנים | 11,482 | 100% | 16 | 1 | - | 3 | - | 8 | 11,482 | - | - | 11,482 | |
| פרויקט ב' | פרויקט תמ"א 38/1 בצפון ת"א ובו 11 קומות ו-40 דירות (מתוכן 8 דירות שנוספו) | 6/15 (מועד קבלת היתר בניה) | 7/16 | 7/19 | 50.2% | 3 יח"ד | 10,097 | 100% | 202 | 2 | - | 2 | - | - | 2 | 13,675 | 26% | 3,578 | 15,839 |

| פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום 31 בדצמבר 2019 - נתונים נוספים על ירתת ההכנסות הצפויות | | | | | | |
|--|---------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|---|
| שם | מתום התקופה ועד סמוך למועד הדוח | רבעון 4 לשנת 2019 | רבעון 3 לשנת 2019 | רבעון 2 לשנת 2019 | רבעון 1 לשנת 2019 | מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור |
| | | | | | | מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט, ללא מע"מ: |
| פרויקט הארבעה (יתרת מחסנים) | כ-6 | - | כ-6 | - | כ-7.6 | כ-6.7 אלפי ש"ח למ"ר |
| פרויקט ב' (תמ"א) | כ-22.6 | - | כ-25 | - | - | כ-23 אלפי ש"ח למ"ר |

יובהר כי הנתונים שהובאו בטבלאות הנ"ל בדבר פרויקטים שהקמתם הסתיימה ומכירתם טרם הושלמה, המתייחסים להכנסות הצפויות מיח"ד וממחסנים שבמלאי, ולרווח הגולמי (ולשיעורו) שינבעו לחברה ממכירת זכויות אלה, וכן ליתרת העודפים הצפויים למשיכה מפרויקטים אלו, מהווים מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו בחוק ניירות ערך, שהתקיימותם בפועל מותנית בשמירת מחירי המכירה הקיימים כיום.

| פרויקטים בתכנון נכון ליום 31 בדצמבר 2019 - 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 | זכויות בניה | | | מצב תכנוני מתוכנן | |
| | | | | | | | | מצב תכנוני נוכחי | מ"ר יח"ד | מ"ר ממוצע ליח"ד | | |
| פרויקט ה' (תמ"א) ⁷¹ | צפון ת"א | 6/18 | 2,997 | 7/20 | 10/22 | לא | 100% | 6 | 217 | 6 | מ"ר ממוצע ליח"ד | סטטוס תכנוני |
| פרויקט ו' (תמ"א) ⁷² | צפון ת"א | 7/19 | 4,578 | 6/20 | 9/22 | כן | 100% | 12 | 99 | 12 | מ"ר ממוצע ליח"ד | סטטוס תכנוני |

יובהר כי הערכות החברה ביחס למועדי תחילת הפרויקטים ומועד סיום הפרויקטים מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, המתבסס על הערכות החברה ביחס למועדים בהם תתקשרנה חברות הפרויקט בהסכם ליווי והסכם קבלן בפרויקט ועל הערכות החברה ביחס למשך זמן בניית הפרויקט. ככל והערכותיה אלו של החברה לא תתממשנה במועדן ו/או ככל ויחול עיכוב בבניית הפרויקט וזאת בין היתר בשל מניעה לביצוע הפרויקט ו/או בשל זמינות חומרי הגלם ו/או כוח האדם בפרויקט ו/או כתוצאה מאי עמידת הקבלנים המבצעים ו/או רוכשי היחידות בהתחייבויות שנלקחו על ידם, במלואן ובמועדן ו/או בשל אי עמידה בתנאי הסכם המימון ו/או מכל סיבה אחרת, ייתכן ויחול שינוי מהותי בהערכתיה אלו של החברה באשר למועדי תחילת וסיום הפרויקט, לרבות שינוי מהותי. בנוסף, התממשות הערכות החברה כאמור כפופה לכך שלא יתקיימו אילו מהתנאים שנקבעו בהסכמי התמ"א כתנאים מפסיקים וביניהם - עמידה בלוחות זמנים להקמת הפרויקט, לרבות לקבלת היתרים, ליווי, התחלת בניה, סיום בניה וכו'. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.8.2.2.3.1 לפרק תיאור עסקי התאגיד לשנת 2018.

| פרויקטים בתכנון נכון ליום 31 בדצמבר 2019 - נתונים על הכנסות, עלויות והמחירים בפרויקטים (באלפי ש"ח) | | | | | | | | | | | | |
|--|---------------------------------------|-----------------------------|--------------|-------------------------------------|--|---------------------------|---|--|---|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| שם | עלויות שהושקעו בפועל עד ליום 31.12.19 | | | סה"כ יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו | מחיר הממוצע למ"ר כולל מרפסת בחוזים מוקדמים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה) (ללא מע"מ) לשנה שהסתיימה ביום 31.12.19 | מספר חוזים מוקדמים חתומים | חוזים חתומים (ככל שנחתמו חוזה מכירה מחייבים) סמוך למועד הדו"ח הכנסות מחוזים חתומים מוקדמים שטרם הוכרו | | מלאי שטרם נחתמו לגבי חוזה מכירה מחייבים | | סה"כ רווח גולמי צפוי (%) | |
| | קרעל, היטלים ופיתוח | עלויות מימון שהוננו לפרויקט | תכנון ואחרות | | | | מחיר ממוצע למ"ר כולל מרפסת לפיו חושב צפי של ההכנסות הבלתי מכור | מחיר ממוצע למ"ר כולל מרפסת לפיו חושב צפי מהמלאי הבלתי מכור (ג) | סה"כ הכנסות שטרם הוכרו (א)+(ב)+(ג) | סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר | | סה"כ רווח גולמי צפוי (%) |
| ה' (פרויקט תמ"א) | 1,657 | 305 | 1,035 | 34,339 | טרם החל שיווק | 2 | טרם החל שיווק | טרם החל שיווק | טרם החל שיווק | טרם החל שיווק | טרם החל שיווק | 36% |
| ו' (פרויקט תמ"א) | 3,372 | - | 1,206 | 26,120 | 36.5 (**) | 9,180 (*) | 38,858 | 39 | 48,038 | 17,340 | 36% | |

(*) בנוסף לנתונים שהובאו לעיל, נחתמו 2 חוזים להחלפת/שדרוג דירות של בעלים קיימים במקרקעין, אשר תמורתם לחברה הסתכמה בכ-2 מיליון ש"ח (ללא מע"מ).

⁷¹ פרויקט מסוג תמ"א 38/1. בבניין הקיים קיימות 24 יח"ד ובגמר הבניה תתווספנה לפרויקט 6 יח"ד חדשות שתימסרנה לחברת הפרויקט ו/או לרוכשי הדירות הימנה. ההסכם כולל תנאים לגבי עמידה בלוחות זמנים לביצוע הפרויקט, לרבות התחייבות לסיימו עד לתום 18 חודשים ממועד תחילת העבודות בפרויקט. החברה פועלת, מול נציגות הדיירים, להארכת המועד לסיום הפרויקט ל-27 חודשים ממועד תחילת העבודות.

⁷² פרויקט מסוג תמ"א 38/2, במסגרתו ייהרס בניין קיים בן 4 קומות הכולל 16 יח"ד ובמקומו יבנה בניין בן 6.5 קומות, הכולל 28 יח"ד חדשות, כאשר בגמר הבניה 16 יח"ד תימסרנה לבעלים ו-12 יח"ד תועברנה לחברת הפרויקט ו/או לרוכשי הדירות הימנה. ההסכם כולל התחייבויות שונות לגבי עמידה בלוחות זמנים לביצוע הפרויקט, ובניהם התחייבות להשלמת הפרויקט לא יאוחר מ-27 חודשים ממועד תחילת העבודות בפרויקט, פרט לעבודות השלמה להן ניתנו 6 חודשים נוספים.

(**) בחישוב המחיר למ"ר נלקחו בחשבון גם עסקאות החלפת/שדרוג הדירות שהוזכרו לעיל, כאשר מחד, בחישוב ההכנסות, התווספה התמורה הנוספת שישלמו מחליפי הדירות ומאידך, בחישוב המ"ר הנמכר, נלקחו בחשבון הפרשי השטחים בין דירות התמורה המקוריות שהיו אמורים לקבל אותם דיירים לדירות שיקבלו בפועל עת מסירת הפרויקט.

יובהר כי הנתונים שהובאו בטבלה זו לעיל ביחס לסה"כ עלויות שטרם הושקעו, צפי הכנסות ממלאי לא מכור, סה"כ הכנסות שטרם הוכרו, ורווח גולמי צפוי (לרבות שיעורו) מהווים מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו בחוק ניירות ערך, שהתקיימותם בפועל מותנית הן בעמידת רוכשי הזכויות בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים, הן בכך שתתממשה הערכת החברה ביחס לעלויות הצפויות של הפרויקט והן בשמירת מחירי המכירה הקיימים כיום (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה).

6.8.3.2.4 פרויקטים המהווים עתודת קרקע

| פרויקטים המהווים עתודת קרקע ליום 31 בדצמבר 2019 - נתונים כלליים על הפרויקטים (באלפי ש"ח) | | | | | | | | | | | | | |
|--|--------------------|------------|--|----------------------------|---------------------|--------------------------|-------------------------|-----------------|-----------------------------|------------------|--|-------------------|---|
| שם | מיקום | מועד רכישה | עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום האחרון של שנת הדיווח | | | | חלק התאגיד האפקטיבי (%) | שטח | זכויות בנייה | | | | |
| | | | עלויות עלות מקורית | עלויות מימון שהווננו לקרקע | עלויות תכנון ואחרות | ירידות ערך שנרשמו במצטבר | | | עלות בספרים ליום 31.12.2019 | מצב תכנוני נוכחי | מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן | זכויות בנייה | |
| | | | | | | | | מ"ר ממוצע ליח"ד | מ"ר ממוצע ליח"ד | מ"ר ממוצע ליח"ד | מ"ר ממוצע ליח"ד | סטטוס הליכי תכנון | |
| סומייל 122 | אבן גבירול תל אביב | שנת 2014 | 6,634 | - | 364 | - | 100% | 9.142 | 174 | 2,871 | כ- 9.142 יחידות תב"ע מתוך 174 יחידות תב"ע בשטח מגרש של 2,871 מ"ר. | - | יצוין כי החברה צפויה למכור את מלוא הזכויות המתוארות בטבלה זו במסגרת הליך של פירוק שיתוף שהתמחרות לגביו נסתיימה. לפרטים ראה סעיף 6.8.2.3 לעיל. |
| סומייל 121 | אבן גבירול תל אביב | שנת 2017 | 6,318 | - | - | - | 100% | 2.160 | 38 | 180 | כ- 2.160 יחידות תב"ע מתוך 38 יחידות תב"ע וכ- 180 מ"ר שטחי מסחר בשטח מגרש של 3,178 מ"ר. | - | מתקיים כעת הליך פירוק שיתוף בבית המשפט השלום בת"א, ומונה כונס נכסים לביצוע ההליך. |

6.8.3.2.5 פרויקטים אחרים

| שם הפרויקט | שיעור ההחזקה בהון ובזכויות ההצבעה בחברת הפרויקט | מיקום מקרקעי הפרויקט | סוג הפרויקט (תמ"א 38/1 או תמ"א 38/2) | סטטוס הסכמי של הפרויקט | | | מס' יחידות דיור | | | שטח ממוצע של יח"ד הצפויות להישאר בידי היזם, במ"ר | יחס ההחלפה הממוצע עם הדיירים (**) | מועד חתימת ההסכם על ידי החברה | סטטוס תכנוני ומשך הקמה צפוי |
|------------------|---|----------------------|--------------------------------------|--|---------------------------------|-------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|-----|--|-----------------------------------|-------------------------------|---|
| | | | | שיעור שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים שבבניין | שיעור הסכמה נדרש להתחלת הפרויקט | מספר יח"ד קיימות בבניין | מספר יח"ד צפויות על פי התוכנית | מספר יח"ד צפויות להישאר בידי היזם | | | | | |
| ד' (פרויקט תמ"א) | 49.7% | צפון ת"א | 38/1 | 95% | 100% | 24 | 30 | 6 | 134 | - | 05/14 | לר | החברה פועלת לקידום הפרויקט מול הדיירים, והתקבלה החלטת ועדה ליתן היתר בניה בתנאים. במסגרת ההסכם התחייבה החברה בהתחייבויות שונות ובכללן לעמידה בלוחות הזמנים שנקבעו |

| | | | | | | | | | | | | | | |
|---|-------|------|--|----|----|----|----|------|------|------|----------|------|------------------|--|
| בין הצדדים, לרבות התחייבות להשלים את הפרויקט עד לתום 18 חודשים ממועד תחילת העבודות, בכפוף לאמור בהסכם. | | | | | | | | | | | | | | |
| בחודש פברואר 2020 התקבלה החלטת ועדה לאשר את בקשה החברה להיתר בניה בתנאים. כמו כן, במסגרת ההסכם התחייבה החברה בהתחייבויות שונות ובכללן לעמידה בלוחות הזמנים שנקבעו בין הצדדים, לרבות התחייבות למסור את הדירות לא יאוחר מ-32 חודשים ממועד קבלת היתר הבניה ולאחר קבלת טופס אכלוס וזאת בכפוף לאמור בהסכם. | 05/17 | 1.07 | כ-3,300 | 87 | 12 | 27 | 15 | 100% | 100% | 38/2 | מרכז ת"א | 100% | ז' (פרויקט תמ"א) | |
| החברה פועלת להגשת בקשה להיתר בכפוף להשלמת תיכנון תחבורתי של האיזור על ידי העיריה. במסגרת ההסכם התחייבה החברה בהתחייבויות שונות ובכללן לעמידה בלוחות הזמנים שנקבעו בין הצדדים, לרבות התחייבות למסור את הדירות לא יאוחר מ-32 חודשים ממועד קבלת היתר הבניה ולאחר קבלת טופס אכלוס וזאת בכפוף לאמור בהסכם. | 05/16 | 1.11 | כ-5,000 (מתוכם סך של כ-500 צפי עלויות עם דיירים שטרם חתמו) | 75 | 20 | 42 | 22 | 100% | 90% | 38/2 | מרכז ת"א | 100% | ח' (פרויקט תמ"א) | |

(* עלויות שכירות חלופית, עלויות פינוי דיירים, עלויות הריסה ועלויות אחרות.
(** מייצג את היחס הצפוי שבין שטחי הדיירים בפרויקט החדש שבינה לבין שטחי היזם בפרויקט החדש שייבנה.

יודגש כי הסכמי התמ"א שנחתמו ביחס לפרויקטים שצוינו לעיל ייכנסו לתוקף רק בכפוף להתקיימות התנאים המתלים האמורים בהם, וביניהם - חתימת כלל הדיירים על ההסכם (לרבות באמצעות הליכים מול המפקחת על רישום המקרקעין), אישור התוכנית מכוחה יוצא היתר הבניה, ועמידה בלוחות זמנים להקמת הפרויקט, לרבות לקבלת היתרים, ליווי, התחלת בניה, סיום בניה וכו'. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.8.2.2.3.1 לפרק תיאור עסקי התאגיד לשנת 2018.

כמו כן, הערכות הקבוצה דלעיל ביחס לעלויות הכרוכות בפינוי דיירים (בין אלה שכבר חתמו על הסכם תמ"א ובין אלה שלא) וכן יחס ההחלפה הממוצע עם הדיירים הינם 'מידע צופה פני עתיד' (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), המתבסס, בין היתר, על כך שתושלם החתמתם של כלל (100%) הדיירים הקיימים בפרויקטים השונים (לרבות בדרך של אכיפת ההסכם על דיירים סרבנים, בהתאם לאמור בסעיף 6.8.1.1.2 לעיל), בהתקיימות התנאים המתלים שנקבעו לכניסתם של הסכמי התמ"א לתוקף; בעמידת הפרויקטים בלוחות הזמנים ואבני הדרך הקבועים בהסכמי התמ"א; באי שינוי הוראות הדין הנוגעות לתחום התמ"א ובכלל זה אי שינוי בהסדרי המיסוי החלים על פרויקטים אלה; ובכך שלא יחול שינוי בהערכות החברה ביחס לעלויות הכרוכות בפינוי הדיירים (אשר מבוססות על תנאי השוק הקיימים) לרבות עלות השכרת דירות חלופיות - כאשר אין וודאות שמצב הדברים בפועל יתאם להערכות החברה. לפיכך, שינוי בגורמים אלה עשוי לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל.

6.8.3.2.6 מידע אודות הסכמי מימון

לפרטים אודות אישור דירקטוריון החברה להתקשרות התחדשות עירונית בהסכם ליווי בפרויקט ו' ראה דיווח מידי מיום 12 בפברואר 2020, מס' אסמכתא: 2020-01-013033, המובא בדו"ח זה בדרך של הפניה.

ניתוחי רגישות לפרויקטים המפורטים לעיל (שאינם עתודת קרקע או פרויקטים שהסתיימו) שאינם מהותיים מאוד

| ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחיר המכירה (נתונים כספיים באלפי ש"ח) | | | | | | | | | | | |
|--|--------------|---|--------------|---------------------------|--------------|--|--------------|---|--------------|----------------------|--|
| השפעת ירידה של 10% במחירי 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%) | (1,149) | (5%) | (575) | - | - | 5% | 563 | 10% | 1,148 | הארבעה (יתרת מחסנים) | פרויקטים שהקמתם הושלמה |
| 21% | 2,655 | 24% | 3,116 | 26% | 3,578 | 29% | 4,039 | 31% | 4,501 | ב' | ושמכירתם טרם הושלמה |
| 31% | 13,817 | 34% | 15,578 | 36% | 17,340 | 38% | 19,101 | 41% | 20,862 | ו' | פרויקטים בתכנון (שנמכרו בהם יחיד או שחול בשיווק משמעותי שלהם): |
| | 15,323 | | 18,119 | | 20,918 | | 23,703 | | 26,511 | סה"כ | |

| ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים בתשומות הבניה (נתונים כספיים באלפי ש"ח) | | | | | | | | | | | |
|---|---------------|---|---------------|---------------------------|--------------|--|--------------|---|--------------|------|--|
| 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 | | |
| ללא שינוי (*) | ללא שינוי (*) | ללא שינוי (*) | ללא שינוי (*) | 36% | 17,340 | 33% | 16,034 | 31% | 14,728 | ו' | פרויקטים בתכנון (שנמכרו בהם יחיד או שחול בשיווק משמעותי שלהם): |
| | | | | | 17,340 | | 16,034 | | 14,728 | סה"כ | |

(*) יצוין כי היות והסכם הקבלן שנחתם לפרויקט ו' (בהיקף כולל של כ-20.5 מיליון ש"ח) צמוד לעליית מדד התשומות לבניה למגורים, הרי שלא יכול לחול קיטון בעלות הבניה הנקובה בהסכם הקבלן (שכן יתכן רק גידול בעלות הפרויקט, ולא קיטון).

יובהר כי הנתונים שהובאו בטבלאות הנ"ל בדבר ניתוח רגישות לגבי פרויקטים שהקמתם הסתיימה ומכירתם טרם הושלמה, ולגבי פרויקטים בתכנון בהם נמכרו יחיד, המתייחסים להשפעת עליה או ירידה במחירי המכירה והן לשינוי בתשומות הבניה על סך הרווח הגולמי ושיעורו מהווים מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו בחוק ניירות ערך, שהתקיימותם בפועל מותנית בשמירת מחירי המכירה הקיימים כיום (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה) לעניין יחידות/ מחסנים שטרם נמכרו; והתממשות הערכת החברה ביחס לעלויות הצפויות של הפרויקט שבתכנון, אשר חושבו על סמך הסכם הקבלן אשר נחתם בפרויקט ועל הסכם הליווי בפרויקט. הערכות החברה עשויות שלא להתממש, ונתוני הרווח הצפוי וניתוחי הרגישות הנ"ל, עשויים להיות בפועל שונים מאלו שהעריכה החברה וזאת אם יתקיימו עיכובים בהקמת הפרויקט, לרבות בשל זמינות כוח האדם ו/או חומרי הבניה ו/או אי עמידה בהסכמי הביצוע או הסכם הליווי ו/או היווצרות חריגי בניה ו/או שינויים במדד תשומות הבניה.

פרויקט יפו 3

א. הצגת הפרויקט

| פרטים | סעיף |
|---|---|
| סהרון יפו | שם הפרויקט: |
| חלקה 3 בגוש 6999, רחוב סהרון 3-1, תל אביב – יפו | מיקום הפרויקט: |
| 2 מגדלים, בני 16 קומות כ"א, הכוללים כ-96 יחידות דיור (כ-11,712 מ"ר). בכפוף לאמור בסעיף 6.8.2.2 לעיל לעניין הכוונה להגדיל את הזכויות בפרויקט. | תיאור קצר של הפרויקט הצפוי: |
| 100% (בכפוף למתן יחידות הפיזיו למפונים, כמפורט בסעיף 6.8.2.2 לעיל) | חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט: |
| בכפוף להשלמת הסכמי המכר והסדרת כלל המגבלות הנוכחיות, מלוא הזכויות בפרויקט תוחזקנה על ידי רג'יסי, הנמצאת בבעלות מלאה של החברה. | מבנה האחזקה בפרויקט: |
| אין | ציון שמות השותפים לפרויקט המחזיקים למעלה מ-25% בפרויקט: |
| תשלומים ע"ח קרקע | שיטת הצגה בדוחות הכספיים: |
| הסכם המכר מכוח אופציה ב' נחתם ביום 31.01.2017. השלמת החתימות על הסכם המכר מכוח אופציה א' בוצעה ביום 15.10.2018. | מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט: |
| כ-3,175 מ"ר | שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט: |
| 2025 (ראה ה"ש 73) | מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן): |
| 2020 (ראה ה"ש 73) | מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי/בפועל: |
| טרם ידוע | מועד סיום שיווק צפוי/בפועל: |
| אין | הסכמים עם קבלני ביצוע: |
| 2020 ⁷³ | מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן): |
| בעלות על חלק מהמקרקעין ועל היתר זכות חוזית לרכישת הבעלות מכוח הסכמי המכר שתוארו בסעיף 6.8.2.2 לעיל. | זכויות משפטיות בקרקע: |
| ראו סעיף 6.8.2.2 לעיל | הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר): |
| ראו סעיף 6.8.2.2 לעיל | חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט: |
| בהתבסס על עסקאות שבוצעו באזור, מחיר מכירה של מ"ר בנוי למגורים באזור אינו נמוך מכ- 22,000-24,000 ש"ח למ"ר, ולפיכך, להערכת הנהלת החברה שווי מימוש נטו אינו נמוך מערכו בספרים. | אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת: |
| נמצא באזור אורבני בקרבת קווי תחבורה ציבורית וכבישים. | דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט: |
| ראו סעיף 6.8.2.2 לעיל במגבלות המשפיעות על מימוש הנכס וכן נושא הפינויים הנדרשים. | נושאים מיוחדים: |

73 יובהר כי הערכות החברה ביחס למועד תחילת הפרויקט ומועד סיום הפרויקט וכן אודות מועד תחילת שיווק הפרויקט, מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, המתבסס על הערכות החברה ביחס למועדי קבלת היתרי הבניה בפרויקט, ביחס למועדים בהם תתקשר הקבוצה בהסכם ליווי והסכם קבלן בפרויקט, ביחס למועדי הפינוי בפועל של הבעלים עמם נחתמו הסכמי מכר ו/או פינויים בפועל של המחזיקים שעמם נחתמו הסכמי פינוי וביחס למועד הסדרת החריגה הקיימת של המבנה הבנוי בחלקה הסמוכה למקרקעין ואשר פולש בחלקו לקרקע נשוא הפרויקט. ככל והערכותיה אלו של החברה לא תתממשנה במועדן ו/או ככל ויחול עיכוב בבניית הפרויקט עקב היקלעות הקבלן המבצע או ספקים מהותיים אחרים שיהיו מעורבים בפרויקט לקשיים כלכליים ו/או מכל סיבה אחרת (דוג' אי עמידת החברה בדרישות הרשויות השונות וההיתרים הרלוונטיים) ו/או ככל והחברה לא תעמוד בתנאי הסכמי המימון שיחתמו עימה ו/או ככל שתהא מניעה לביצוע הפרויקט ו/או שתהא פגיעה בזמינותו (לרבות בהיבט של גילוי עתיקות) ו/או יחול עיכוב במועד פינויים בפועל של כל הבעלים ו/או המחזיקים במקרקעין, ייתכן ויחול שינוי מהות בהערכתיה אלו של החברה באשר למועדי תחילת וסיום הפרויקט, לרבות שינוי מהותי.

ב. מצב תכנוני

| מצב תכנוני לפרויקט (סהרון יפו), ליום 31 בדצמבר 2019 | | | |
|---|-------------|------------------------|----------|
| מצב תכנוני נוכחי | | | |
| הערות | סה"כ יחידות | סה"כ שטחים (מ"ר) | סוג מלאי |
| | 96 | 11,712 | מגורים |
| מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן | | | |
| הערות | סה"כ יחידות | סה"כ שטחים ברוטו (מ"ר) | סוג מלאי |
| יודגש כי אין כל וודאות לכך שיתקבלו כלל האישורים וההיתרים הנדרשים לשינוי האמור ו/או שהשינוי יבוצע בפועל. | 154 | 14,100 | מגורים |

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

| שנת 2017 | שנת 2018 (+) | שנת 2019 (שנת הדיווח) | | | | |
|----------|--------------|-----------------------|---------|---------|-----------|--|
| | | רבעון 1 | רבעון 2 | רבעון 3 | כל התקופה | |
| 16,215 | 27,102 | 27,462 | 28,222 | 27,779 | 27,729 | עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה |
| 689 | 2,967 | 2,967 | 2,967 | 2,967 | 2,967 | עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים, ואגרות |
| 515 | 1,061 | 1,248 | 1,582 | 1,706 | 1,781 | עלויות מצטברות בגין בניה |
| - | - | 438 | 888 | 1,358 | 1,825 | עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו) |
| 17,419 | 31,130 | 32,115 | 33,659 | 33,810 | 34,302 | סה"כ עלות מצטברת |
| 17,419 | 31,130 | 32,115 | 33,659 | 33,810 | 34,302 | סה"כ עלות מצטברת בספרים |

(*) יובהר כי, בפרק תיאור עסקי התאגיד לשנת 2018, בטבלת העלויות שהושקעו בפרויקט בשנת 2018, חלק מהעלויות שכוללות בעיקרן תשלומי מיסים ופינויים עבור בעלי הזכויות במתחם הוצגו כחלק מעלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות וחלק מהעלויות האמורות הוצגו כחלק מעלויות בגין בניה. השנה סווגו הוצאות אלה מחדש כחלק מעלויות מצטברות בגין קרקע. יודגש כי שורת סך העלויות המצטברות ליום 31 בדצמבר 2018 נותרה ללא שינוי.

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 שעל פי התביעה שנכנסה לתוקף בחודש אוגוסט 2019 הזכויות בפרויקט מורכבות מזכויות למגורים, למלונאות ומזכויות לא מהותיות למסחר, הרי שלאור כך שבשלב הנוכחי קיימים לשטחי המלונאות והמגורים במגדל מאפיינים כלכליים דומים הבאים לידי ביטוי בין היתר בכך שתהליך הבניה שלהם הינו זהה בשלב זה והמימון שלהם הינו מאוחד, הרי שכל עוד לא יחל שיווק מהותי בפרויקט, תמשיך החברה להציג את כלל זכויותיה, הישירות והעקיפות, במתחם (שחלקן מסווגות כמלאי וחלקן כנדל"ן להשקעה), 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 ראה סעיף 6.10.1.2 לפרק תיאור עסקי התאגיד לשנת 2014.

6.9.1.2 תיאור הד מאסטר ופרויקט שד"ל - כללי

נכון למועד הדו"ח, מחזיקה הד מאסטר, בזכויות למגדל ובמספר נכסים במתחם שד"ל בתל אביב, שביחס אליהם וביחס למספר חלקות סמוכות להם (אשר מצויות בבעלות צדדים שלישיים) נכנסה לתוקף בחודש אוגוסט 2019 תב"ע תא/4226 (שד"ל-יבנה)⁷⁴.

במסגרת התוכנית, בכפוף לקבלת ההיתרים הנדרשים, ניתן יהיה להקים על המקרקעין בהם מחזיקה הד מאסטר (מעבר ליתר המבנים הקיימים כיום) מגדל הכולל 40 קומות, בהן כ-16,000 מ"ר שטחי מגורים (כולל שטחי שירות), כ-19,000 מ"ר שטחי מלונאות (כולל שטחי שירות) בלפחות 320 חדרי מלון, ושטחי מסחר בהיקף שאינו מהותי. חלקה של הד מאסטר בזכויות הנ"ל צפוי לכלול כ-12,000 מ"ר שטחי מגורים (כולל שטחי שירות), כ-16,500 מ"ר שטחי מלונאות (כולל שטחי שירות) ומרבית שטחי המסחר, אם כי היקף הזכויות המדויק של הד מאסטר במגדל ייקבע בהתאם לשמאות איחוד וחלוקה המבוצעת בימים אלה.

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

כפי שיפורט להלן, לצורך קידום הפרויקט פועלת הד מאסטר בימים אלו לחתימה על הסכם במסגרתו תרכוש הד מאסטר את זכויותיהם של צדדים שלישיים בפרויקט (לפרטים נוספים ראה סעיף 6.9.1.5 להלן). יצוין כי הד מאסטר קיבלה לאחרונה הצעה מצד ג' לרכישת שטחי המלון בפרויקט, ואולם אין כל וודאות שמו"מ זה יבשיל לחתימת הסכם מחייב ו/או מה יהיו היקף העסקה (אם וככלל תיחתם) ו/או תנאיה.

שערוך הזכויות המסווגות כנדל"ן להשקעה בפרויקט

בעקבות כניסה לתוקף של התביעה החדשה, החברה ביצעה הערכת שווי ליום 30 בספטמבר 2019 לפרויקט שד"ל. לפני אישור התביעה כאמור לעיל, זכויות הד מאסטר בפרויקט שד"ל המיוחסות למשרדים וכן המבנים לשימור סווגו כנדל"ן להשקעה ואילו יתרת הזכויות סווגו כמלאי. בעקבות שינוי התביעה, הזכויות במקרקעין שיוחסו למשרדים תחת התביעה הקודמת הוגדלו באופן מהותי והפכו לזכויות למסחר, מלונאות ומגורים. הערכת השווי ליום 30 בספטמבר 2019 נערכה לכלל זכויות החברה בפרויקט (שכוללות זכויות שמסווגות כנדל"ן להשקעה וכמלאי) ומכוח ההערכה הנ"ל שוערך בספרי החברה רק הרכיב המיוחס לנדל"ן להשקעה כאמור, שהינו כולל את התמהיל הבא: 337 מ"ר עיקרי מסחר, 12,578 מ"ר ברוטו (עיקרי ושירות) מלונאות, 5,043 מ"ר עיקרי מגורים ו-515 מ"ר עיקרי מבנים לשימור. יתרת זכויות חברת הד מאסטר בפרויקט שד"ל סווגו כמלאי היות ומקורן מזכויותיה למגורים תחת התביעה הקודמת⁷⁵. כפועל יוצא מהערכת השווי האמורה, חל במסגרת דוחותיה הכספיים של הד מאסטר ליום 30 בספטמבר 2019, גידול בסך של כ-78 מיליון ש"ח ברכיב הנדל"ן להשקעה, אשר הביא לרישום של כ-30 מיליון ש"ח ברווחי

74 יובהר כי התוכנית כפופה להוראות חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, המסדיר את הקצאת המגרשים במסגרת תוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, תוך שמירה על הערך היחסי שלהם והיחס הפנימי שבינם לבין עצמם. בנוסף, מימוש התוכנית כפוף לזכויות של בעלי חלקות סמוכות, בין היתר, מכוח הוראות הדין, ולקבלת היתרי בניה מרשויות התכנון.
75 יצוין כי שווי ההון של המלאי בדוחות הד מאסטר ליום 31 בדצמבר 2019, בהתאם לשמאות שהתקבלה בגין פרויקט שד"ל, הינו כ-79 מיליון ש"ח וזאת בעוד שעלותו בספרי הד מאסטר הינה כ-35 מיליון ש"ח.

האקוויטי של החברה.

הערכת השווי האמורה, לאור היותה מהותית מאוד בהתאם לעמדה משפטית מספר 105-23 שפורסמה על ידי סגל רשות ניירות ערך (להלן: "עמדת הרשות"), צורפה לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2019, אשר פורסמו ביום 28 בנובמבר 2019 מס' אסמכתא 104613-01-2019 והם מובאים בדו"ח זה בדרך של הפניה. עיקרי הערכת השווי האמורה פורסמו במסגרת דו"ח הדירקטוריון של החברה ליום 30 בספטמבר 2019, אשר צורף לדו"חות הכספיים האמורים. יצוין כי מאז תאריך התקוף של הערכת השווי (30 בספטמבר 2019) ועד למועד זה חלפו מעל 90 ימים. עם זאת, לחברה לא ידוע על כל שינויים ואין לה כל אינדיקציה אשר עשויים לשנות את מסקנות הערכת השווי האמורה.

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

| שנות | תיאור הנכס | פריטי הנכס | |
|------|--|--|----|
| | 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 נכון למועד הדו"ח, מושכר על ידי הד מאסטר לצד שלישי המפעיל את החניון, כאשר הד מאסטר צפויה להמשיך ולהחזיק בחניון (אשר ייהרס בחלקו ויחובר 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 31.12.2020 והשוכר משלם להד מאסטר דמי שכירות בסך של כ-570 אלף ש"ח בשנה. לתת חלקה 2, המשמשת כמחסן תת קרקעי, מוצמדים שטחים בחצר הבניין ובגג הבניין 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 תיגרס פגיעה בשטחי בעלי הנכסים האחרים ובשימוש סביר בהם). | מלוא הזכויות בתתי חלקות 1 ו-2 בחלקה 5 בגוש 7456. | ב. |
| | הד מאסטר צפויה להמשיך ולהחזיק בבניין לשימור גם בהיתן בניית מגדל שד"ל. נכון למועד זה נהרס החלק האחורי של הבניין לשימור, לצורך בניית המגדל. | מלוא הזכויות בחלקה 7 שבגוש 7456. | ג. |
| | שטח חלקה 7 הינו 562 מ"ר ועליה בנוי בנין לשימור בן 3 קומות ברחוב שד"ל 8 בתל אביב, 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. | מלוא הזכויות בחלקה 8 שבגוש 7456. | ד. |
| | 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. | מלוא הזכויות בחלקה 8 שבגוש 7456. | |

6.9.1.4 הסכם פיתוח; כתב שיפוי

נכון למועד הדו"ח, הד מאסטר חתומה על כתב התחייבות כלפי עיריית תל אביב יפו והועדה המקומית וכן על הסכם פיתוח עם עיריית תל אביב יפו, לפיהם התחייבה הד מאסטר, כיזמית התוכנית, להשתתף במימון משימות הפיתוח ושיפור התשתית העירונית כפי שיידרשו בסביבת הפרויקט עקב אישור התוכנית. חלקה של הד מאסטר בסכום המימון של משימות הפיתוח תלוי בזכויות הבניה שינוצלו בפועל, כאשר נכון למועד זה, החברה מעריכה כי סכום ההשתתפות המקסימאלי לו תידרש הד מאסטר הינו בהיקף שאינו מהותי.

כן יצוין כי כתנאי לתוכנית, חתמה הד מאסטר, כיזם התוכנית, על כתבי שיפוי לועדה המקומית ותוספת לו, לפיהם התחייבה הד מאסטר לשלם פיצויים שייפסקו, ככל שייפסקו, מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 בהם תחויב הועדה המקומית לתכנון ובניה בתל אביב יפו על פי פסק דין או בוררות, עקב פגיעה שנפגעו מקרקעין גובלים על ידי התוכניות ובגין כל פיצוי כאמור שישולם על ידי הועדה לבעלים של אותם מקרקעין גובלים, והכל בכפוף לתנאים שנקבעו בכתב השיפוי.

בנוסף, חתמה הד מאסטר על כתב התחייבות לעיריית תל אביב, לפיו התחייבה הד מאסטר להקצות בשטח המגדל שטח בשיעור של כ-200 מ"ר עיקרי ו-100 מ"ר שטחי שירות ו-4 חניות, לצורך מבנה ציבור.

הסכם לשיתוף פעולה עם בעלי זכויות במתחם שד"ל

נכון למועד זה, קשורה הד מאסטר בהסכם לשיתוף פעולה תכנוני עם בעלי חלקה 9 (שנפטר זה מכבר) שנחתם בעבר לצורך קידום ואישור התוכנית ביחס למתחם שד"ל (להלן: "הסכם שיתוף פעולה"). יובהר כי הבעלים של חלקה 9 צפוי להחזיק 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 חלק מיורשיו של אותו גורם על מנת להסדיר את שיתוף הפעולה להקמת המגדל ובנייתו וכן פועלת החברה להגיע להסדרים נוספים עם חלק מיורשיו של אותו גורם על מנת לרכוש מהם את זכויותיהם העתידיות במגדל (ככל שאלו יוקנו להם מכוח התוכנית), כאשר עם חלק מהיורשים האמורים כבר נחתם הסכם בנושא, שעלותו הכוללת לחברה תקבע בהתאם להערכת שמאי שימונה על ידי הצדדים ויקבע את שווי התמורה על פי שווי השוק של הזכויות.

מימון

א. ביום 31 באוקטובר 2019, התקשרה הד מאסטר בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי (להלן: "הבנק"), במסגרתו יעמיד הבנק להד מאסטר הלוואה בסך של 45 מיליון ש"ח. ההלוואה תועמד לתקופה בת 12 חודשים ותפרע בתשלום אחד בתום תקופת ההלוואה, והיא נושאת ריבית שנתית בשיעור פריים + 2.5%, אשר תשולם מדי רבעון. להבטחת ההלוואה, נרשמו לטובת הבנק שעבודים קבועים מדרגה ראשונה ושעבודים שוטפים, על כל זכויות רגינסי והד מאסטר בפרויקט שד"ל (לרבות זכויות עתידיות); נרשם שעבוד שוטף על כלל נכסי הד מאסטר; נרשם שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על כלל החזקות רגינסי והשותף במניות הד מאסטר; והועמדו ערבויות על ידי כלל הצדדים (לרבות החברה), כאשר לענין זה יצוין כי ערבויות השותף, רגינסי והחברה הוגבלו (כל אחת מהן) לסך של 67.5 מיליון ש"ח בתוספת ריביות, ריביות פיגורים, הוצאות וכו' ואילו ערבות בעלי השליטה בשותף הוגבלה לסך של 33.75 מיליון ש"ח, בתוספת ריביות, ריביות פיגורים, הוצאות וכו'.

ההסכם נוקב בשורה של אירועים מקובלים בהסכמי הלוואה, וכן באירועים הבאים, אשר בהתקיימותם ובכפוף לכך שלא תוקנו לאחר מתן הודעה מוקדמת, יקימו לבנק את הזכות להעמיד את ההלוואה לפירעון מידי: אם חל שינוי לרעה במצב הד מאסטר ו/או חל שינוי לרעה בערך שעבודי הבנק; במקרה של שינוי מסמכי ההתאגדות של הד מאסטר ו/או הערבים באופן העלול לפגוע בזכויות הבנק; ובמקרה של שינוי בבעלי המניות של הד מאסטר. נכון ליום 31 בדצמבר 2019, הבנק כבר העמיד להד מאסטר, כחלק מההלוואה, סך של כ-31 מיליון ש"ח, אשר שימש את הד מאסטר לצורך פרעון אשראי שהועמד לה בעבר על ידי תאגיד בנקאי אחר ויתרת כספי ההלוואה תועמד להד מאסטר בתקופה הקרובה.

ב. נכון ליום 31 בדצמבר 2019, הועמדו הלוואות בעלים להד מאסטר בסך כולל של כ-41 מיליון ש"ח (חלק רגינסי כ-22 מיליון ש"ח). מתוך הסך האמור, סך של 6.5 מיליון ש"ח, אשר הועמד להד מאסטר בחלקים שווים על ידי רגינסי והשותף, ייפרע קודם לכל הלוואה נוספת שהועמדה על ידי הצדדים להד מאסטר (כשלחלקו של השותף בהלוואה האמורה תינתן קדימות בהחזר). הלוואות הבעלים של רגינסי והשותף להד מאסטר נושאות ריבית בשיעור פריים + 2.25%.

מבנה תחום הפעילות 6.9.2

לפרטים אודות מבנה תחום הפעילות היזמית ראה סעיף 6.8.1.1 לעיל, בשינויים המחויבים. בכל הנוגע לפעילות המלוואית אותה מתכננת רגינסי והד מאסטר במסגרת מגדל שד"ל, הרי שענף המלוואות בישראל כולל שירותי אירוח מכמה סוגים: מלוונות נופש, מלוונות עסקים המצויים בעיקר בירושלים ובתל אביב, צימרים ובתי הארחה של קיבוצים. בשנים האחרונות התפתחה מגמה של התמחות של מלוונות נופש לפי נושאים ממוקדים או עבור קהל יעד ממוקד, כגון: מלוונות בריאות וספא, מלוונות בוטיק ועוד. ענף המלוואות מאופיין בצורך תכוף בביצוע השקעות גדולות ובתחזוקה שוטפת של בתי המלון, וזאת על מנת לשמור על רמת המוצר ולעמוד בתחרות הגוברת מול מלוונות קיימים וחדשים. בנוסף יצוין כי בניגוד לענף הבניה למגורים, ענף המלוואות מושפע מאוד מגורם העונתיות, כאשר מידת השפעת העונתיות משתנה בין אזורי התיירות השונים בישראל. כך, שבעוד שבכל הנוגע למלוונות 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 לפרטים ראה סעיף 6.6 לעיל.

6.9.4 מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים בתחום הפעילות

בכל הנוגע לפעילות יזמית - 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; חוק שעות עבודה ומנוחה, תשי"א-1951 (יצוין כי ענף המלונאות מתאים את מכסת השעות לפי ההסכם הקיבוצי שחל עליו); וחוקים נוספים הנוגעים לנושא הנגשת המלון, בטיחות וגהות וכיו"ב.

6.9.5 גורמי הצלחה קריטיים

בכל הנוגע לפעילות יזמית - 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.

6.9.6 מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים

בכל הנוגע לפעילות יזמית - 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.
- ח. חסם היציאה העיקרי בענף המלונאות הינו מימוש הנכסים עצמם, וכן ביטול או סיום הסכמים קיימים.

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, כמו גם השכרות נכסים לטווח קצר ("סאבלטים", למשל באמצעות Airbnb), 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, אך תחליפים אלה נבדלים בטיב, באופי ובאיכות השירות.

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 בביקוש 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), ואולם מספר החדרים במלונות אלו הינן קטן ממספר החדרים שאמור לכלול המלון המתוכנן על ידי הד מאסטר, אשר צפוי לכלול מעל 300 חדרי מלון. כמו כן, קיימים מספר רב יחסית של מלונות נוספים בת"א שחלקם הגדול מצוי על חוף הים בת"א ואולם, לאור מיקומו של המלון המתוכנן על ידי הד מאסטר, הוא לא אמור להיות בתחרות ישירה עימם.

להערכת החברה, מיקומו המרכזי של מלון שד"ל על רחוב רוטשילד (כשלמעט מלון רוטשילד 22 שאר המלונות אינם נמצאים במיקום זה) יהווה את אחד היתרונות הגדולים של מלון זה.

להלן יובא מידע נוסף אודות זכויות החברה (באמצעות החזקתה, בשרשר, 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.

א. הצגת הנכסים

| פירוט ליום 31 בדצמבר 2019 | |
|--|--|
| שם הנכסים וחלקה האפקטיבי של החברה בנכסים: | א. מגדל שד"ל - כ-42.5% מהזכויות הקיימות למסחר ואחסון מלונאי, כ-37% מהזכויות הקיימות לשטחי המגורים. ב. 50% מהזכויות בחניון הקיים ו-42.5% בחניות החדשות שיתווספו לחניון; ג. 50% מהנכסים שפורטו בסעיף 6.9.1.3 (ג) ו-1 (ד) לעיל. |
| מיקום הנכסים: | מתחם שד"ל סמוך לרחוב רוטשילד בתל אביב. |
| תיאור קצר של הנכסים: | ראה סעיף 6.9.1.3 לעיל |
| מבנה האחזקה בנכסים: | זכויות החברה במתחם שד"ל מוחזקות על ידי הד מאסטר, ש-50% מהונה מוחזק על ידי רגינסי הנמצאת בבעלות מלאה של החברה. |
| ציון שמות השותפים בנכסים (במקרה בו השותפים מהווים צד קשור או מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות באיזה מהנכסים): | מלבד הד מאסטר, ישנם 2 גורמים נוספים המחזיקים זכויות למגורים במגדל שד"ל. גורם אחד (יורשיו של אותו גורם שנפטר זה מכבר כמפורט בסעיף 6.9.1.5 לעיל) מחזיק בכ-15% מהזכויות במגדל והגורם השני מחזיק ב-950 מ"ר זכויות למגורים. בנוסף יצוין כי בעל הזכויות הנוסף בהד מאסטר הינה צמרת צהלה בע"מ, שהינה, למיטב ידיעת החברה, בשליטת בני הזוג סבריינה ורפי קלינה. |
| שיטת הצגה בדוחות הכספיים: | שיטת השווי המאזני. |
| מועד רכישת הקרקע עליה קיימים/ייבנו הנכסים: | רגינסי השלימה את רכישת הד מאסטר, על הנכסים שהיו קיימים בה באותה עת, ביום 29 בפברואר 2012. הד מאסטר השלימה את העסקה מכוחה קיבלה את 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. ביום 10 במרץ 2013 אישר בית המשפט הסכם לרכישת 5% מהזכויות במגדל שד"ל על ידי רגינסי וביום 19 בספטמבר 2017 מכרה רגינסי את זכויותיה אלו להד מאסטר. בחודש אוגוסט 2019 ניתן תוקף לאישור התב"ע החדשה מכוחה מוקנות להד מאסטר הזכויות שתוארו בסעיף 6.9.1.2 לעיל. |

| | |
|--|--|
| שטח הקרקע עליה קיימים/ייבנו הנכסים: | כ-3,109 מ"ר |
| מועד התחלת שיווק בפרויקט (צפוי) | לא ידוע |
| מועד סיום שיווק צפוי/בפועל | לא ידוע |
| הסכמים עם קבלני ביצוע | בעבר נחתם הסכם חפירה ודיפון עם קבלן ראשי בגין חלק מהעבודות. נכון למועד זה עבודות אלה הופסקו לאור שינויים תכנוניים שבוצעו. |
| מועד התחלת עבודות הקמה - שלב חפירה דיפון ותליית בנינים לשימור: | רבעון רביעי 2015. |
| מועד סיום עבודות הקמה - שלב חפירה, דיפון ותליית בנינים לשימור (מתוכנן): | אין צפי בשלב זה. |
| זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה): | בחלקה 5 (תת חלקות 1 ו-2) וחלקה 7 הד 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 |
| הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט: | לפרטים ראה סעיף 6.9.1 לעיל |
| חשיפות מהותיות של החברה 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 הד מאסטר והן על ידי צדדים שלישיים. בנוסף, הד מאסטר התחייבה לביצוע עבודות פיתוח במתחם ושיפור התשתית העירונית, כפי שיידרשו בסביבת הפרויקט עקב אישור התוכנית (כהגדרתה לעיל) – לפרטים ראה סעיף 6.9.1.4 לעיל. |
| האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת? | ביום 30 בספטמבר 2019 בוצעה הערכת שווי לכלל זכויות החברה בפרויקט, כאשר רכיב הנדל"ן להשקעה שוערך בהתאם לשווי ההוגן ואילו לגבי רכיב המלאי נבדק כי שווי ההוגן גבוה מעלותו בספרים. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.9.1.2 לעיל. |
| תשתיות בקרבת הפרויקט: | הפרויקט הינו במרכז עירוני שקיימות בו כל התשתיות הנדרשות |
| נושאים מיוחדים: | אין |
| נושאים מיוחדים הנם לדוג חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע, כשלי ביצוע או תכנון מהותיים | |

ב. מצב תכנוני

| מצב תכנוני ליום 31 בדצמבר 2019 | | | |
|--------------------------------|---------------|-------------------------|--|
| מצב תכנוני נוכחי | | | |
| הערות | סה"כ יחידות | סה"כ שטחים ברוטו (מ"ר) | סוג מלאי |
| | עד 120 יחידות | כ-16,000 (11,770 עיקרי) | שטחים המיועדים למגורים במגדל שד"ל (חלק התאגיד האפקטיבי כ-37%) |
| | 320 חדרי מלון | 19,475 (14,230 עיקרי) | שטחים המיועדים למלונאות במגדל שד"ל (חלק התאגיד האפקטיבי - 42.5%) |
| | - | 148 | שטחים המיועדים למסחר ביבנה 33 (חלקה 8) (חלק התאגיד האפקטיבי - 50%) |
| | - | 550 | שטחים המיועדים למסחר בשד"ל 8 (חלקה 7) (חלק התאגיד האפקטיבי - 50%) |
| | כ-80 | 3,000 | חניון קיים במתחם (חלק התאגיד האפקטיבי-50%) |
| | כ-160 | 18,250 | שטחים המיועדים לחניון במגדל שד"ל (חלק התאגיד האפקטיבי כ-42.5%) |

ג. עלויות שהושקעו בנכסים במתחם שד"ל. הנתונים משקפים את חלקה (50%) של החברה, בשרשור, בעלויות הד-מאסטר (נתונים כספיים מוצגים באלפי ש"ח):

| שנת 2017 | שנת 2018 | שנת 2019 | | | | |
|----------|----------|----------|---------|---------|-----------|---|
| | | רבעון 1 | רבעון 2 | רבעון 3 | כל התקופה | |
| 34,654 | 34,654 | 34,654 | 34,654 | 34,654 | 34,654 | סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה |
| 3,187 | 3,187 | 3,187 | 3,187 | 3,187 | 3,187 | סה"כ עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות |
| 6,406 | 7,233 | 7,295 | 7,449 | 7,579 | 7,719 | סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה |
| 4,564 | 5,679 | 5,988 | 6,303 | 6,632 | 6,999 | סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו) |
| 692 | 239 | 16 | (211) | 38,809 | 38,570 | סה"כ שיערוך בגין הנכס |
| 49,503 | 50,992 | 51,140 | 51,382 | 90,861 | 91,129 | 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.

6.10.1 כללי

6.10.1.1 ביום 29 בדצמבר 2016 הושלמה עסקה במסגרתה רכשה קבוצת חגי' מרינה הרצליה בע"מ, שכ-75% ממניותיה הרגילות (וכן מניית בכורה⁷⁶) מוחזקים על ידי רגינסי (ובשרשור, על ידי החברה) (להלן: "מרינה הרצליה" או "חברת הבת"), את זכויותיהם של צדדים שלישיים⁷⁷ (להלן: "המוכרים") במקרקעין, הידועים כחלקות מס' 19 ו-20 בגוש 6516 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 6516⁷⁸ (להלן ביחד: "הממכר"). התמורה ששולמה על ידי מרינה הרצליה למוכרים בגין הממכר הסתכמה לסך של כ-80 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. נכון למועד זה, מחזיקה מרינה הרצליה בממכר.

6.10.1.2 עפ"י התב"ע החלה ביחס למקרקעין (שייעודה תיירות ו/או אכסון מלונאי), סה"כ שטחי הבניה במקרקעין בהתאם לזכויות הקיימות הינם כ-7,525 מ"ר עיקרי שטחי דירות נופש (כ-100 יחידות נופש בשטח ממוצע של כ-50 מ"ר לכל יחידה), כ-2,900 מ"ר שטחים ציבוריים ושירות שישמשו את יחידות הנופש, וכ-100 חניות. עם זאת, ביום 26 במאי 2019 אישרה הועדה המקומית בהרצליה את הפקדת התוכנית אותה קידמה מרינה הרצליה בכפוף לעמידה בתנאים, אשר צפויה להביא להגדלת הזכויות בפרויקט, כך שזה יכלול כ-10,500 מ"ר עיקרי של שטחי יחידות נופש וחדרי מלון רגילים וכ-4,100 מ"ר שטחים ציבוריים ושירות שישמשו אותם, כ-1,100 מ"ר שטחי מסחר וכ-1,400 מ"ר שטחים ציבוריים ושירות שישמשו אותם וכ-11,000 מ"ר שטח תת קרקעי (להלן: "הגדלת הזכויות בסמכות הועדה המקומית"). יודגש כי אין וודאות כי התוכנית האמורה תאושר ו/או תיכנס לתוקף. יצוין כי בשלב זה אישור הועדה המקומית מתייחס למתווה המאפשר שיווק של מחצית היחידות בפרויקט תוך הותרת השימוש בהן על ידי בעליהן לתקופה בת 6 חודשים בשנה (כאשר בחודשים הנותרים ישמשו היחידות האמורות כחלק מחדרי המלון). יצוין כי אחד מהתנאים אותם דרשה הועדה המקומית הוא בדיקת התאמת התוכנית להוראות תמ"א 12/1⁷⁹ (המגבילה הקמת אכסון מלונאי ברוב חלקי הארץ, ובהתאם הועלתה השאלה אם די בכך שתוספת הזכויות המבוקשת הינה לזכויות מלונאיות ולא לאכסון מלונאי כדי לעמוד בהוראות תמ"א 12/1) ואישור הולחוף (הוועדה לשמירת הסביבה החופית) ומשרד התיירות. ביום 16 למרץ 2020 התקבל על ידי החברה מכתב מיושב ראש הוועדה המחוזית לתכנון ובניה כי התוכנית אינה תואמת את תמ"א 12/1 ומשכך נדחת. החברה תפעל לקידום תוספת הזכויות בפרויקט תוך מיצוי כלל הזכויות הניתנות בהתאם להוראות הדין, ואולם בשלב זה אין כל וודאות לגבי היקף הזכויות הנוספות שניתן יהיה להוסיף לפרויקט.

כמו כן, מרינה הרצליה בוחנת אפשרות לקידום שינוי התב"ע בסמכות ועדה מחוזית לצורך הגדלה נוספת של זכויות הבנייה במקרקעין (להלן: "הגדלת הזכויות בסמכות הועדה המחוזית"), כשאינן 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. לעניין זה יצוין כי הגדלת הזכויות בפרויקט, בהתאם לאמור לעיל, כפופה הן לעמידה בתנאים אשר נקבעו על ידי הועדה מקומית של עיריית הרצליה והן לאישור הוועדה המחוזית (ביחס להגדלת הזכויות בסמכות הוועדה המחוזית), לפי העניין, והן לאישור משרד התיירות, אשר אין כל וודאות כי יתקבלו.

6.10.1.3 צירופם של צדדים קשורים להשקעה במרינה הרצליה; התקשרות בהסכם לשיתוף פעולה עם מר לאונרדו דיקפריו; התקשרות בהסכם מימון

א. לפרטים אודות הקצאת מניות המהוות כ-25% מהונה של מרינה הרצליה לחברה, שלמיטב ידיעת החברה הינה בשליטת האחים ליאור ואחיקם כהן (להם קשרים עסקיים עם האחים יצחק ועידו חגי, (שהינם בעלי השליטה בחברה, המכהנים כדירקטור וכדירקטור ומנכ"ל החברה, בהתאמה) (להלן: "חברת כהן"), ולפרטים אודות אישורי מוסדות רגינסי שניתנו להתקשרות האמורה ראה סעיף 6.10.1.3 לפרק תיאור עסקי התאגיד לשנת 2016, המובא בדו"ח זה בדרך של הפניה.

⁷⁶ המקנה לרגינסי זכאות למשיכת דיבידנד בסך של 25 מיליון ש"ח ממרינה הרצליה, קודם לחלוקת דיבידנדים ו/או החזר הלוואת בעלים לכלל בעלי מניותיה של מרינה הרצליה.

⁷⁷ זכויות המוכרים בחלקות 19 ו-20 הינן זכויות חכירה לדורות לתקופה שעד לחודש יולי 2088.

⁷⁸ הידועות בעבר כמגרשים 5 ו-6 לפי תכניות בנין עיר החלות על המקרקעין.

⁷⁹ תכנית מתאר ארצית למלונאות.

השקעת חברת כהן במרינה הרצליה בוצעה על דרך של העמדת הלוואה על ידי חברת כהן למרינה הרצליה בסך של 25 מיליון ש"ח, אשר נושאת ריבית שנתית בשיעור של 3%. פירעון ההלוואה האמורה יבוצע רק בכפוף לכך שרגינסי תקבל ממרינה הרצליה, בגין מניית הבכורה בה מחזיקה רגינסי במרינה הרצליה, סך של 25 מיליון ש"ח ורק לאחר מכן תהיה רשאית מרינה הרצליה לפרוע את הלוואות הבעלים שיועמדו לה על ידי הצדדים ולחלק דיבידנדים לכלל בעלי מניותיה.

מבלי לגרוע משליטת רגינסי בפרויקט, מכוח החזקתה ב-75% ממניות מרינה הרצליה, חברת כהן תהיה שותפה פעילה בניהול והקמת הפרויקט וכן תהיה בעל זכות חתימה משותפת בחשבון מרינה הרצליה. הצדדים יקימו וועדת היגוי שעל פיה יוכרעו כל ההחלטות בפרויקט. ועדת ההיגוי תתכנס מעת לעת וככול הדרוש ולפחות אחת בחודש. לכל צד יהיה קול בוועדת ההיגוי בהתאם לאחזקות אותו צד במרינה הרצליה.

הוראות תקנון מרינה הרצליה כוללות בין היתר זכות מצרנות המוקנית לבעלי מניותיה; זכות סירוב ראשונה למכירת החזקות חברת כהן במרינה הרצליה; זכות הצטרפות של חברת כהן למכירת מניות מרינה הרצליה הנעשית על ידי רגינסי; וחובת הצטרפות למכירת מניות הנעשית על ידי בעל מניות המחזיק בלפחות 50% מהון מרינה הרצליה וזאת בניסיונות המפורטת בתקנון. בנוסף, קובע התקנון כי החלטות באסיפות הכלליות של מרינה הרצליה תתקבלנה ברוב רגיל למעט בנושאים מיוחדים כגון שינוי מסמכי הייסוד של מרינה הרצליה שפוגע בזכויות בעל מניות בודד בלבד ושינוי תחום עיסוקה. כן קובע התקנון כי החלטות בדירקטוריון מרינה הרצליה תתקבלנה ברוב קולות (כאשר בהתאם למנגנון שנקבע בתקנון מרינה הרצליה, רגינסי היא שתמנה את רוב הדירקטורים במרינה הרצליה).

ב. ביום 2 במרץ 2018, התקשרה מרינה הרצליה במערך הסכמים (להלן ביחד: **"ההסכם"**) עם חברה בבעלותו של הכוכב ההוליוודי לאונרדו דיקפריו (להלן: **"השותף"**), שתנאיהם העיקריים הינם כדלקמן:

(1) השותף יסייע לחברת הבת בקידום הפרויקט, שיווקו, מיתוגו ויצירת קשרים עם גורמים רלוונטיים בינלאומיים (להלן: **"התחייבות השותף"**), ואולם התחייבויות השותף כאמור תבוטלנה בקרות אירוע של העברת שליטה בחברת הבת ו/או במקרקעי הפרויקט.

(2) בתמורה לקיום התחייבות השותף, יהיה זכאי השותף לכ-10% מהרווחים⁸⁰ שיחולקו לבעלי המניות הרגילות של חברת הבת (להלן: **"חלק השותף ברווחי חברת הבת"**)⁸¹ ובלבד שבעת חלוקת רווחים כאמור לבעלי המניות הרגילות, בכפוף לקיום רווחים כאמור, ראשית ישולם על ידי חברת הבת לשותף סך של 2.5 מיליון דולר על חשבון חלק השותף ברווחי חברת הבת, לאחר מכן עד 22.5 מיליון דולר לבעלי המניות של רגינסי, ולאחר מכן, יתרת הרווחים (ככל שתיוותר) תחולק בין בעלי המניות של חברת הבת והשותף, בהתאם לחלקם היחסי ברווחי חברת הבת.

(3) ככול וחברת הבת תמכור את מקרקעי הפרויקט או המלון טרם פתיחת המלון, השותף יהיה זכאי ל-10% מהרווח שינבע לחברת הבת בגין המכירה ובלבד שהסך האמור לא יפחת מ-2 מיליון דולר.

(4) חברת הבת התחייבה כלפי השותף, כי המלון אשר יבנה במסגרת הפרויקט יבנה בהתאם לתקני איכות סביבה מסוג LEED GOLD, וכי היא תפעל לקידום פעילות התומכת באיכות הסביבה ובהפחתת גזי החממה.

(5) ההסכם כולל איסור על פעילות השותף בתחום הנדל"ן למגורים והמלונאות בישראל, כל עוד ההסכם בתוקף, למעט ביחס לפעילות מסוימת בתחום פתרונות הבניה שאינה מתחרה בחברת הבת. הגבלה זו תבוטל ככול ועד לחלוף 5 שנים מיום חתימת ההסכם השותף לא קיבל מחברת הבת סך של 2.5 מיליון דולר לפחות.

(6) ככול וחברת הבת תנהל את המלון ו/או מלונות אחרים אשר יעשו שימוש במותג של המלון, השותף יהיה שותף בחברת הניהול של המלון ו/או המלונות הנוספים כאמור, ויהיה זכאי ל-20% מזכויות חברת הבת באותה חברת ניהול.

(7) עוד כולל ההסכם סעיף הפרות יסודיות כמקובל בהסכמים מסוגו, אשר מאפשר לחברת הבת את ביטול ההסכם וביטול תשלום התמורה לשותף, לרבות אם: (א) בעל השליטה בשותף אינו יכול לבצע את התחייבויות השותף; (ב) כנגד בעל השליטה בשותף מוגש כתב אישום בעבירה פלילית שאינה חטא; (ג) בעל השליטה בשותף פושט רגל; (ד) בעל השליטה בשותף אינו מחזיק בכלל המניות של השותף; (ה) בעל השליטה בשותף הפר הפרה יסודית את ההסכם שלא תוקנה בתוך 60 יום מיום ההפרה.

ג. בחודש ינואר 2018 פרעה מרינה הרצליה את מרבית הלוואות הבעלים שהועמדה לה על ידי רגינסי עד לאותו מועד, באמצעות כספי הלוואה בסך של 50 מיליון ש"ח, נושאת ריבית שנתית בשיעור של 6.25%, אותה נטלה מרינה

⁸⁰ ובכלל זה בגין השקעה לא מהותית של השותף בהון מניות חברת הבת בתמורה למניה, אשר לכשתוקצה לו תקנה לו שיעור מהרווחים שיחולקו לבעלי המניות הרגילות של החברה.

⁸¹ לאחר תשלום בסך של 25 מיליון ש"ח לרגינסי, בגין מניית הבכורה שרגינסי מחזיקה בחברת הבת, ולאחר פרעון כלל הלוואות חברת הבת, לרבות הלוואות הבעלים שיועמדו לחברת הבת על ידי בעלי מניותיה.

הרצליה מגוף מוסדי, וזאת מכוח הסכם מימון שנחתם ביום 3 בדצמבר 2017 בין מרינה הרצליה, החברה וחגי' יעוץ (להלן ביחד עם החברה ומרינה הרצליה: "הלוות") עם הגוף המוסדי (מכוחו גם שעבדה מרינה הרצליה את מלוא זכויותיה במקרקעי הפרויקט לאותו גוף מוסדי, וזאת בנוסף לשעבוד החזקות רגינסי במרינה הרצליה ששועבדו אף הן לטובת אותו גוף מוסדי). לפרטים אודות הסכם המימון האמור ראה סעיף 6.20.6 להלן. לעניין זה יצוין כי בעת ביצוע ההשקעה של חברת כהן במרינה הרצליה, הוסכם (ועוגן במסגרת תקנון מרינה הרצליה), כי חלוקת התשלומים של מרינה הרצליה לבעלי מניותיה תבוצע באופן שמרינה הרצליה תשלם ראשית סך של 25 מיליון ש"ח לרגינסי (מכוח מניית בכורה בה מחזיקה רגינסי) ולאחר מכן תפרע מרינה הרצליה את הלוואות הבעלים שהועמדו לה על ידי בעלי מניותיה, פרו-ראטה לחלקם בהלוואות הכוללות אשר הועמדו לה (להלן: "סדר התשלומים שנקבע").

על מנת לאפשר את פרעון הלוואת הבעלים לרגינסי בלבד (כמפורט במובא לס"ק ג' זה), נדרש היה לשנות את סדר התשלומים שנקבע, ולאור כך פנתה רגינסי לחברת כהן וביקשה לקבל את הסכמתה לכך ש: (א) שמרינה הרצליה תימנה על הלוות (כהגדרתן לעיל) ותפרע (באמצעות כספי ההלוואה אותה תיטול) את מרבית הלוואת הבעלים שהועמדה לה על ידי רגינסי, מבלי שבמקביל תפרע מרינה הרצליה את ההלוואה שהועמדה לה על ידי האחים כהן, ומבלי לפגוע ביתר תנאי סדר התשלומים שנקבע; (ב) לצורך הבטחת פרעון חלקה בהלוואה מהגוף המוסדי, מרינה הרצליה תשעבד את מלוא זכויותיה במקרקעי פרויקט המרינה לטובת אותה הלוואה. האחים כהן ניאותר להיעתר לבקשה זו של רגינסי ואולם התנו הסכמתם זו בתנאים הבאים, אשר התקבלו על ידי החברה ורגינסי, לפי הענין:

א. פרעון מוקדם של הלוואה בסך של 10 מיליון ש"ח אותה העמידו בחודש ינואר 2016 האחים כהן לחברה.
ב. נשיאה של רגינסי בפער (3.25%) הקיים בין שיעור הריבית השנתית אותה משלמת מרינה הרצליה לבעלי מניותיה בגין הלוואות הבעלים שאלו כאמור מעמידים לה - שהינו 3%, לבין שיעור הריבית אותה נושאת ההלוואה שהועמדה ללוות (ובכללן מרינה הרצליה) - שהינו 6.25%. התחייבותה של רגינסי נכנסה לתוקפה החל מיום 3 בינואר 2018.

כן יצוין כי נכון ליום 31 בדצמבר 2019, יתרת הלוואות האחים כהן והחברה למרינה הרצליה, כולל ריבית, עומדת על 28,530 אלפי ש"ח ו-19,509 אלפי ש"ח, בהתאמה. כאמור לעיל, ההלוואות האמורות נושאות ריבית שנתית בשיעור 3%.

6.10.2 מבנה תחום הפעילות

החברה, באמצעות מרינה הרצליה, צפויה לפעול כזמית לגבי שטחי המסחר והמלונאות (כאשר חלק משטחי המלון הינן יחידות נופש הניתנות למכירה פרטנית וחלק הינו שטחי מלון שלא ניתנים למכירה אלא כמקשה אחת) 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

לפרטים ראה סעיף 6.6 לעיל.

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 לגבי שימוש/מכירת דירות נופש שנבנו בקרבת חוף הים

חוזר מנכ"ל משרד התיירות משנת 2006⁸² וחוזר מנכ"ל משרד התיירות משנת 2009⁸³ מסדירים את השימוש בדירות נופש שנבנו על מקרקעין שייעודו 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), 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 - כאשר דירות הנופש שימכרו, תועמדנה על ידי בעליהן לחברת הניהול לשימוש מלונאי לתקופה של 9 חודשים בשנה ובעלי הדירות יהיו זכאים להשתמש בדירות הנופש ביתרת הזמן ועד 3 חודשים בשנה; (2) הותרת 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). כמפורט לעיל, בשלב זה אישור הועדה המקומית מתייחס למתווה המאפשר שיווק של מחצית היחידות בפרויקט תוך הותרת השימוש בהן על

⁸² חוזר מנכ"ל משרד התיירות 08/2006 "אכסון מלונאי מיוחד" (14.12.2006)

⁸³ 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)

ידי בעליהן לתקופה בת 6 חודשים בשנה. 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.

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 מלונות, 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 למלונות הקיימים באזור. בהתייחס לתחרות הנוגעת לשיווק יחידות הנופש, יצוין כי בסמוך לקרקע של חברת מרינה הרצליה קיים מלון ריץ קרלטון, המציע אף הוא יחידות נופש. בכוונת חברת מרינה הרצליה לתכנן את המלון שייבנה על ידה בצורה ייחודית על מנת לבדלו ממלון זה. כן יצוין כי על מנת לבדל את המלון שיבנה על ידי מרינה הרצליה מיתר המלונות באזור, התקשרה מרינה הרצליה עם מעצב העל דייוויד רוקוויל (אשר עיצב מלונות של רשת W בעולם וכן את מסעדת נובו) אשר צפוי לעצב את המלון שיוקם על ידה.

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 6.10.1 זה לעיל. | תיאור קצר של הפרויקט: |
| כ-75%. עם זאת יצוין כי חלקה של החברה ברווחים שיחולקו על ידי מרינה הרצליה יהיה ככל הנראה נמוך יותר (כתלות ברווחי מרינה הרצליה) והכל כמפורט בסעיף 6.10.1.3 (ב) לעיל. | חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט: |
| ההחזקה בפרויקט הינה באמצעות קבוצת חגי' מרינה הרצליה בע"מ, שכ-75% ממניותיה הרגילות מוחזקות על ידי רגינסי, הנמצאת בבעלות ובשליטה מלאות של החברה (ובנוסף מחזיקה רגינסי במניית בכורה אחת במרינה הרצליה) | מבנה האחזקה בפרויקט: |
| חברת פרטית בבעלות האחים אחיקס וליאור כהן, מחזיקה בכ-25% ממניותיה הרגילות של מרינה הרצליה. | ציון שמות השותפים לפרויקט המחזיקים למעלה מ-25% בפרויקט: |
| איחוד מלא | שיטת הצגה בדוחות הכספיים: |
| עסקת רכישת המקרקעין הושלמה ביום 29 בדצמבר 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: |
| נכון למועד זה, התקשרה מרינה הרצליה בהסכם עם האדריכל הבינלאומי דייוויד רוקוויל. | הסכמים עם יועצים וקבלני ביצוע: |
| אין צפי בשלב זה | מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן): |
| חכירה לדורות לתקופה שעד חודש יולי 2088 | 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 וזאת בהתבסס על עליה בביקוש לנכסי מלונאות בשנים האחרונות ועסקאות בתחום זה באזורי הביקוש. | 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 31.12.2019 | | | |
|---|-------------|------------------------|---|
| מצב תכנוני נוכחי (חלק החברה בשרשור בזכויות שיפורטו להלן - כ-75%) | | | |
| הערות | סה"כ יחידות | סה"כ שטחים ברוטו (מ"ר) | סוג מלאי |
| | 100 | 10,425 | יחידות נופש (כולל שטחים ציבוריים ושירות עיליים) |
| | 100 | 6,450 | מרתפים וחניות |
| מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן בוועדה המקומית (חלק החברה בשרשור בזכויות שיפורטו להלן - 75%) | | | |
| הערות | סה"כ יחידות | סה"כ שטחים ברוטו (מ"ר) | סוג מלאי |
| יודגש כי אין כל וודאות לכך שיתקבלו כלל האישורים וההיתרים הנדרשים לשינוי האמור ו/או השינוי יבוצע בפועל | 180-כ | 14,595 | מלון (הכולל 10,535 מ"ר עיקרי שטחי יחידות נופש ושטחי מלון ו-4,060 מ"ר שטחים ציבוריים ושטחי שירות עיליים) |
| | 200-כ | 10,530 | מרתפים וחניות |
| | | 2,531 | מסחר (כולל שטחים ציבוריים ושירות עיליים) |

ג. סך העלויות שהושקעו בפרויקט - החלק המיוחס למלאי (חלק החברה, בשרשור, בעלות שתפורטנה להלן - 75%) (נתונים כספיים מוצגים באלפי ש"ח)⁸⁴:

| שנת 2017 | שנת 2018 | שנת 2019 (שנת הדיווח) | | | | |
|----------|----------|-----------------------|---------|---------|-----------|---|
| | | רבעון 1 | רבעון 2 | רבעון 3 | כל התקופה | |
| 64,528 | 64,528 | 64,528 | 64,528 | 64,528 | 64,528 | עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה |
| 3,931 | 4,231 | 4,231 | 4,231 | 4,231 | 4,231 | עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות |
| 1,153 | 1,981 | 2,190 | 2,403 | 2,468 | 2,531 | עלויות מצטברות בגין בניה |
| 3,822 | 7,227 | 7,969 | 8,724 | 9,506 | 10,257 | עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו) |
| 73,434 | 77,967 | 78,918 | 79,886 | 80,733 | 81,547 | סה"כ עלות מצטברת |
| 73,434 | 77,967 | 78,918 | 79,886 | 80,733 | 81,547 | סה"כ עלות מצטברת בספרים |

⁸⁴ יובהר כי הנתונים שלעיל כוללים רק את חלק המלאי ואינם כוללים את יתר השטחים המסווגים כרכוש קבוע (החניות בפרויקט ושטחים נלווים) בשיעור של כ-17% מהפרויקט, אשר יתרתו בספרים עומדת על סכום של כ-17 מיליון ש"ח.

6.11 תחום השקעה בשטחי המסחר במתחם איינשטיין בצפון תל אביב

6.11.1 מבנה תחום הפעילות

שטחי המסחר בפרויקט איינשטיין 33א', 33ב' (שמכירתו הושלמה לאחר מועד הדו"ח), 35 ו-36א' הינם חלק "ממתחם" איינשטיין הנמצא בצד המערבי של רחוב איינשטיין בצפון תל אביב, בו קנו החברה ורג'ניסי דריסת רגל משמעותית.

במתחם איינשטיין עתידים לקום בשנים הקרובות 8 מתחמי משנה, שיכללו שטחי מסחר בקומת הקרקע ובקומה אחת מתחת למפלס הקרקע ומעליהם מגדלי מגורים, כאשר החברה ורג'ניסי פועלות מזה מספר שנים לארגן קבוצות רכישה שיבנו פרויקטים למסחר ומגורים במתחמי המשנה האמורים. בכלל הפרויקטים האמורים, פעלו ופועלות החברה ורג'ניסי לצרף חלק מבעלי הקרקע הרלוונטית לקבוצות הרכישה אותן הן מארגנות ביחס לכל פרויקט וזאת בהתאם למנגנונים עליהם סיכמה החברה עם אותם בעלי קרקע בכל פרויקט, וכן לשיווק זכויות לדירות לצדדים שלישיים, בתמורה לדמי ניהול/סיחור שישולמו לחברה/לרג'ניסי או בדרך של הקטנת עלות רכישת הזכויות שרוכשת החברה.

נכון למועד זה, ולאחר שרג'ניסי השלימה לאחר מועד הדו"ח את מכירת זכויותיה בפרויקט איינשטיין 33ב', החברה (במסגרת פרויקט איינשטיין 35 ואיינשטיין 36א') ורג'ניסי (במסגרת פרויקט איינשטיין 33א'), מחזיקות בזכויות ב-3 מתחמי משנה ברחוב איינשטיין, בהם השלימו השתיים את גיבושן של קבוצות הרכישה והן פועלות לרכישת זכויות ב-2 מתחמי משנה נוספים. בנוסף, לאחים חגי' (בעלי השליטה בחברה) זכויות בפרויקט נוסף במתחם זה אותו הם רכשו קודם למועד רכישת השליטה בחברה והם מחזיקים בו נכון למועד זה בחלק מזכויות למסחר (למיטב ידיעת החברה, נכון למועד זה, הפרויקט אוכלס ולגבי כ-75% מהזכויות למסחר בו התקשרו האחים חגי' בהסכם למכירתן). בניגוד לזכויות ליחידות המגורים, ששיווקן נעשה כאמור על ידי החברה ורג'ניסי במסגרת תחום קבוצות הרכישה שנסקר בסעיף 6.7 לעיל, החברה רואה בהחזקה בשטחי המסחר כתחום פעילות נפרד מפעילות כמארגנת קבוצות רכישה.

נכון למועד זה, בכוונת החברה להמשיך לפעול להשבת שטחי המסחר באיינשטיין 33א', 35 ו-36א' אשר מרביתם מסווגים כנדל"ן להשקעה ולהשכירם אחרי השלמת הבניה. עם זאת, החברה ורג'ניסי קיבלו לאחרונה הצעות מהגורם אשר רכש את זכויות רג'ניסי בפרויקט איינשטיין 33ב', לרכישת שטחי המסחר שלהן בפרויקט איינשטיין 33א' ואיינשטיין 35, ואולם אין כל וודאות שהמו"מ עם אותו גורם יבשיל לחתימת הסכם מחייב ו/או מה יהיו היקף העסקה (אם וככל שבכלל תיחתם) ו/או תנאיה.

6.11.2 מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים בתחום הפעילות

כמשכירת שטחים מסחריים, החברה ו/או השוכרים ממנה, לפי הענין, כופים לחוקי העזר העירוניים של עיריית תל-אביב לעניין הפעלת הנכסים, היתרים ורישיונות ניהול עסק, 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 אליו; יצירת תמהיל שוכרים מגוון שייתן מענה מקיף ככול הניתן לקהל הלקוחות הייעודי; 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 במידת הצורך.

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 מסחריים 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-אביב⁸⁵, 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 מסחר בקניון רמת אביב, כאשר להערכת החברה, היקף שטחי המסחר (לרבות השטחים העתידיים מכוח תוכנית תא 5000) במתחם איינשטיין צפוי לעמוד על כ-35,000 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, לו תב"ע מאושרת לזכויות למסחר ומגורים.

יצוין כי הקמת שטחי מסחר חדשים באזור צפון מערב תל אביב, לרבות בשטחי שדה דב (בהם צפויים להיות שטחי מסחר בהיקף מהותי), אשר יתחרו בשטחי המסחר של החברה, עשויה להביא לכך שיחול קיטון במחירי המכירה/ההשכרה של שטחי המסחר בפרויקטים אותם יוזמת החברה במתחם באופן שיפגע בתוצאותיה של החברה ובאפשרות למכור או להשכיר את השטחים המסחריים בפרויקטים האמורים. מאידך, בניית שטחי מגורים באזור צפון מערב ת"א בהיקפים משמעותיים (ובכלל זה בשטחי שדה דב) עשויה להגדיל את היקף הקונים הפוטנציאליים שמתחם זה עתיד לשרת.

6.11.6 פרטים נוספים אודות הפרויקטים

6.11.6.1 פרטים נוספים אודות פרויקט איינשטיין 33א' (שטחי מסחר)

כמפורט בסעיף 6.7.2.4.1.2 לעיל, החברה, באמצעות קבוצת חגי' נכסים מניבים 33א' בע"מ, שהינה חברה בבעלות ובשליטה מלאות של רגינסי (ושתקרא להלן: "החברה הנכדה"), מחזיקה בכ-25% מהזכויות במקרקעי פרויקט איינשטיין 33א', שחלקן המשמעותי הינו מלוא הזכויות בשטחי המסחר בפרויקט (וזאת בנוסף לזכויות קיימות ל-8 יחידות דיור בפרויקט, בהן מחזיקה החברה הנכדה וזכויות נוספות לשטחי מגורים בפרויקט, אותם צפויה החברה הנכדה לקבל לאור אישור התב"ע החדשה, כפי שפורט בסעיף 6.7.2.4.1.2 לעיל, וזאת בהתאם למנגנון שנקבע לכך בהסכם השיתוף של הפרויקט והכל כמפורט בסעיף 6.7.2.4.1.2 לעיל).

נכון למועד זה, ובעקבות כניסתה לתוקף של התב"ע החדשה, ניתן להקים על המקרקעין שטחי מסחר בהיקף של כ-2,600 מ"ר ברוטו (שטח עיקרי בהיקף של כ-1,850 מ"ר) בתוספת 1,800 מ"ר שטחי מרתף הצמודים למסחר וכ-75 חניות, אשר יהיו כולם בבעלות מלאה של החברה הנכדה (להלן בסעיף זה: "שטחי המסחר והחניות בפרויקט"). יצוין, כי הזכויות ליחידות מגורים בפרויקט, בהן תחזיק החברה הנכדה, אינן משויכות לתחום זה אלא לתחום קבוצת הרכישה.

⁸⁵ החלק הצפון מערבי כולל בעיקרו את שכונות רמת אביב (לרבות ג' והחדשה), הגוש הגדול, תוכנית ל', כוכב הצפון, צוקי אביב, נווה אביבים ובבלי.

להלן פרטים נוספים אודות זכויות החברה בשטחי המסחר והחניות בפרויקט :

א. הצגת הפרויקט - שטחי המסחר והחניות בפרויקט

| פרטים | סעיף |
|--|--|
| שטחי המסחר והחניות בפרויקט איינשטיין 33א' | שם הפרויקט : |
| רחוב איינשטיין בת"א (גוש 6885, חלקה 32) | מיקום הפרויקט : |
| לתיאור מלא של הפרויקט ראה סעיף 6.7.2.4.1.2 לעיל נכון למועד פרסום הדו"ח, קבוצת הרכישה (שעל חברה נמנית החברה הנכדה) מבצעת תכנון של הפרויקט עם אדריכל וכן מקדמת תוכנית עיצוב אדריכלית כתנאי להוצאת היתר בנייה. | תיאור קצר של הפרויקט : |
| 100% | חלק התאגיד האפקטיבי בשטחי המסחר והחניות : |
| החזקה באמצעות קבוצת חגי' נכסים מניבים 33א' בע"מ, שהינה חברה נכדה בבעלות מלאה (בשרשרת) של החברה | מבנה האחזקה בפרויקט : |
| - | ציון שמות השותפים לפרויקט המחזיקים למעלה מ-25% בפרויקט : |
| איחוד מלא | שיטת הצגה בדוחות הכספיים : |
| 11.1.2018 | מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט : |
| 5,099 מ"ר | שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט כולו (לרבות שטחי המגורים שמעל שטחי המסחר) : |
| 2020 (וזאת בכפוף לאמור בה"ש 40 לעיל) | מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן) : |
| 2025 (וזאת בכפוף לאמור בה"ש 40 לעיל) | מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן) : |
| טרם ידוע | מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי/בפועל : |
| טרם ידוע | מועד סיום שיווק צפוי/בפועל : |
| אין | הסכמים עם קבלני ביצוע : |
| זכות חוזית להירשם כבעלים, החברה פועלת לקדם את הרישום למול הכונס של המקרקעין | זכויות משפטיות בקרקע : |
| -- | תיאור שימוש ביניים מהותי בקרקע, אם ישנו : |
| -- | האם נמצאו מקורות מימון להמשך הקמת הנכס : |
| לפרטים ראה סעיף 6.7.2.4.1.2 לעיל | הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר) : |
| אין, למעט כמפורט בסעיף 6.7.2.4.1.2 לעיל | חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט : |
| להערכת הנהלת החברה שווי מימוש נטו אינו נמוך מערכו בספרים וזאת בהתבסס על הערכת שווי שבוצעה לנכס ליום 31 במרץ 2019 ואשר למיטב ידיעת החברה לא ידוע על כל שינוי ואין לחברה כל אינדקציה שעשויים לשנות את מסקנת הערכת השווי האמורה. לפרטים אודותיה ראה סעיף ד' להלן. | אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת : |
| תשתיות קיימות | דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט : |
| -- | נושאים מיוחדים : |

ב. מצב תכנוני

| מצב תכנוני לפרויקט (איינשטיין 33א'), למועד פרסום דו"ח זה | | | |
|--|---|-------------|---|
| סוג מלאי | סה"כ שטחים ברוטו (מ"ר) | סה"כ יחידות | |
| מסחר | כ-4,400 מ"ר [המורכבים מכ-2,600 מ"ר (שטח עיקרי בהיקף של כ-1,850 מ"ר) וכ-1,800 מ"ר שטחי מסחר בקומת המרתף הראשונה] | ל.ר. | החברה צפויה לשלם היטלי השבחה בגין הזכויות שהתווספו במסגרת אישור התב"ע, שגובהן טרם נקבע. |
| חניות | ל.ר. | 75 | |

ג. נתונים נוספים ועלויות שהושקעו בשטחי המסחר ובחניות בפרויקט (חלק החברה בנתונים - 100%, נתונים כספיים מוצגים באלפי ש"ח):

| במועד רכישת הקרקע | שנת 2017 | שנת 2018 | שנת 2019 | | | | כל התקופה | |
|----------------------|----------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------------|---|
| | | | רבעון 1 | רבעון 2 | רבעון 3 | רבעון 4 | | |
| | | | שווי הוגן | שווי הוגן | שווי הוגן | שווי הוגן | שווי הוגן | מודל הצגה בדוחות כספיים |
| 49,596 | | | | | | | | עלות רכישת הקרקע |
| כ-15 | | | | | | | | עלות למ"ר |
| - | - | - | - | - | - | - | - | NOI משימושי ביניים |
| | | | | | | | | טווח מחירים (ש"ח למ"ר) בעסקאות שנעשו בשנה בקרקע עצמה |
| | | | | | | | | עלויות שהושקעו (אלפי ש"ח): |
| | 3,623 | 49,596 | 49,596 | 49,727 | 49,727 | 49,836 | 49,836 | עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה |
| | - | 3,042 | 3,042 | 3,042 | 3,042 | 3,042 | 3,042 | עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות |
| | - | 499 | 499 | 509 | 509 | 509 | 509 | עלויות מצטברות בגין בניה |
| | 95 | 720 | 1,066 | 1,417 | 1,796 | 2,162 | 2,162 | עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו) |
| | 3,718 | 53,857 | 54,203 | 54,695 | 55,074 | 55,549 | 55,549 | סה"כ עלות מצטברת |
| | - | 8,218 | 12,797 | 12,446 | 12,067 | 11,701 | 11,701 | שערוך בגין נכס |
| | 3,718 | 62,075 | 67,000 | 67,141 | 67,141 | 67,250 | 67,250 | סה"כ עלות מצטברת בספרים (הצגה בדוח על המצב הכספי) / שווי הוגן לסוף תקופה |
| | - | 26 | 26 | 26 | 26 | 26 | 26 | שווי הוגן למ"ר (באלפי ש"ח) ⁸⁶ |
| | - | 8,218 | 4,579 | (351) | (379) | (366) | 3,483 | רווחי (הפסדי) שערוך בתקופה |

ד. הערכות שווי

החברה ביצעה הערכת שווי ליום 31 במרץ 2019 לזכויותיה בפרויקט איינשטיין 33א'. יצוין כי מאז תאריך התוקף של הערכת השווי (31 במרץ 2019) ועד למועד זה חלפו מעל 90 ימים. עם זאת, לחברה לא ידוע על כל שינויים ואין לה כל אינדיקציה אשר עשויים לשנות את מסקנות הערכת השווי האמורה. לפרטים אודות עיקרי הערכת השווי האמורה, הנחשבת מהותית בהתאם להחלטה 105-23: "פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי" שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך, ואשר מובאת בדו"ח זה בדרך של הפניה, ראה סעיף 3.2 לדו"ח הדירקטוריון שצורף לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2019, אשר פורסמו ביום 29 במאי 2019, מס' אסמכתא 2019-01-053164.

⁸⁶ בחישוב האמור שוויו של מ"ר מסחר בקומת המרתף הראשונה הוערך במחצית משוויו של מ"ר מסחר בקומת הקרקע (מ"ר אקוויולנטי).

6.11.6.2 פרטים נוספים אודות פרויקט איינשטיין 33'

פרויקט איינשטיין 33' ברחוב איינשטיין בגוש הגדול, תל אביב, נבנה על ידי חברי קבוצת הרכישה שאורגנו על ידי רגינסי ובכללם רגינסי עצמה. הפרויקט הושלם בחודש דצמבר 2018 וכולל 2 בנייני מגורים בני 74 דירות בשה"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 בקומה הממוקמת מתחת לקומת המסחר ומעל 3 קומות מרתף. נכון ליום 31 בדצמבר 2019, רגינסי החזיקה כ-68% משטחי המסחר בפרויקט ובכ-68% מכלל 50 החניות בפרויקט שיוחסו לשטחי המסחר (להלן ביחד: "שטחי המסחר והחניות בפרויקט"). שטחי המסחר הושכרו במהלך שנת 2019 וחלקה של החברה בהכנסות השכירות הסתכמו לסכום לא מהותי.

ביום 11 בפברואר 2020, התקשרו חברת מלון רגינסי ירושלים בע"מ ושותפיה לבעלות בשטחי המסחר והחניות בפרויקט, בהסכם עם צד ג' (להלן: "הרוכש") למכירת כלל זכויותיהם בשטחי המסחר והחניות בפרויקט (להלן: "הממכר"). בתמורה לכך, ישלם הרוכש למוכרים סך כולל של כ-89 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ (להלן: "התמורה") כשחלקה של רגינסי בתמורה הינו כ-61 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. הרווח לפני מס הצפוי לחברה כתוצאה ממכירת הממכר עומד על כ-32 מיליון ש"ח.

מרבית התמורה בגובה של כ-80 מיליון ש"ח הועברה מיד לאחר חתימת ההסכם לחשבון הנאמנות ויתרת התמורה שולמה על ידי הרוכש לחשבון הנאמנות בחודש מרץ 2020.

על פי ההסכם שנחתם, עם רישום הערת אזהרה לטובת הרוכש ושעבוד שיירשם לטובת הרוכש במרשמי רשם החברות על זכויות המוכרים בממכר, יועברו חלק מכספי התמורה לצורך פירעון האשראי הקיים כיום לחלק מהמוכרים כלפי בנק בישראל (כאשר חלקה של רגינסי באשראי האמור נכון ליום חתימת ההסכם הסתכם לסכום של כ-32 מיליון ש"ח) ואשר מובטח בשעבודים על הממכר ועם הסרת השעבודים האמורים תשחרר למוכרים מרבית יתרת התמורה (למעט סך של כ-2 מיליון ש"ח, אשר יותר בנאמנות לצורך השלמת התחייבויות אשר נתנו המוכרים לרוכש בקשר לממכר בהתאם להוראות ההסכם). בנוסף, במסגרת ההתקשרות, המוכרים המחזיקים את כלל זכויותיהם מכח הסכמי השכירות הקיימים בממכר לטובת הרוכש, וזאת החל ממועד חתימת ההסכם. ההסכם כולל מנגנון פיצוי מוסכם בגין הפרה יסודית של הוראות ההסכם אשר לא תוקנה על ידי הצד המפר בשיעור של 10% מהתמורה לצד הנפגע, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר לו יהיה זכאי הצד שנפגע.

בחודש מרץ 2020 פרעה רגינסי, מתוך תמורת הממכר כאמור, את חלקה באשראי הבנקאי שצוין לעיל. החברה צופה כי רגינסי תשלם את קבלת יתרת התמורה עד לסיום הרבעון הראשון של שנת 2020.

6.11.6.3 פרטים נוספים אודות פרויקט איינשטיין 35

החברה, באמצעות קבוצת חגי' נכסים מניבים בע"מ, שהינה חברה בבעלות ובשליטה מלאות של החברה (ושתקרא להלן: "חברת הבת"), נמנית על חברי קבוצת הרכישה בפרויקט זה (שאורגן על ידי חברה בת אחרת של החברה) ומחזיקה נכון למועד ב-19% מהזכויות במקרקעי פרויקט איינשטיין 35, שחלקן המשמעותי הינו מלוא הזכויות בשטחי המסחר בפרויקט (וזאת בנוסף לזכויות לשטחי מגורים בפרויקט, אותם צפויה חברת הבת לקבל לאור אישור התבי"ע החדשה, כפי שפורט בסעיף 6.7.2.4.1.3 לעיל, וזאת בהתאם למנגנון שנקבע לכך בהסכם השיתוף של הפרויקט והכל כמפורט בסעיף 6.7.2.4.1.3(ב) לעיל).

נכון למועד זה, ובעקבות כניסתה לתוקף של התבי"ע החדשה, ניתן להקים על המקרקעין שטחי מסחר בהיקף של כ-4,500 מ"ר ברוטו (שטח עיקרי בהיקף של כ-3,200 מ"ר) בקומת הקרקע בתוספת כ-4,500 מ"ר שטחי מרתף הצמודים למסחר (מעל 4 קומות מרתף) וכ-155 חניות (או כמות שונה, ככל שתידרש על ידי הרשויות) (להלן בסעיף זה: "שטחי המסחר והחניות בפרויקט"). יצוין, כי הזכויות ליחידות מגורים בפרויקט, בהן תחזיק חברת הבת, אינן משויכות לתחום זה אלא לתחום קבוצת הרכישה.

הזכויות לכשליש משטחי המסחר והחניות בפרויקט מסווגות בדוחותיה הכספיים של החברה כנדל"ן להשקעה ואילו יתרת הזכויות לשטחי המסחר והחניות בפרויקט מסווגות כמלאי.

להלן פרטים נוספים אודות זכויות החברה בשטחי המסחר והחניות בפרויקט:

א. הצגת הפרויקט - זכויות המסחר והחניות בפרויקט

| פרטים | סעיף |
|---|---|
| שטחי המסחר והחניות בפרויקט איינשטיין 35 | שם הפרויקט: |
| רחוב איינשטיין בת"א (גוש 6884, חלקה 16) | מיקום הפרויקט: |
| לתיאור מלא של הפרויקט ראה סעיף 6.7.2.4.1.3 לעיל. נכון למועד פרסום הדו"ח, קבוצת הרכישה (שעל חבריה נמנית חברת הבת) מבצעת תכנון של הפרויקט עם אדריכל וכן מקדמת תוכנית עיצוב אדריכלית כתנאי להוצאת היתר בנייה. | תיאור קצר של הפרויקט: |
| 100% | חלק התאגיד האפקטיבי בשטחי המסחר והחניות: |
| החזקה באמצעות קבוצת חגי' נכסים מניבים בע"מ, שהינה חברה בבעלות ובשליטה מלאות של החברה | מבנה האחזקה בפרויקט: |
| - | ציון שמות השותפים לפרויקט המחזיקים למעלה מ-25% בפרויקט: |
| איחוד מלא | שיטת הצגה בדוחות הכספיים: |
| ינואר 2017 | מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט: |
| 7,300 מ"ר | שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט כולו (לרבות שטחי המגורים שמעל שטחי המסחר): |
| 2020 (וזאת בכפוף לאמור בה"ש 44) | מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן): |
| 2025 (וזאת בכפוף לאמור בה"ש 44) | מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן): |
| טרם ידוע | מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי/בפועל: |
| טרם ידוע | מועד סיום שיווק צפוי/בפועל: |
| טרם נחתם | הסכמים עם קבלני ביצוע: |
| זכות חוזית להירשם כבעלים | זכויות משפטיות בקרקע: |
| -- | תיאור שימוש ביניים מהותי בקרקע, אם ישנו: |
| -- | האם נמצאו מקורות מימון להמשך הקמת הנכס: |
| לפרטים ראה סעיף 6.7.2.4.1.3 לעיל | הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר): |
| אין, למעט כמפורט בסעיף 6.7.2.4.1.3 לעיל | חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט: |
| להערכת הנהלת החברה שווי מימוש נטו אינו נמוך מערכו בספרים וזאת בהתבסס על הערכת שווי שבוצעה ליום 31 במרץ 2019 לשליש מהנכס (הזכויות המסווגות כנדל"ן להשקעה) וגזירת שווי הנכס כולו מתוצאות הערכת השווי, כאשר למיטב ידיעת החברה לא ידוע על כל שינוי ואין לחברה כל אינדיקציה שעשויים לשנות את מסקנת הערכת השווי האמורה. | אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת: |
| תשתיות קיימות | דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט: |
| -- | נושאים מיוחדים: |

ב. מצב תכנוני

| מצב תכנוני לפרויקט (איינשטיין 35), למועד פרסום דו"ח זה | | | |
|---|-------------|--|----------|
| הערות | סה"כ יחידות | סה"כ שטחים (מ"ר) | סוג מלאי |
| החברה צפויה לשלם היטלי השבחה בגין הזכויות שהתווספו במסגרת אישור התב"ע, שגובהן טרם נקבע. | ל.ר. | כ-9,000 מ"ר [המורכבים מכ-4,500 מ"ר ברוטו (שטח עיקרי בהיקף של 3,200 מ"ר) בתוספת 4,500 מ"ר שטחי מסחר בקומת הראשונה] | מסחר |
| | | כ-155 | ל.ר. |

ג. נתונים נוספים ועלויות שהושקעו בשטחי המסחר ובחנייות בפרויקט (חלק החברה בנתונים - 100%, נתונים כספיים מוצגים באלפי ש"ח):

| במועד רכישת הקרקע | שנת 2019 | | | | | | | |
|-------------------|--|----------|---------|---------|---------|---------|-----------|---|
| | שנת 2017 | שנת 2018 | רבעון 1 | רבעון 2 | רבעון 3 | רבעון 4 | כל התקופה | |
| | כ-2/3 מהזכויות בפרויקט מוצגות לפי העלות בסעיף המלאי וכ-1/3 מהזכויות בפרויקט מוצגות כשווי הוגן בסעיף הנדליין להשקעה ⁸⁷ | | | | | | | מודל הצגה בדוחות כספיים |
| 79,566 | | | | | | | | עלות רכישת הקרקע |
| כ-13.7 | | | | | | | | עלות למ"ר |
| - | - | - | - | - | - | - | - | NOI משימושי ביניים |
| | כ-13.7 | - | - | - | - | - | - | טווח מחירים בעסקאות שנעשו בשנה בקרקע עצמה (אלפי ש"ח למ"ר) |
| | | | | | | | | עלויות שהושקעו (אלפי ש"ח): |
| | 79,566 | 79,566 | 79,566 | 79,566 | 79,566 | 79,630 | 79,630 | עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה |
| | 4,735 | 4,735 | 4,735 | 4,735 | 4,735 | 4,735 | 4,735 | עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות |
| | 525 | 547 | 547 | 547 | 547 | 562 | 562 | עלויות מצטברות בגין בניה |
| | 5,523 | 10,642 | 11,985 | 13,336 | 14,770 | 16,232 | 16,232 | עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו) |
| | 90,349 | 95,490 | 96,833 | 98,184 | 99,618 | 101,159 | 101,159 | סה"כ עלות מצטברת |
| | 2,313 | 6,330 | 8,437 | 7,987 | 7,509 | 7,025 | 7,025 | שערוך בגין נכס (רק בגין החלק המיוחס לנדליין להשקעה) |
| | 92,662 | 101,820 | 105,270 | 106,171 | 107,127 | 108,184 | 108,184 | סה"כ עלות מצטברת בספרים (הצגה בדוח על המצב הכספי) / שווי הוגן לסוף תקופה |
| | 25 | 26 | 26 | 26 | 26 | 26 | 26 | שווי הוגן למ"ר (באלפי ש"ח) ⁸⁸ |
| | 2,313 | 4,017 | 2,107 | (450) | (478) | (484) | 695 | רווחי (הפסדי) שערוך בתקופה (בגין החלק המיוחס לנדליין להשקעה) |

ד. מימון

חגיג' נכסים מניבים מימנה את תשלום מרבית תמורת 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 (להלן: "ההלוואה המשועבדת"). ההלוואה המשועבדת נושאת ריבית הזהה לריבית אגרות החוב (סדרה ז'), שהינה, נכון למועד זה, ריבית שנתית בשיעור 5.1% ותנאי פירעונה (קרן וריבית) זהים לתנאי פירעון אגרות החוב (סדרה ז').

לפרטים נוספים, לרבות המגבלות המוטלות על חגיג' נכסים מניבים מכוח שטר הנאמנות שנחתם עם נאמן אגרות החוב (סדרה ז') ולרבות האפשרות לפירעון מוקדם כפוי של אגרות החוב (סדרה ז') וזאת במקרה וחגיג' נכסים מניבים תמכור את זכויותיה בשטחי המסחר בפרויקט ראה סעיף 4.1 לדו"ח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2019 המצורף לדו"ח זה וכן שטר הנאמנות שצורף לדו"ח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 22 בינואר 2017, מסי' אסמכתא: 2017-01-008997. כן יצוין כי ביום 4 באוגוסט 2019, ביצעה החברה הרחבה של סדרת אגרות החוב (סדרה ז') ותמורתה, בסך כולל של כ-20.1 מיליון ש"ח (הכולל גם את העמלות וההוצאות בהן נשאה החברה בגין ההרחבה האמורה), הועמדה על ידה כהלוואה לחגיג' נכסים מניבים על דרך הגדלת ההלוואה המשועבדת. יתרת ההלוואה

87 החלוקה בין החלק המיוחס למלאי והחלק המיוחס לנדליין להשקעה נעשתה בהתאם לכללי החשבונאות במועד השלמת רכישת זכויות בפרויקט וזאת בהתאם לכוונות וצפי של הנחלת החברה דאז.

88 בחישוב האמור שוויו של מ"ר מסחר בקומת המרתף הראשונה הוערך במחצית משווי של מ"ר מסחר בקומת הקרקע (מ"ר אקוויולנטי).

המשועבדת עומדת נכון למועד פרסום דו"ח זה על כ- 120 מיליון ש"ח. יצוין כי חגיג' נכסים מניבים עשתה שימוש בסך של כ-15.5 מיליון ש"ח מתמורת ההרחבה על מנת לפרוע חלק מההלוואה המשועבדת.

ה. הערכות שווי

החברה ביצעה הערכת שווי ליום 31 במרץ 2019 לזכויותיה בשטחי המסחר והחניות בפרויקט איינשטיין 35 אשר מסווגות כנדל"ן להשקעה זכויות אלו מהוות כשליש מהזכויות לשטחי המסחר והחניות בפרויקט, כאשר שני השליש האחרים מסווגים כמלאי. בהתאם להחלטה 105-23: "פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי" שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך, הערכת השווי שבוצעה אינה נחשבת מהותית. בעקבות הערכת השווי הכירה החברה ברווחי שערורך בגובה של כ- 2.5 מיליון ש"ח במהלך הרבעון הראשון של שנת 2019. יצוין כי מאז תאריך התוקף של הערכת השווי (31 במרץ 2019) ועד למועד זה חלפו מעל 90 ימים. עם זאת, לחברה לא ידוע על כל שינויים ואין לה כל אינדיקציה אשר עשויים לשנות את מסקנות הערכת השווי האמורה.

6.11.6.4 פרטים נוספים אודות פרויקט איינשטיין א'36

כמפורט בסעיף 6.7.2.4.1.5 לעיל, נכון למועד הדו"ח, מחזיקה חגי' ייעוץ וניהול, כהגדרתה לעיל, בכ-82% מזכויות הבעלות במגרש בשטח נטו של 4,077 מ"ר הממוקם ברחוב איינשטיין בת"א (גוש 6884, חלקה 48), הקרוי "איינשטיין א'36".

נכון למועד זה, ובעקבות כניסתה לתוקף של התב"ע החדשה, ניתן (בכפוף לקבלת ההיתרים המתאימים) להקים על המקרקעין כ-180 יחיד בכ-22,400 מ"ר ברוטו של מגורים, ושטחי מסחר בהיקף של כ-2,000 מ"ר ברוטו (שטח עיקרי של כ-1,400 מ"ר) וכ-2,000 מ"ר שטחי מרתפים הצמודים למסחר. החברה (באמצעות חגי' ייעוץ וניהול) מחזיקה בכ-82% מזכויות אלו (להלן בסעיף זה: "שטחי המסחר והחניות בפרויקט"). יצוין, כי הזכויות ליחידות מגורים בפרויקט, בהן תחזיק חגי' ייעוץ וניהול, אינן משויכות לתחום זה אלא לתחום קבוצת הרכישה. הזכויות לשטחי המסחר והחניות מסווגות בפרויקט בדוחותיה הכספיים של החברה כנדל"ן להשקעה לאור כוונת החברה להשכירם.

הסכמים עם בעלי הזכויות הנוספים

יתרת 18% מהזכויות במקרקעין מוחזקת על ידי בעלי זכויות נוספים (לעיל ולהלן: "בעלי הזכויות המצטרפים"), המחולקים לשתי קבוצות, כאשר נכון למועד זה חתמה חגי' ייעוץ וניהול עם כל אחת מהקבוצות על הסכמי שיתוף פעולה (שתנאיהם אינם זהים) לצורך הקמת פרויקט על המקרקעין, והיא פועלת לחתום על הסכם חדש, לו יהיו צד הן חגי' ייעוץ וניהול והן כלל בעלי הזכויות המצטרפים, אשר יחליף את הסכמי שיתוף הפעולה שנחתמו עד כה ואשר נדרש לצורך קידום הפרויקט.

ההסכמים שנחתמו עד כה מסדירים עקרונות לשיתוף הפעולה בין הצדדים בייזום הפרויקט, תכנונו, מימונו, מנגנון הגרלה וחלוקת הזכויות הקיימות בו והנשיאה בעלויות בנייתו.

כן קובע אחד ההסכמים, כי הפרה יסודית של הסכם השיתוף, תגרור חובת תשלום פיצוי מוסכם מהצד המפר ליתר חברי הקבוצה, בסך השווה ל-10% מערך היחידה השלמה שיוחדה לו, כמפורט בנספח החלוקה שהינו נספח להסכם השיתוף, והכל כפי שתוערך עלותה הכוללת ב"דוח 0" שיוצא לפרויקט, וזאת מבלי לגרוע מטענות הקבוצה בדבר הנזקים שנגרמו לה בפועל עקב הפרה יסודית כאמור.

בהתאם להסכמי שיתוף הפעולה שנחתמו, השטח המסחרי בפרויקט לא יחולק בין הצדדים, אלא יוחזק על ידם במשותף (כל צד על פי חלקו היחסי במקרקעין), כאשר כל צד יישא בעלות הקמת שטחי המסחר על פי חלקו היחסי בהם.

הסכם ניהול

בין חגי' ייעוץ וניהול לבין חלק מבעלי הקרקע המצטרפים נחתם הסכם ניהול המסדיר את כלל שירותי הייעוץ והניהול האדמיניסטרטיבי שיינתנו על ידי חגי' ייעוץ לאותם חברי קבוצה לצורך הקמת הפרויקט, שתמורתו הכוללת אינה צפויה להיות מהותית לחברה.

להלן פרטים נוספים אודות זכויות החברה בשטחי המסחר והחניות בפרויקט :

א. הצגת הפרויקט - זכויות המסחר והחניות בפרויקט

| פרטים | סעיף |
|---|--|
| שטחי המסחר והחניות בפרויקט איינשטיין א'36 | שם הפרויקט : |
| רחוב איינשטיין בת"א (גוש 6884, חלקה 48) | מיקום הפרויקט : |
| לתיאור מלא של הפרויקט ראה סעיף 6.7.2.4.1.5 זה לעיל. נכון למועד פרסום הדו"ח, קבוצת הרכישה (שעל חברה נמנית חגי' ייעוץ וניהול) מבצעת תכנון של הפרויקט עם אדריכל וכן מקדמת תוכנית עיצוב אדריכלית כתנאי להוצאת היתר בנייה. | תיאור קצר של הפרויקט : |
| 82% | חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט : |
| החזקה באמצעות חגי' ייעוץ וניהול (כהגדרתה לעיל) שהינה חברה בבעלות ובשליטה מלאות של החברה | מבנה האחזקה בפרויקט : |
| -- | ציון שמות השותפים לפרויקט המחזיקים למעלה מ-25% בפרויקט : |
| איחוד מלא | שיטת הצגה בדוחות הכספיים : |
| 42.7% מהקרקע נרכשו בשנת 2013, ואילו ברבעון הראשון של שנת 2018 הושלמה רכישת כ-39% נוספים מהקרקע. | מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט : |
| 4,077 מ"ר | שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט כולו : |

| | |
|---|--|
| מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן): | 2020 (וזאת בכפוף לאמור בה"ש 53 לעיל) |
| מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן): | 2025 (וזאת בכפוף לאמור בה"ש 53 לעיל) |
| מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי/בפועל: | טרם ידוע |
| מועד סיום שיווק צפוי/בפועל: | טרם החל |
| הסכמים עם קבלני ביצוע: | טרם החל |
| זכויות משפטיות בקרקע: | בעלות רשומה |
| תיאור שימוש ביניים מהותי בקרקע, אם ישנו: | -- |
| האם נמצאו מקורות מימון להמשך הקמת הנכס: | -- |
| הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר): | לפרטים ראה סעיף 6.7.2.4.1.5 זה לעיל |
| חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט: | אין, למעט כמפורט בסעיף 6.7.2.4.1.5 זה לעיל |
| אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת: | להערכת הנהלת החברה שווי מימוש נטו אינו נמוך מערכו בספרים וזאת בהתבסס על הערכת שווי שבוצעה לנכס ליום 31 במרץ 2019 ואשר למיטב ידיעת החברה לא ידוע על כל שינוי ואין לחברה כל אינדיקציה שעשויים לשנות את מסקנת הערכת השווי האמורה. לפרטים אודותיה ראה ס"ק ד' להלן. |
| דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט: | תשתיות קיימות |
| נושאים מיוחדים: | -- |

ב. מצב תכנוני

| מצב תכנוני לפרויקט (אייגנשטיין 36א'), למועד פרסום דו"ח זה | | |
|---|---|-------------|
| סוג מלאי | סה"כ שטחים ברוטו (מ"ר) | סה"כ יחידות |
| מסחר | כ-4,000 מ"ר ברוטו [המורכבים מכ-2,000 מ"ר ברוטו (שטח עיקרי בהיקף של 1,400 מ"ר) בתוספת 2,000 מ"ר שטחי מסחר בקומת המרתף הראשונה] | |
| חניות | | כ-70 |

ג. נתונים נוספים ועלויות שהושקעו בשטחי המסחר ובחנייות בפרויקט (חלק החברה בנתונים - 100%, נתונים כספיים מוצגים באלפי ש"ח):

| במועד רכישת הקרקע ⁸⁹ | שנת 2017 | שנת 2018 | שנת 2019 | | | | | מודל הצגה בדוחות כספיים |
|------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------------|---|
| | | | רבעון 1 | רבעון 2 | רבעון 3 | רבעון 4 | כל התקופה | |
| | שווי הוגן | שווי הוגן | שווי הוגן | שווי הוגן | שווי הוגן | שווי הוגן | שווי הוגן | עלות רכישת הקרקע |
| 31,514 | | | | | | | | עלות למ"ר ⁹⁰ |
| כ- 12.6 | | | | | | | | NOI משימושי ביניים |
| - | - | - | - | - | - | - | - | טווח מחירים (אלפי ש"ח למ"ר) בעסקאות שנעשו בשנה בקרקע עצמה |
| | | | | | | | | עלויות שהושקעו (אלפי ש"ח): |
| | | | | | | | | עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה |
| | | | | | | | | עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות |
| | | | | | | | | עלויות מצטברות בגין בניה |
| | | | | | | | | עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו) |
| | | | | | | | | סה"כ עלות מצטברת |
| | | | | | | | | שערוך בגין נכס |
| | | | | | | | | סה"כ עלות מצטברת בספרים (הצגה בדוח על המצב הכספי) / שווי הוגן לסוף תקופה |
| | | | | | | | | שווי הוגן למ"ר (באלפי ש"ח) ⁹¹ |
| | | | | | | | | רווחי (הפסדי) שערוך בתקופה |

⁸⁹ מועד השלמת הרכישה הנוספת של הקרקע לשיעור של 82%, קרי רבעון הראשון לשנת 2018.
⁹⁰ עלות ממוצעת למ"ר קרקע המיוחסת למסחר בגין רכישות חלקים בשיעור של כ-42.7% שהיו בשנת 2013 וכן רכישה נוספת בשיעור של כ-39.3% במקרקעין שהושלמה בשנת 2018.
⁹¹ בחישוב האמור שוויו של מ"ר מסחר בקומת המרתף הראשונה הוערך במחצית משוויו של מ"ר מסחר בקומת הקרקע (מ"ר אקוויוולנטי).

ד. הערכות שווי

החברה ביצעה הערכת שווי ליום 31 במרץ 2019 לכלל זכויותיה בפרויקט איינשטיין 36 המסווגות כנדל"ן להשקעה (הן עבור זכויות המסחר והן עבור הזכויות למגורים), כאשר רווח השערודך ברוטו הסתכם לסך כולל של כ-17 מיליון ש"ח (מתוכם סך של כ-9 מיליון ש"ח יוחס לרכיב המסחר בפרויקט והיתרה בגובה של כ-8 מיליון ש"ח יוחסה לרכיב המגורים המסווג בדוחותיה הכספיים של החברה כנדל"ן להשקעה). יצוין כי מאז תאריך התוקף של הערכת השווי (31 במרץ 2019) ועד למועד זה חלפו מעל 90 ימים. עם זאת, לחברה לא ידוע על כל שינויים ואין לה כל אינדיקציה אשר עשויים לשנות את מסקנות הערכת השווי האמורה. לפרטים אודות עיקרי הערכת השווי האמורה, הנחשבת מהותית בהתאם להחלטה 105-23: "פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי" שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך, ואשר מובאת בדו"ח זה בדרך של הפניה, ראה סעיף 3.2 לדו"ח הדירקטוריון שצורף לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2019, אשר פורסמו ביום 29 במאי 2019, מס' אסמכתא 2019-01-053164.

6.12 אחר

6.12.1 תיאור הפעילויות הנוספות

בנוסף ל-5 תחומי הפעילות שנסקרו לעיל, לחברה פעילויות נוספות שנכון למועד זה נמצאות בראשיתן ו/או שהיקפן זניח, שיתוארו בקצרה להלן:

6.12.1.1 פעילות תיווך

במסגרת פעילות זו, פועלת החברה, החל מחודש ינואר 2017, באמצעות ח.א. הורייזן מרקטינג בע"מ, הנמצאת בבעלות משותפת של החברה (50%) ושל צד ג' (להלן: "הורייזן" ו-"השותף", בהתאמה), בתחום התיווך (מכירה והשכרה), בעיקר של נכסים הנכללים בפרויקטים של החברה, לרבות: הארבעה, רסיטל, כוכב הצפון ומתחם איינשטיין. הפעילות סינרגטית לפעילות הייזום של החברה וכפופה להוראות הדין הרלוונטיות ובכללן חוק המתווכים במקרקעין, תשנ"ו-1996. השותף מעניק להורייזן שירותי מנכ"ל בתמורה לסכום לא מהותי. בשנת 2019, הכנסות הורייזן מפעילותה הסתכמו לסך של כ-6 מיליון ש"ח וחלק החברה ברווחי הפעילות הסתכם לסך של כ-1.6 מיליון ש"ח.

6.12.1.2 הפעלת חלק משטחי המסחר של החברה

כחלק מפעילות הפיתוח והמיתוג של שטחי המסחר בהם מחזיקה החברה בפרויקטים השונים אותם היא יזמה/ארגנה, החברה פועלת להפעלת חלק מהשטחים בעצמה ו/או באמצעות שיתופי פעולה עם גורמים, להם ערך מוסף ויכולת לתרום לאטרקטיביות הנכסים. במסגרת הפעילות האמורה, אישרו מוסדות החברה את ביצוע ההתקשרויות הבאות:

6.12.1.2.1 מסעדת סרפינה

א. ביום 27 בינואר 2019 אישרו חברי ועדת הביקורת דירקטוריון החברה, את התקשרות החברה, ביחד עם מר עופר שבתאי, שהינו צד הקשור עסקית למר צחי חגיג', מבעלי השליטה בחברה (להלן: "הצד הקשור"), בהסכם לרכישה משותפת מחברה אמריקאית ששמה FV Franchising USA Inc. (להלן: "בעלת הזיכיון") של זיכיון להקמת והפעלת מסעדות עליות בישראל, המבוססות על המטבח האיטלקי, תחת שם המותג "סרפינה" (SERAFINA), שהינו סימן מסחר רשום המצוי בבעלות בעלת הזיכיון (להלן: "הסכם הזיכיון").

למיטב ידיעת החברה, בעלת הזיכיון הוקמה בשנת 1995, והסניף הראשון שנפתח על ידה הוקם בעיר ניו-יורק בארה"ב. בעלת הזיכיון מפעילה בעצמה וכן מוכרת זיכיונות להפעלת מסעדות בעלות קונספט ומאפיינים ייחודיים של המותג "סרפינה", המוכרות מזון איכותי ומגוון על בסיס המטבח האיטלקי. למיטב ידיעת החברה, לבעלת הזיכיון סניפים ברחבי העולם, ובין היתר כ-15 סניפים ברחבי ארה"ב (מתוכם 11 סניפים בניו יורק), וכן סניפים בפורטו ריקו, ברזיל, יפן, דובאי ועוד.

הסכם הזיכיון עם בעלת הזיכיון נחתם על ידי חברת מסעדת אס.אר.אף ישראל בע"מ (להלן: "חברת הזיכיון"), שנכון למועד זה 50% מהונה מוחזקים על ידי חברה בבעלות מלאה של החברה (להלן בסעיף זה: "חברת הבת") ואילו יתרת הונה מוחזקת, בחלקים שווים (25% כל אחד) על ידי הצד הקשור ודודו - מר בני שבתאי (להלן ביחד: "שבתאי").

ב. הסכם הזיכיון מעניק באופן בלעדי לחברת הזיכיון את הזכות להפעלת מסעדות ושימוש במותג "סרפינה" בישראל, למשך תקופה בת 10 שנים, עם אופציית הארכה ל-5 שנים נוספות (בכפוף ליכולות הצדדים להביא בכל עת להפסקתו המוקדמת של ההסכם, בנסיבות שנקבעו בהסכם, כאשר בין יתר הנסיבות האמורות נקבע כי לחברת הזיכיון זכות לבטל את ההסכם מכל סיבה שהיא ע"י מתן הודעה מראש בכתב, 120 ימים מראש). התמורה שתשולם לבעלת הזיכיון על ידי חברת הזיכיון מורכבת מתשלומים חד פעמיים (שישולמו עבור 3 המסעדות הראשונות בלבד, ככל שתוקמנה) וכן משיעור מסוים מההכנסות המסעדות (כפי שהוגדרו שתוקמנה, כאשר התמורות האמורות אינן צפויות להיות מהותיות לחברה).

ג. הסכם הזיכיון מסדיר סוגיות מקובלות בהסכמים מסוג זה, ובכלל זה, איסור על חברת הזיכיון להעביר את הזיכיון אלא בהסכמת בעלת הזיכיון וזאת בכפוף להוראות הסכם הזיכיון; כלל החומרים והשירותים שבעלת הזיכיון תספק לחברת הזיכיון אשר נדרשים לצורך הכשרתן, ניהולן והפעלתן של המסעדות; התחייבויות

שונו של חברת הזיכיון הנוגעות לשיווק ופרסום המסעדה; התחייבות לשמירת סודיות; והתחייבות לאי תחרות במסגרתה חברת הזיכיון והמנהלים מטעמה מתחייבים שלא לעסוק בכל אופרציה הדומה לקונספט של מסעדת סרפינה במשך תקופה בת 24 חודשים לאחר סיום ההסכם.

ד. בהתאם להסכם ייסוד חברת הזיכיון, חברת הבת, מצד אחד, ושבתאי, מצד שני, יהיו רשאים למנות דירקטור אחד לדירקטוריון חברת הזיכיון, כאשר מקום בו לא תושג הכרעה בישיבת הדירקטוריון, ימונה לדירקטוריון חברת הזיכיון דירקטור שלישי שסייע בקבלת ההחלטות. בנוסף הוסכם, כי ככל והצדדים יידרשו להעמיד מימון לחברה המשותפת, יועמד המימון האמור על ידי הצדדים פרו-ראטה לשיעור החזקתם בהון חברת הזיכיון. כמו כן, בהתאם להסכם האמור, לא תותר מכירת מניות חברת הזיכיון (למעט העברה לנעבר מורשה) אלא בכפוף להוראות הסכם ייסוד חברת הזיכיון, הכולל מנגנונים מקובלים כגון BRING-ALONG (שיוכל להיות מופעל רק על ידי בעל מניות המחזיק ב-75% מהון המניות של חברת הייסוד) ומנגנון היפרדות (BMBY).

ה. מסעדת סרפינה ת"א

המסעדה הראשונה שנפתחה מכוח הזיכיון האמור הוקמה בשטחי מסחר הנכללים בפרויקט איינשטיין 33ב', אשר עד לחודש פברואר 2020 היה בבעלות משותפת של רגינסי, חברת הבת של החברה (שהחזיקה בכ-68% מהנכס) ושני שותפים נוספים שהחזיקו ביתרת (כ-32%) הנכס (להלן: "שותפי רגינסי"). המסעדה האמורה הוקמה על ידי חברת מסעדת אס. אר. אפ. איינשטיין 33ב' בע"מ (להלן: "סרפינה ת"א") אשר 68% מהונה מוחזקים על ידי חברת הזיכיון (68%) ויתר בעלי מניותיה הינם אחד משותפי רגינסי וגורם נוסף (להלן: "בעלי המניות השותפים").

על אף העובדה שנכון למועד זה טרם נחתם בין בעלי המניות של סרפינה ת"א הסכם מייסדים (ההסכם נחתם על ידי בעלי המניות השותפים אולם טרם נחתם על חברת הזיכיון), העמידו בעלי המניות של סרפינה ת"א הלוואות לסרפינה ת"א, בהיקף כולל של כ-8 מיליון ש"ח (חלקה של החברה בסך האמור הינו כ-3 מיליון ש"ח, כולל בגין הלוואות שהועמדו על ידה ליתר בעלי המניות ואשר עד למועד זה טרם נפרעו, המסתכמות בסך של כ-400 אלף ש"ח), הנושאות ריבית שנתית בשיעור של 6%. בהתאם להסכם המייסדים (שכאמור נכון למועד זה טרם נחתם על ידי חברת הזיכיון) העמדת הלוואות בעלים נוספות, מעבר לסך האמור (להלן: "ההלוואות הנוספות"), תחייב הסכמת כל בעלי המניות, כאשר במקרה ומי מבעלי המניות לא יעמיד את חלקו בהלוואות הנוספות (על אף שאישר את העמדתן) יהיו רשאים בעלי המניות האחרים להעמיד את אותן הלוואות בעלים במקום של אותו צד וכנגד כך לקבל ריבית עודפת או לדלל את חלקו של אותו צד במניות סרפינה ת"א והכל בהתאם לאמור בהסכם.

בנוסף, צד לא יהא רשאי למכור ולהעביר בכל דרך שהיא לצד שלישי ו/או לבעל מניות אחר בסרפינה ת"א את החזקותיו בסרפינה ת"א, למעט לנעבר מורשה, אלא בכפוף לקבלת אישורה של חברת הזיכיון. בנוסף, כל העברת מניות כאמור תהא כפופה להוראות הסכם המייסדים שתכלולנה לענין זה זכות סירוב ראשונה והזכות לכפות מכירה BRING-ALONG (שיכולה להיות מופעלת רק על ידי בעלי מניות המחזיקים ב-60% מהון סרפינה ת"א).

החלטות בנושאים הקבועים בהסכם כנ"ל, ובהם מכירת פעילות סרפינה ת"א או נכסיה, מיזוג או ארגון מחדש של סרפינה ת"א ונכסיה, קביעה או שינוי של תקציב, שינוי בהון המניות של סרפינה ת"א, שינוי זכויות החתימה בסרפינה ת"א וכיו"ב יתקבלו ברוב של מעל 70% מקולות בעלי המניות או הדירקטורים ובלבד שכל עוד בעלי המניות השותפים מחזיקים ביחד לפחות 25%, ההחלטה תאושר על ידי אחד מבעלי המניות השותפים (ככל ומדובר באסיפה) או הדירקטור שמונה מטעמו (ככל ומדובר בדירקטוריון), לפי המקרה. יובהר בשנית כי ההסכם שעיקרו תוארו לעיל טרם נחתם במלואו על ידי הצדדים.

לצורך פעילותה, סרפינה ת"א שכרה שטחי מסחר בפרויקט איינשטיין 33ב' בשטח של כ-900 מ"ר (שמרביתם הינם שטחי מרתף), לתקופה בת 5 שנים עם אופציה להארכה לתקופה נוספת של 5 שנים, כאשר בין הצדדים סוכם כי דמי השכירות לכלל הנכס יסתכמו לסך של כ-180 אלף ש"ח לחודש, צמוד למדד המחירים לצרכן עם זאת, היות ושטחי המרתף במתחם עדיין נמצאים בשלבי עבודות הגמר, נכון ליום 31 בדצמבר 2019 משולמים דמי שכירות חלקיים בלבד. החברה צופה כי המסעדה תחל לפעול באופן מלא, כולל שטחי המרתף, במהלך המחצית הראשונה של 2020.

יצוין כי סרפינה ת"א החלה לפעול בחודש ספטמבר 2019, כאשר הפעילות מבוצעת אגב התקשרות מול ספקים מובילים בתחום ההסעדה. ההתקשרות מול הספקים, הזמנת הסחורה והפיקוח על המלאי מבוצעים על ידי מנהל המסעדה שהינו בעל ידע וניסיון רב בתחום (כאשר נכון למועד זה, טרם התגבש הסכם סופי המסדיר את מערכת היחסים המלאה בין מסעדת סרפינה ת"א לבין המנהל).

נכון ליום 31 בדצמבר 2019, מועסקים במסעדה כ-80 עובדים ולאחר הפעלתה המלאה של המסעדה והאולם צפויים להיות מועסקים במסעדה כ-100 עובדים, כאשר כלל העובדים תחומים על הסכמי העסקה אישיים הנושאים את כלל הזכויות הנדרשות על פי דין.

נכון ליום 31 בדצמבר 2019, תוצאות הפעילות אינן מהותיות לחברה. כמו כן, החברה צופה כי חלקה בהשקעות ובתוצאות הפעילות בשנה הקרובה לא יהיו מהותיים עבורה.

6.12.1.2.2

פעילות חדר כושר

ביום 27 בינואר 2019, אישרו חברי דירקטוריון החברה את התקשרות חברה בת של החברה עם גורם הקשור עסקית לה"ה יצחק חגי' ועידו חגי' (להלן: "הצד הקשור") ועם שני צדדים שלישיים נוספים, בהסכם מייסדים להקמת חברה ייעודית (להלן: "החברה הייעודית") אשר תקים, תפעיל ותנהל פעילות חדר כושר, תחת השם "אורבן בוטקאמפ בולאוורד".

ביום 25 ביולי 2019, בעקבות שינויים בהסכמות בין הצדדים למיזם, אישר דירקטוריון החברה שינוי במתווה ההתקשרות, באופן שחברת הבת תחזיק, בשרשור, ב-87.5% ממניות החברה הייעודית ויתרת הזכויות (12.5%) תוחזק על ידי גורם נוסף (להלן: "השותף") (כך שהצד הקשור שהיה מעורב תחילה איננו צד לעסקה עוד). הסכם המייסדים שנחתם בין הצדדים מקנה לשותף אופציות שונות, שאם תמומשנה, בהתאם ובכפוף לתנאיהן, עשויות להביא לכך שחברת הבת והשותף יחזיקו בחלקים שווים (50%) כ"א במניות החברה הייעודית.

לצורך פעילות והפעלת חדר הכושר, תשכור החברה הייעודית שטח של כ-270 מ"ר המצוי במפלס התת הקרקעי בפרויקט איינשטיין 33ב'. נכון ליום 31 בדצמבר 2019, טרם החלה החברה הייעודית בעבודות ההקמה של חדר הכושר. החברה צופה כי סך ההשקעה של החברה הייעודית בחדר הכושר תעמוד בכללותה על סכום של כ-1.5 מיליון ש"ח וכי חלקה בהכנסות שינבעו לחברה הייעודית יהיו זניחות עבור החברה.

6.12.1.2.3

הפעלת טרקלין עסקים בלאונג' הארבעה

קבוצת חגי' יזמות עסקית בע"מ (להלן: "חגי' יזמות עסקית"), שהינה חברה בת בבעלות מלאה של החברה, הקימה חברה ייעודית בשם קבוצת חגי' טרקלין עסקים בע"מ (להלן: "חגי' טרקלין") אשר תפעיל בקומת הטרקלין במגדלי הארבעה בתל אביב (הממוקמת בקומה ה-14) מתחם קולינארי הכולל מסעדה (אשר תמוקם בגשר המחבר בין שני המגדלים), אולם כנסים ואירועים שהוקם במגדל הצפוני ובר לאונג' שימוקם במגדל הדרומי. הנכס עצמו הושכר על ידי חגי' טרקלין מהחברה ומחגי' מגדלי הארבעה (להן זכויות חכירה בנכס לתקופה המסתיימת בחודש יוני 2058, עם הארכה אוטומטית של 49 שנים נוספות) ומעוצב על ידי משרדי אדריכלים מהמובילים בתחום ובין היתר בשיתוף פעולה של המעצב ג'ורג'ו ארמאני.

נכון למועד זה, ביחס לחלל הכנסים והאירועים, החברה השלימה את בנייתו והחלה בהפעלתו במהלך חודש נובמבר 2019. ביחס לבר לאונג' הלילי ולמסעדה, בנייתם צפויה להסתיים במהלך המחצית הראשונה של שנת 2020, כאשר מתקיים משא ומתן ביחס להשכרה ותפעול הבר לאונג' עם גורם חיצוני המתמחה בתחום הנ"ל.

לצורך עבודות ההקמה וניהול המתחם, התקשרה חגי' טרקלין עם 2 גופים: חברת ניטן תאי בע"מ, אשר הינה הבעלים של מסעדת ניטן תאי ברחוב הארבעה בתל אביב ולמיטב ידיעת החברה נמצאת בבעלות של מר חיים הורוביץ (להלן: "ניטן תאי"), אשר מעניקה לחגי' טרקלין שירותי הקמה, ניהול והפעלה של המתחם, בין היתר באמצעות השף שבתאי, כאשר נכון למועד זה, טרם נחתם הסכם סופי בין הצדדים המסדיר את התמורה לה תהיה זכאית ניתן טאי בגין שירותיה (אולם זו צפויה לכלול גם תמורה הונית) וכן התקשרה חגי' טרקלין עם קבוצת Art & Lounge המתמחה בהקמת מתחמים ייחודיים כדוגמת המתחם, וזו פועלת בשיתוף פעולה עם כלל הגורמים המעורבים במתחם לצורך הקמה וניהול של המתחם.

נכון ליום 31 בדצמבר 2019, הושקע בעבודות הגמר במתחם סך של כ-17 מיליון ש"ח כאשר סך ההשקעה הצפויה לכלל המתחם צפויה להסתכם לסך של כ-25 מיליון ש"ח (הסכום הנ"ל מתייחס לעבודות גמרים שבוצעו בקומה 14 במגדלי הארבעה על מנת להתאימה לכלל הפעילויות שצוינו).

לצורך מימון הקמת המתחם, התקשרה החברה בחודש אפריל 2019 עם תאגיד בנקאי בהסכם הלוואה בסך של 25 מיליון ש"ח (כאשר מתוך סכום זה נכון ליום 31 בדצמבר 2019 התקבל סך של 20 מיליון ש"ח), אשר משמשת את החברה בעיקר לביצוע עבודות הגמרים בקומה 14 ולפרעון יתרת האשראי שהועמד לחברה מהתאגיד הבנקאי שהעמיד לחברה את המימון להקמת פרויקט הארבעה. ההלוואה נושאת ריבית בשיעור של פריים בתוספת 1.6% והיא תשולם מדי רבעון. תקופת ההלוואה הינה 5 שנים ואמורטיזציה של הקרן לפי 15 שנה שתשולם בסוף כל שנה. החברה וחגי' מגדלי הארבעה שיעבדו את כלל זכויותיהן בטרקליני העסקים של מגדלי הארבעה לטובת הבטחת החזר ההלוואה. ההלוואה כוללת תנאים מקובלים בהלוואות מסוג זה, לרבות תנאות פיננסיות דומות להתניות הפיננסיות הקבועות בשטר הנאמנות של אגרות החוב של החברה (סדרה ז'), כמפורט בסעיף 6.20.6 להלן.

כאמור, במהלך חודש נובמבר 2019, החלה חגי' טרקלין להפעיל את אולם הכנסים והאירועים וזאת באמצעות מספר עובדים מצומצם. במסגרת הפעילות האמורה חלקה של החברה מסתכם בחלק מהאירועים בהשכרת המתחם בלבד ובחלקם האחר בהפקת האירוע כולו, כאשר הדבר כרוך בהתקשרות עם ספקים חיצוניים בתחומי מזון (וזאת עד שתושלם בניית המטבח במתחם, בחודש מרץ 2020), כח אדם ועוד.

החברה הגישה לאגף רישוי עסקים בעיר את בקשתה לקבלת רישיון עסק וממתינה לקבל את הדרישות לביצוע ההתאמות הנדרשות במתחם. בנוסף, נכון למועד זה השלימה החברה את כלל הביטוחים הנדרשים למתחם האירועים והכנסים שהחל את פעילותו כאמור.

נכון ליום 31 בדצמבר 2019, מועסקים בטרקלין כ-7 עובדים ולאחר הפעלתו המלאה של המתחם צפויים להיות מועסקים בו כ-100 עובדים. תנאי ההעסקה של העובדים כוללים שכר בסיס, ככל ורלוונטי שכר בגין שעות נוספות ותנאים נלווים מקובלים אשר משתנים מעובד לעובד. חלקם של העובדים עובדים על בסיס שכר שעותי וחלקם על בסיס שכר חודשי. הסכמי העבודה כוללים מתן זכויות סוציאליות המוגדרות בחוק וכיו"ב. יודגש כי בשלב זה, פעילות הטרקלין אינה מהותית ביחס לכלל פעילות החברה.

חלק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה

6.13 לקוחות

נכון למועד זה, לקוחות הקבוצה הינם חברי הקבוצות שאורגנו על ידי החברה ורגינסי (עליהם נמנים בחלק מהפרויקטים חלק מבעליהן הנוכחיים של הקרקעות) ולקוחות שרכשו מהחברה זכויות בפרויקט הארבעה (שטחי מסחר, משרדים וחניות) ובפרויקטים בתחום התחדשות העירונית. לקבוצה אין כל תלות במי מלקוחותיה. כן משכירה החברה חלק מהנכסים שבבעלותה לצדדים שלישיים, בתמורה לדמי שכירות שאינם מהותיים לחברה.

6.14 שיווק

נכון למועד הדו"ח, פעילות השיווק מתבצעת באמצעות מחלקת השיווק והפרסום של הקבוצה תוך הסתייעות לעיתים במשווקים חיצוניים. השיווק מתבצע ברובו במדיה הדיגיטלית בסיוע משרדי פרסום שונים המוכרים בענף. כמו כן, החברה מפרסמת גם בדיוור ישיר, שלטי חוצות, עריכת כנסים מעת לעת וכיו"ב.

6.15 רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים

6.15.1 לפרטים לעניין נכסי החברה המסווגים כנדל"ן להשקעה, כמלאי ורכוש קבוע ראו ביאורים 9, 10 ו-13 בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019 המצורפים לדוח זה.

6.15.2 החברה פועלת ממשרדים הממוקמים בקומה 32 במגדל הארבעה הדרומי בתל אביב, ושטחם הכולל הינו כ-1,250 מ"ר, ברוטו. בהתאם להסכמי השכירות שנחתמו עם צד ג', תקופת שכירת המושכר תהא בתוקף עד לחודש נובמבר 2022 כאשר קיימת אופציה בחוזה להארכת תקופת השכירות בעוד כ-5 שנים. דמי השכירות החודשיים המשולמים על ידי החברה בגין שכירת המושכר, אשר כולל משרדים כפי שתוארו לעיל, 2 מחסנים ו-7 חניות, מסתכמים נכון למועד זה בכ-150 אלפי ש"ח לחודש, בתוספת מע"מ.

6.16 נכסים לא מוחשיים

לפרטים אודות זכות השימוש שניתנה לחברה בסימן המסחרי "H" הנמצא בבעלות חברה בשליטת מר עידו חגי, מבעלי השליטה בחברה, ראה תקנה 22 לדו"ח בדבר פרטים נוספים אודות החברה המצורף לדו"ח זה.

6.17 הון אנושי

6.17.1 דירקטורים

א. 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. בנוסף, כל הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה נכללים בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של החברה (לפרטים אודות תנאיה וחידושה ראה דו"ח מידי שפרסמה החברה ביום 7 באוקטובר 2019, מס' אסמכתא 087141-01-2019).

ב. ביום 1 בספטמבר 2019 אישרה האסיפה הכללית השנתית של בעלי המניות של החברה את חידוש כהונתם של כלל חברי דירקטוריון החברה, שאינם דירקטורים חיצוניים. ביום 23 בפברואר 2020 אישרה האסיפה הכללית את חידוש מינויה של הגב' לימור בלדב כדירקטורית חיצונית בחברה.

6.17.2.1 תנאי העסקתם של נושאי המשרה בחברה 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 24 באוקטובר 2018, אישרה האסיפה הכללית השנתית של בעלי המניות של החברה (לאחר שניתן לכך אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה) את חידוש התקשרות בהסכם ניהול עם חברה בשליטת מר עידו חגיגי, מבעלי השליטה בחברה, המכהן גם כדירקטור בחברה (להלן: "**חברת עידו**" ו-"**עידו**", בהתאמה) לצורך קבלת שירותי מנכ"ל על ידי עידו, בהיקף משרה שלא יפחת מ-50% (ו-90% לקבוצה כולה, כשלעניין זה יצוין כי עידו משמש גם כמנכ"ל רגינסי) וכפי הנדרש לתפקיד. ההתקשרות אושרה רטרואקטיבית החל מיום 1 באוגוסט 2018 (אז הסתיימה התקשרות דומה עם חברת עידו, כאשר עידו הוסיף להעמיד לחברה שירותי מנכ"ל גם לאחר מועד פקיעת ההתקשרות הקודמת) ועד ליום 31 ביולי 2021.

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 2018. בנוסף, תהיה זכאית חברת עידו: (א) כל זמן שההתקשרות בתוקף - למענק שנתי בשיעור של 4% מהרווח השנתי של החברה לצורך המענק (כפי שהוגדר במסגרת ההתקשרות), אשר גובהו המקסימאלי נקבע לסך של 1.85 מיליון ש"ח (למעט ביחס לשנת 2018), בתוספת מע"מ, כאשר הוסף להתקשרות תנאי סף לתשלום המענק, שלא היה קיים בהתקשרות הקודמת, והוא קיומו של רווח לפני מיסים בדוחותיה הכספיים של החברה שעל בסיסם מחושב המענק המשקף תשואה של 6.5% על ההון העצמי של החברה (בנטרול זכויות מיעוט) (להלן: "**תנאי הסף**"); (ב) לאחר שההתקשרות תסתיים - למענק בשיעור של 4% מ"הרווח" לפני מיסים (כפי שהוגדר במסגרת ההתקשרות) שינבע לחברה מפרויקטים מתקדמים (כפי שהוגדרו במסגרת ההתקשרות), כפי שיעלה מדוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים השנתיים של החברה שיפורסמו בגין השנה בה תסתיים ההתקשרות החדשה ובגין 3 השנים שלאחר מכן (להלן: "**תקופת ההשתתפות**"), בתוספת מע"מ כדין, וזאת בהתאם למנגנון שהוגדר בהסכם. יצוין כי המענק שישולם לחברת עידו בתקופת ההשתתפות לא יעלה על 1.85 מיליון ש"ח בשנה, בתוספת מע"מ ועל סך כולל של 7.4 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ לכל תקופת ההשתתפות (הסכומים צמודים לעליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש יולי 2018) ותשלומו יהיה כפוף להתקיימות תנאי הסף. 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 אודות זימון אסיפה נמשכת) שפרסמה החברה ביום 16 באוקטובר 2018, מס' אסמכתא 2018-01-097041.

6.17.3 **אנשי מפתח**

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

6.17.4 **עובדי הקבוצה**

תנאי ההעסקה של עובדי החברה כוללים שכר בסיס, ככל 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 שעתי וחלקם על בסיס שכר חודשי. הסכמי העבודה כוללים מתן זכויות סוציאליות המוגדרות בחוק, עם הטבות ספציפיות לחלק מהעובדים, התחייבות לשמירה על סודיות וכיו"ב. באשר למשווקים, הרי שכאמור לעיל, החל מחודש נובמבר 2018 החלו המשווקים להיות מועסקים בחברה (במקום ברגינסי). תנאי העסקתם כוללים תגמול חודשי קבוע וזכאות לעמלת מכירה בקשר עם יחידות אשר הם מעורבים במכירתם, בגובה של עד 0.3% ממחיר היחידה המשווקת, אשר לגבי חלקם מקוזזת מהתגמול החודשי הקבוע הניתן להם. במקרים בהם השיווק נעשה עבור חברת עידו, משלמת חברת עידו לחברה 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 החברה, ככל ששולמו.

להלן יובא תרשים המתאר את המבנה הארגוני של החברה נכון למועד דוח זה:



נכון למועד פרסום דוח זה, מעסיקה החברה כ-40 עובדים (לרבות כנגד חשבונית). כמו כן, מלבד העובדים המפורטים לעיל, תאגידים בהם מחזיקה החברה מעסיקים כ-90 עובדים נוספים במסגרת פעילותן "בתחום האחר", שהחלה להתבצע החל משנת 2019.

6.17.5 השתתפות חברת עידו בהוצאות החברה

מאז הפכו האחים חגי' לבעלי השליטה בחברה, עיקר פעילותם בתחום הנדל"ן בישראל מרוכזת בחברה (במאחד) וזאת בהתאם להתחייבותם לרכז את פעילותם בתחום הנדל"ן בישראל במסגרת החברה. עם זאת, לאחים חגי' עדיין נותרה פעילות פרטית מסוימת בישראל, 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.

6.17.6 מדיניות תגמול

ביום 1 בספטמבר 2019 אישרה האסיפה הכללית מדיניות תגמול מתוקנת בחברה. נוסח המדיניות, שהינה בתוקף עד ליום 13 באוגוסט 2022, צורף לדו"ח המידי של החברה מיום 25 ביולי 2019, מס' אסמכתא: 2019-01-077329.

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 כחברות קבוצה והן כיזימות), 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 של הפרויקט ועל עלותו הסופית, אולם לחברה אין תלות במי מספקיה וההסכמים שנחתמו עם הקבלנים בפרויקטים השונים אינם מהותיים לחברה. התמורה בהסכמים הנחתמים עם הקבלנים הינה תמורה קבועה וסופית (הסכמים פאושליים), אולם בחלק מההסכמים התמורה נגזרת משטחו הסופי והבנוי של הפרויקט או מעלותו (ללא רכיב קרקע).

התקשרויות בהסכמי שכר טרחה עם משרד חג'ג', בוכניק, וינשטיין ושות' - עורכי דין

משרד עוה"ד חג'ג', בוכניק, וינשטיין ושות', הנמצא בראשות מר יצחק חג'ג' (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 בפרויקט, סך של עד 1.5% מהתמורה החוזית הכוללת (כולל מע"מ), כקבוע בהסכמים שנחתמים בין החברה לבין רוכשי יחידות בפרויקט 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 כדון, באופן ובתשלומים כפי שיוסכם בין הצדדים. שכר הטרחה הינו צמוד לעליית 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.

6.19 הון חוזר

להלן הרכב ההון החוזר של החברה לתקופה של 12 חודשים (ליום 31 בדצמבר 2019):

| הון חוזר לתקופה של 12 חודשים | התאמות (לתקופה של 12 חודשים) | הסכום שנכלל בדוחות הכספיים | |
|------------------------------|------------------------------|----------------------------|---|
| אלפי שקלים חדשים | | | |
| 507,664 | (350,137) | 857,801 | נכסים שוטפים |
| (381,113) | 142,542 | (523,655) | התחייבויות שוטפות |
| 126,551 | (207,595) | 334,146 | עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות |

בהתאם לכללים חשבונאיים מקובלים, הסיווג בין נכסים והתחייבויות המיוחסים לפרויקטים היזמיים וקבוצות הרכישה של החברה, בין זמן ארוך לזמן קצר, מוצגים בהתאם לתקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה בפעילויות הייזום והבניה וקבוצות הרכישה, העולה על שנה ויכולה להימשך כ-4 שנים. לפיכך הנכסים שאמורים להתממש בתוך המחזור התפעולי של החברה וההתחייבויות המיוחסות להם מסווגים כנכסים או כהתחייבויות לזמן קצר, בהתאמה, תוך התחשבות במועדי הפירעון. בהתאם לכך, התחייבויות החברה (לרבות אגרות חוב ואשראי בנקאי), המיוחסות לפעילויות הייזום והבניה וקבוצות הרכישה, מסווגות במאזן החברה כהתחייבויות לזמן קצר על פי המחזור התפעולי כאמור, מלבד התחייבויות, אשר מסווגות לזמן ארוך תוך התחשבות במועדי הפירעון הצפויים בפועל.

6.20 מימון

6.20.1 להלן פירוט מקורות המימון בפועל של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2019:

| 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) | |
| | | | | | | | תאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים |
| 79,100 | 3.2% | 3.2% | 79,100 | - | - | - | מתאגידים בנקאיים |
| 120,000 | 6.25% | 6.25% | 49,763 | 6.25% | 6.25% | 70,237 | ממוסדות פיננסיים ואחרים |
| 199,100 | | | 128,863 | | | 70,237 | סה"כ תאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים |
| | | | | | | | אגרות חוב |
| 46,586 | 6% | 6% | 46,586 | - | - | - | אגרות חוב (סדרה ה') |
| 44,567 | 7.4% | 6% | 44,567 | - | - | - | אגרות חוב (סדרה ו') |
| 103,650 | 5.7% | 5.1% | 73,671 | 5.7% | 5.1% | 29,979 | אגרות חוב (סדרה ז') |
| 79,977 | 6.9% | 5% | 28,313 | 6.9% | 5% | 51,664 | אגרות חוב (סדרה ח') |
| 98,723 | 3.8% | 3% | 32,908 | 3.8% | 3% | 65,815 | אגרות חוב (סדרה ט') |
| 373,503 | - | - | 226,045 | - | - | 147,458 | סה"כ אגרות חוב |
| 572,603 | - | - | 354,908 | - | - | 217,695 | סה"כ מימון חיצוני |
| 523,616 | | | | | | | הון עצמי (ליום 31.12.2019) |
| 1,096,219 | | | | | | | סה"כ מקורות מימון |

6.20.2 אגרות חוב

נכון למועד פרסום הדוח, לחברה 5 סדרות אגרות חוב - סדרות ה'-ט' (סדרה ט' הונפקה בתקופת הדו"ח). לפרטים אודותיהן (לרבות הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ז') שבוצעה בתקופת הדו"ח) ולפרטים אודות עמידת החברה ביחסים הפיננסיים שנקבעו בשטרי הנאמנות של אגרות החוב האמורות - ראה סעיפים 4.5.1-4.5.5 לדו"ח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2019, המצורף לדו"ח זה.

בנוסף, לרגינסי היתה סדרת אגרות חוב אחת, סדרה א', שיתרת הערך הנקוב שלה, בסך של 16,650 אלפי ש"ח (קרן נפרעה בפירעון מוקדם ביום 8 בדצמבר 2019, כך שרגינסי חדלה החל מאותו מועד להיות חברת אגרות חוב ונתרה חברה פרטית בבעלות מלאה של החברה.

6.20.3 דירוג

לעניין דירוג אגרות החוב ראה סעיף 4.3 לדו"ח הדירקטוריון המצורף לדוח זה.

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

בתקופה שתחילתה ביום 1 בינואר 2020 וסיומה בסמוך למועד פרסום דו"ח זה לא הועמד אשראי נוסף מהותי לחברה, למעט האשראי המתואר בסעיף 6.20.6 להלן.

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

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: "ערביות") וזאת לצורך הבטחת התחייבויות אותן ייטול מי מתאגידי 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 העניין.

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 שתועמדנה 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.

נכון למועד פרסום הדו"ח לא קיימות ערבויות בתוקף שהועמדו על ידי האחים חגי' לחברה ולתאגידי המוחזקים על ידה.

6.20.6 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 31.12.2019 באלפי ש"ח | תשלומים (קרן + ריבית) | מועד פירעון אחרון | שעבודים / בטחונות | ריבית שנתית | הצמדה | תניית שינוי של/טה/ מרות | התחייבויות פיננסיות/ התחייבויות אחרות | הערות |
|-----------------|---|--|--|---|--|-------------------------|--|--|-------|--|---|-------|
| החברה | מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') של החברה | 31 ביולי .2014 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. | 124,128 | 46,548 | נכון למועד זה נותר תשלום קרן אחרון, אשר ישולם ביום 30 ביוני 2020 ויהא בסך השווה ל- 30% מהקרן המקורית של אגרות החוב (סדרה ה'). כמו כן, נכון למועד זה, נותר תשלום ריבית אחרון, אשר ישולם ביום 30 ביוני 2020. | 30 ביוני 2020 | סדרת אגרות החוב (סדרה ה') אינה מובטחת בשעבודים / בטחונות ⁹² | 6% קבועה (בכפוף להתאמה ⁹³) במקרה של אי עמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 4.5.1 לדו"ח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2019 זה ו/או במקרה של הורדת הפסקת אגרות (סדרה ה') מסיבה הקשורה בתברה). | -- | ניתן להעמיד אגרות לפירעון מידי אם האחים חגיגי יחדלו שניהם מלהימנות על בעלי השליטה בחברה (החזקה של לפחות 50% מהון המניות המופק והנפרע של החברה, לרבות ביחד עם אחרים) וזאת למעט אם אושר אחרת על ידי אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') בהחלטה מיוחדת. | לפרטים ראה סעיף 4.5.1 לדו"ח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2019 זה. נוספים, ראה סעיף 4.5.1 לדו"ח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2019 המצורף לדו"ח זה. | |

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.

| התאגיד הלווה | המלווה | מועד ההתקשרות | סכום ההלוואה /מסגרת האשראי, באלפי ש"ח | יתרת קרן וריבית צבורה ליום 31.12.2019 באלפי ש"ח | תשלומים (קרן + ריבית) | מועד פירעון אחרון | שעבודים / בטחונות | ריבית שנתית | הצמדה | תניית שינוי שליטה / מרות | התחייבויות פיננסיות/ התחייבויות אחרות | הערות |
|-----------------|---|------------------|---|---|--|-------------------------|--|--|-------|--|--|-------|
| החברה | מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') של החברה | 15 ביולי 2015 | 100,000 | 45,450 | נכון למועד זה, הקרן עומדת לפירעון בשני תשלומים שנתיים שווים, שכל אחד מהם יהיה בסך השווה לשיעור של 22.5% מהקרן המקורית של אגרות החוב (סדרה ו'), ואשר ישולמו בימים 30 באפריל 2020 ו-30 באפריל 2021. הריבית תשולם בימים 30 באפריל ו-31 באוקטובר של שנת 2020 וביום 30 באפריל 2021 (אז ישולם תשלום הריבית האחרון). | 30 באפריל 2021 | (1) שעבוד שוטף על הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחסבון הנאמנות שנפתח לטובת המחזיקים ו/או וכל תמורה שתקבל לגינם לרבות פירותיהם. (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. (3) בנוסף החברה התחייבה כי עד למועד פירעון אגרות החוב (סדרה ו') היא לא תיצור שעבוד כמקשה אחת על כלל נכסיה. | נכון למועד זה, אגרות החוב (סדרה ו') נושאות ריבית שנתית בשיעור של 6% (בכפוף להתאמה ⁹⁴ במקרה של אי עמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 4.5.2 לדו"ח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2019 המצורף לדו"ח זה ואו במקרה של הורדת ו/או הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה ו') מסיבה הקשורה בחברה) | -- | ניתן יהיה להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי אם האחים חגיגי יחדלו (במישרין או בעקיפין) מלהימנות שניהם על בעלי השליטה בחברה, בשרשור 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. | לפרטים נוספים, ראה סעיף 4.5.2 לדו"ח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2019 המצורף לדו"ח זה. | |

⁹⁴ של עד 1% נוסף במונחי הריבית השנתית.

| התאגיד הלווה | המלווה | מועד ההתקשרות | סכום ההלוואה /מסגרת האשראי, באלפי ש"ח | יתרת קרן וריבית צבורה ליום 31.12.2019 באלפי ש"ח | תשלומים (קרן + ריבית) | מועד פירעון אחרון | שעבודים / בטחונות | ריבית שנתית | הצמדה | תניית שינוי שליטה/ מרות | התחייבויות פיננסיות/ התחייבויות אחרות | הערות |
|-----------------|---|---|---|---|--------------------------|--|--|-------------|--|---|---|-------|
| החברה | מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') של החברה | 24 בינואר 2017. ביום 4 באוגוסט 26 2019 הקצתה החברה, בהקצאה פרטית, 20,000,000 אגרות חוב (סדרה ז') נוספות על דרך הרחבת הסדרה. הקיימת. | 118,810 | 104,832 | 31 בדצמבר 2022 | (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 לחגיגי נכסים מניבים לצורך רכישת מקרקעי פרויקט איינשטיין 35. ההמחאה האמורה נרשמה כשעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום. (ב) החברה יצרה שעבוד קבוע על כל זכויות החברה כלפי מאת ומתוך חשבון הנאמנות שנפתח לטובת המחזיקים וכן שעבוד שוטף על הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון הנאמנות ו/או וכל תמורה שתתקבל בגינם לרבות פירותיהם. (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'). | 5.1% קבועה, בכפוף להתאמה% במקרה של אי עמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 4.5.3 לדו"ח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2019, ו/או במקרה של הורדת ו/או הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה ז') מסיבה הקשורה בחברה | -- | ניתן יהיה להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי אם האחים חגיגי יחדלו (במישרין או בעקיפין) מלהימנות שניהם על בעלי השליטה בחברה, בשרשרת סופי (שהוגדרה כהחזקה של לפחות 45.01% מהון החברה, בין במישרין ובין בעקיפין אך שלא באמצעות החזקה עם אחרים) וזאת אשרה אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'), את בהחלטה מיוחדת, העברת השליטה בחברה | לפרטים ראה סעיף 4.5.3 לדו"ח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2019 המפורט של החברה בסעיף האמור, החברה עומדת בכל המגבלות החלות עליה, ליום 31 בדצמבר 2019 ולמועד פרסום דוח זה. לפרטים אודות מגבלות על חלוקת דיבידנד ראה סעיף 6.4.3 לעיל. | במקרה בו חגיגי נכסים מניבים תמכור זכויותיה בשטחי המסחר פרויקט איינשטיין 35, תקום לה חובת פרעון מוקדם של ההלוואה שהועמדה לה על ידי החברה ותקום לחברה חובת פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ז'). לפרטים נוספים, לרבות פרטים אודות הרחבת הסדרה שבוצעה על ידי החברה בתקופת הדו"ח, ראה סעיף 4.5.3 לדו"ח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2019 המפורט לדו"ח זה. | |

| התאגיד הלווה | המלווה | מועד ההתקשרות | סכום ההלוואה /מסגרת האשראי, באלפי ש"ח | יתרת קרן ורבית צבורה ליום 31.12.2019 באלפי ש"ח | תשלומים (קרן + ריבית) | מועד פירעון אחרון | שעבודים / בטחונות | ריבית שנתית | הצמדה | תניית שניו שליטה/ מרות | התחייבויות פיננסיות/ התחייבויות אחרות | הערות |
|---|-----------|---|---|--|--|----------------------|--|-------------|-------|--|---|--|
| החברה, חגי' ייעוץ ונייהול ומרינה הרצליה | גוף מוסדי | 3 בדצמבר 2017 (תוספת להסכם נחתמה ביום 6 בדצמבר 2017) | 120,000 | 120,000 | קרן הלוואה תיפרע בתשלום אחד ביום 31 בדצמבר 2021. ⁹⁶ הריבית משולמת מדי רבעון. | 31.12.2021 | לטובת המלווה נרשמו שעבודים שוניים. ⁹⁷ בנוסף, החברה, חגי' ייעוץ ונייהול ומרינה הרצליה לא תיצורנה שעבוד שוטף כללי שיחול כמקשה אחת על כלל רכושה של מי מקן, ללא קבלת הסכמת המממנים, ואולם ביחס לחברה עצמה – התחייבו המממנים שלא להתנגד לרישום שעבוד שוטף כללי על נכסיה מקום בו זה יידרש. | 6.25% | -- | ניתן יהיה להעמיד את ההלוואה לפירעון מידי אם הייה יצחק חגי' ויהודה עידו חגי' יחדלו שניהם מלהימנות על בעלי השליטה בחברה (שהוגדרה כהחזקה של לפחות 45.01% מהון החברה) | החברה התחייבה לשמור על יחסים פיננסיים כדלקמן: (א) ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו בה"ש 7 לעיל) לא יפחת מסך של 240 מיליון ש"ח; (ב) ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) בתוספת הלוואות בעלים לא יפחת מסך של 180 מיליון ש"ח; (ג) יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך מאזן לא יפחת מ- 20%. ⁹⁸ ככול וההון העצמי המתוקנן של החברה יפחת מסך של 260 מיליון ש"ח וההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), בתוספת הלוואות בעלים יפחת מסך של 200 מיליון ש"ח או ככול ויחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (ולעניין זה - כולל זכויות מיעוט) לסך מאזן יפחת מ-22%, תעלה ריבית ההלוואה בשיעור שנתי של 0.5% (ממועד הבדיקה וכל עוד לא תוקנה ההפרה) ואולם תותר העלאת ריבית אחת בגין הפרת התניות האמורות, כולן או חלקן. ככול והחברה לא תעמוד באיזה מהיחסים הפיננסיים שפורטו לעיל, החברה לא תבצע עסקאות עם בעלי עניין בחברה אשר דורשות את אישורה של האסיפה הכללית, וזאת אלא אם החברה הצהירה כי מיד לאחר ביצוע העסקה הרלוונטית היא תעמוד ביחס הפיננסי הרלוונטי. לפרטים אודות מגבלות על חלוקת דיבידנד ראה סעיף 6.4.3 לעיל. | פרעון הלוואות בעלים בחברה יעשה בכפוף לשמירה על היחסים הפיננסיים שפורטו לעיל, לאחר פרעון הלוואות הבעלים. לפרטים נוספים, לרבות העילות העיקריות לפירעון מידי ראה דו"ח מידי מיום 7 בדצמבר 2017, מס' אסמכתא 2017- 109705-01. |

⁹⁶ עם זאת, עם חלוף 24 חודשים ממועד העמדת ההלוואה, הקבוצה תהיה רשאית לפרוע את ההלוואה או חלקה בפרעון מוקדם (ובלבד שאם מדובר בפרעון חלקי, סכום כל פרעון חלקי לא יפחת מסך של 10 מיליון ש"ח והיתרה הבלתי מסולקת של ההלוואה, ככול ונותרה, לא תפחת לאחר הפירעון החלקי האמור מסך של 30 מיליון ש"ח).

⁹⁷ (א) החברה שעבדה את כל מניות חגי' ייעוץ וניהול אשר בבעלותה, ואולם שעבוד זה יוסר מקום בו תבקש החברה לגייס אגרות חוב סחירות, אשר תובטחנה במניות חגי' ייעוץ וניהול (וזאת מבלי שהחברה תידרש להעמיד בטוחה חלופית בנסיבות כאמור); (ב) רגינסי שעבדה את כל מניות מרינה הרצליה אשר בבעלותה, ואולם שעבוד זה יוסר מקום בו תבקש רגינסי לגייס אגרות חוב סחירות, אשר תובטחנה במניות מרינה הרצליה אשר ברשותה (וזאת מבלי שרגינסי תידרש להעמיד בטוחה חלופית בנסיבות כאמור); (ג) חגי' ייעוץ וניהול שעבדה בשעבוד קבוע וראשון בדרגה את זכויותיה במקרקעי פרויקט איינשטיין 36א'; (ד) החברה שעבדה בשעבוד קבוע ראשון בדרגה את זכויותיה (לרבות זכויות התאגידים אשר בשליטתה) במקרקעי פרויקט סומייל 122; (ה) החברה שעבדה בשעבוד קבוע ראשון בדרגה את זכויותיה החוזיות במקרקעי פרויקט סומייל 121; (ו) מרינה הרצליה שעבדה בשעבוד קבוע וראשון בדרגה את זכויותיה החוזיות במקרקעי פרויקט המרינה וכן רשמה הערות אזהרה מתאימות (בדבר התחייבות לרישום משכנתא) לטובת המממנים על זכויות אלו. בעקבות המכירה הצפויה של הזכויות בפרויקט סומייל 122 כפי שתואר בסעיף 6.8.2.3 לעיל, החברה תפעל מול הגוף המממן להחריג את הזכויות שלה בפרויקט זה מהבטוחות שניתנו להלוואה.

⁹⁸ לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019, ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) מסתכם לסך של כ-593 מיליון ש"ח, ההון העצמי המאוחד של החברה ללא זכויות המיעוט מסתכם לסך של כ-495 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-1,302 מיליון ש"ח, כך שיחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך מאזן הינו בשיעור של 46%. לאור האמור, עומדת החברה בכלל היחסים הפיננסיים שתוארו.

| התאגיד הלווה | המלווה | מועד ההתקשרות | סכום ההלוואה /מסגרת האשראי, באלפי ש"ח | יתרת קרן וריבית צבורה ליום 31.12.2019 באלפי ש"ח | תשלומים (קרן + ריבית) | מועד פירעון אחרון | שעבודים / בטחונות | ריבית שנתית | הצמדה | תניית שיווי שליטה / מרות | התחייבויות פיננסיות/ התחייבויות אחרות | הערות |
|-----------------|---|--|---|---|--|-------------------------|---|---|-------|--|--|--|
| החברה | מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') של החברה | 13 באוגוסט 2018. אגרות החוב הונפקו בניכיון של 5%. | 84,343 | 84,343 | הקרן עומדת לפירעון בשלושה תשלומים, לא שווים, ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2020, 2022 ו-2023, שישולמו כדלקמן: תשלום הקרן הראשון, אשר יהא בסך השווה לשיעור של 20% מקרן אגרות החוב (סדרה ח'), ישולם ביום 31 בדצמבר 2020; תשלום הקרן השני, אשר יהא בסך השווה לשיעור של 45% מקרן אגרות החוב (סדרה ח'), ישולם ביום 31 בדצמבר 2022; תשלום הקרן האחרון, אשר יהא בסך השווה לשיעור של 35% מקרן אגרות החוב (סדרה ח'), ישולם ביום 31 בדצמבר 2023. תשלומי הריבית שונתרו ישולמו בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2019-2023 (כולל). | 31 בדצמבר 2023 | אגרות החוב (סדרה ח') אינן מובטחות בשעבודים/ בטחונות ⁹⁹ | 5%, בכפוף להתאמה ¹⁰⁰ במקרה של אי עמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 4.5.4 לדו"ח הדירקטוריון של החברה ביום 31 בדצמבר 2018, המצורף לדו"ח זה ו/או במקרה של הורדת ו/או הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה ח') מסיבה בחברה | -- | ניתן יהיה להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי אם האחים חגי' יחדלו (במישרין או בעקיפין) מלהימנות על בעלי השליטה בחברה, בשרשור סופי (שהוגדרה 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 ח'), בהחלטה מיוחדת, את העברת השליטה בחברה. | לפרטים ראה סעיף 4.5.4 לדו"ח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2019 המצורף לדו"ח זה. יצוין כי כמפורט בסעיף האמור, החברה עומדת בכל המגבלות החלות עליה, ליום 31 בדצמבר 2019 ולמועד פרסום דוח זה. לפרטים אודות מגבלות על חלוקת דיבידנד ראה סעיף 6.4.3 לעיל. | לפרטים נוספים, ראה סעיף 4.5.4 לדו"ח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2019 המצורף לדו"ח זה. |

⁹⁹ על אף האמור לעיל, במסגרת שטר הנאמנות שנחתם בקשר עם אגרות החוב (סדרה ח'), התחייבה החברה כי עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של אגרות החוב (סדרה ח') ומילוי כל יתר התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'), היא לא תיצור שעבוד שוטף כללי שיחול כמקשה אחת על כלל נכסיה לטובת הבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי של החברה כלפי צד שלישי, ללא קבלת מראש של הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') שהתקבלה בהחלטה מיוחדת.

¹⁰⁰ של עד 1.5% נוסף במונחי הריבית השנתית.

| התאגיד הלווה | המלווה | מועד ההתקשרות | סכום ההלוואה /מסגרת האשראי, באלפי ש"ח | יתרת קרן וריבית צבורה ליום 31.12.2019 באלפי ש"ח | תשלומים (קרן + ריבית) | מועד פירעון אחרון | שעבודים / בטחונות | ריבית שנתית | הצמדה | תניית שליטה/ מרות שניו | התחייבויות פיננסיות/ התחייבויות אחרות | הערות |
|-----------------|---|--------------------|---|---|--|-------------------------|---|---|--|---|--|--|
| החברה | מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') של החברה | 26 בספטמבר 2019 | 100,000 | 100,789 | הקרן עומדת לפירעון בשלושה תשלומים, ביום 1 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2020 עד 2022 (כולל), באופן שתשלום הקרן הראשון, אשר יהיה בסך השווה לשיעור של 33.33% מקרן אגרות החוב, ישולם ביום 1 באוקטובר 2020; תשלום הקרן השני, אשר יהיה בסך השווה לשיעור של 33.33% מקרן אגרות החוב, ישולם ביום 1 באוקטובר 2021; ותשלום הקרן השלישי והאחרון, אשר יהיה בסך השווה לשיעור של 33.34% מקרן אגרות החוב, ישולם ביום 1 באוקטובר 2022. הריבית תשולם בתשלומים חצי שנתיים, ביום 1 באפריל וביום 1 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2020 עד 2022 (כולל). | 1 באוקטובר 2022 | החברה המחיתה לנאמן אגרות החוב (סדרה ט'), בהמחאה בלתי חוזרת על דרך השעבוד, את מלוא זכויותיה מכוח הלוואת הבעלים אשר הועמדה על ידה כהלוואות לחגיגי סלמה. ההמחאה האמורה נרשמה כשעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום. (ב) החברה יצרה שעבוד קבוע על כל זכויות החברה כלפי מאת ומתוך חשבון הנאמנות שנפתח לטובת המחזיקים וכן שעבוד שוטף על הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעט לעת בחשבון הנאמנות ו/או וכל תמורה שתתקבל בגינם שיתקבל פירותיהם. (ג) החברה התחייבה כי עד למועד פירעון אגרות החוב (סדרה ט') היא לא תיצור שעבוד שוטף כללי שיחול כמקשה אחת על כלל רכושה ללא קבלה מראש של הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט'). | 3%, בכפוף להתאמה ¹⁰¹ במקרה של אי עמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 4.5.5 לדו"ח הדירקטוריון ן של החברה ליום 31 בדצמבר 2019, המצורף לדו"ח זה ו/או במקרה של הורדת ו/או הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה ט') מסיבה בחברה | הקרן והריבית צמודים למדד המחירים לצרכן בגין אוגוסט 2019 | ניתן יהיה להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי אם האחים חגיגי יחדלו (במישרין או בעקיפין) מלהימנות על בעלי השליטה בחברה, בשרשור סופי (שהוגדרה לפחות 45.01% מהון החברה, בין במישרין ובין בעקיפין אך שלא באמצעות החזקה עם אחרים) וזאת למעט במקרה בו אישרה אסיפת החוב (סדרה ט'), בהחלטה מיוחדת, את העברת השליטה בחברה. | לפרטים ראה סעיף 4.5.5 לדו"ח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2019 המצורף לדו"ח זה. יצוין כי כמפורט בסעיף האמור, החברה עומדת בכל המגבלות החלות עליה, ליום 31 בדצמבר 2019 ולמועד פרסום דוח זה. לפרטים אודות מגבלות על חלוקת דיבידנד ראה סעיף 6.4.3 לעיל. | לפרטים נוספים, ראה סעיף 4.5.5 לדו"ח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2019 המצורף לדו"ח זה. |

| התאגיד הלווה | המלווה | מועד ההתקשרות | סכום ההלוואה /מסגרת האשראי, באלפי ש"ח | יתרת קרן וריבית צבורה ליום 31.12.2019 באלפי ש"ח | תשלומים (קרן + ריבית) | מועד פירעון אחרון | שעבודים / בטחונות | ריבית שנתית | הצמדה | תניית שלוטה / מרות שינוי | התחייבויות פיננסיות / התחייבויות אחרות | הערות |
|---|----------------|-------------------------------------|--|---|---|-------------------------|---|---|-------|--|--|-------|
| חגיגי סומייל (ההלוואה ה נלקחה יחד עם יתר חברי קבוצת הרכישה בפרויקט סומייל) | תאגיד בנקאי | 14 ביוני 2018 ו-11 ביולי 2019 | 140,000 (מסגרת האשראי תהא בתוקף עד ליום 31 באוגוסט 2023) | - | קרן ההלוואה תפרע מתוך המכירות השוטפות של הפרויקט ולכל המאוחר עד יום 28 בפברואר 2024. תשלום הריבית הינו רבעוני. | 28 בפברואר 2024 | כערובה התחייבויות כל חברי הקבוצה (לרבות חגיגי סומייל) על פי הסכמי ההלוואות כלפי המלווה, נרשמו לטובת המלווה שעבוד כללי ופרטני על זכויות כל אחד מחברי הקבוצה במקרקעי הפרויקט ובחשבון הפרויקט. יצוין כי אין ולא תהיה כל ערבות הדדית בין חברי הקבוצה בנוגע לפרעון חלקו של כל אחד בהלוואה הכוללת אולם, אין האמור פוגע בזכותו של המלווה למימוש איזה מהשעבודים הכלליים המפורטים לעיל גם כלפי חבר קבוצה שאינו מפר, וזאת עקב הפרה מצד מי מחברי הקבוצה המזכה את המלווה במימוש השעבודים. עם זאת, יובהר כי חלקם של חברי הקבוצה שאינם בהפרה בתמורת המימוש לא ישמש לפירעון חוב של חבר קבוצה אחר. בנוסף, להבטחת התחייבות חגיגי סומייל כלפי המלווה נרשמו השעבודים הבאים: (א) שעבוד שוטף על כל נכסי חגיגי סומייל; (ב) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על כל זכויות חגיגי ייעוץ בדמי הייעוץ בפרויקט, לרבות בחשבון הבנק בו מופקדים דמי הייעוץ; (ג) ערבות החברה וחגיגי ייעוץ לחובות חגיגי סומייל, לרבות זכות קיזוז ועכבון. שעבוד חגיגי סומייל את זכויותיה בפרויקט יבטיח גם את התחייבויות חגיגי ייעוץ למלווה. | ריבית בשיעור משתנה שינוע בין פריים+3.1 % לבין פריים+5.1 % (כתלות במספר היחידות שתחזיק חגיגי סומייל בפרויקט, כך שככל שיקטן חלקה בפרויקט יקטן גם שיעור הריבית שתישא ההלוואה). | - | ניתן להעמיד לפרעון מידי את ההלוואה אם תבוצע העברת שלוטה בחגיגי סומייל | לפרטים נוספים ראה סעיף 6.7.2.4.1.1 לעיל. | |

יצוין כי מלבד האשראי המהותי שתואר לעיל, חברות הקבוצה הינן צד להסכמי אשראי נוספים (שחלקם תואר במסגרת דו"ח זה), הכוללים התחייבויות של חברות הקבוצה לעמידה באמות מידה פיננסיות שונות. נכון למועד פרסום הדו"ח, עומדות חברות הקבוצה בכלל תנאי ההסכמים האמורים לרבות בכלל אמות המידה הפיננסיות השונות שנקבעו.

| שם החברה | סך הלוואות בריבית משתנה במועד הדוח (באלפי ש"ח) | מנגנון הריבית | הריבית/טווח הריבית בשנת 2019 | הריבית/טווח הריבית בשנת 2018 | שיעור הריבית במועד פרסום הדוח |
|------------------------------|--|---------------|------------------------------|------------------------------|-------------------------------|
| החברה (טרקלין) | 5,000 (*) | פריים + 1.5% | 3.25% | ל.ר | 3.25% |
| רגינסי (פרויקט בת ים) | 27,182 | פריים + 1.5% | 3.25% | ל.ר | 3.25% |
| רגינסי (פרויקט איינשטיין 33) | 31,890 | פריים + 1.4% | 3.15% | ל.ר | 3.15% |
| הד מאסטר (פרויקט שד"ל) | 31,433 | פריים + 2% | 3.75% | ל.ר | 3.75% |

(*) חלק מהלוואה בסך כולל של 20,000 אלפי ש"ח שהועמדה לטובת השקעה בטרקלין ושהינה בריבית משתנה.

6.21 מיסוי

לפירוט ראה ביאור 29 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019, 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 כיוזמת 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. בחלק מהמקרים נדרשת הכנת תסקיר סביבתי טרם תחילת הפעילות בפרויקט לצורך הגנה על הפרויקט עצמו ודיריו 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, יצוין כי לגבי הפרויקטים סומייל, סלמה, איינשטיין 33, איינשטיין 35 ואיינשטיין 36 א' 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, אורור, מרתפים, גלאי ועוד).

במסגרת זו ובהתאם לדרישות המשרד לאיכות הסביבה, מבוצעים סקרים שונים ביחס לפרויקטים, כגון סקר לאפיון זיהום קרקע וגו קרקע, סקר מי תהום, דוח רוחות והצללות, דוח קרינה מגנטית וכיו"ב והבדיקות האמורות לא העלו ממצאים מהותיים מבחינת החברה.

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:
- ההסכמים וההתקשרויות שנחתמו על ידי החברה ותאגידים בשליטתה ביחס לפרויקטים הנמנים עם תחום קבוצות הרכישה - לפרטים ראה סעיפים 6.7.2 ו-6.7.6 לעיל.
 - ההסכמים השונים לרבות הסכם שיתוף הפעולה שנחתמו בקשר עם פרויקט שד"ל - לפרטים ראה סעיף 6.9 לעיל.
 - ההסכמים השונים לרבות הסכם שיתוף הפעולה שנחתמו בקשר עם פרויקט המרינה בהרצליה - לפרטים ראה סעיף 6.10 לעיל.
 - כלל הסכמי המימון המהותיים של החברה ואגרות החוב של החברה - לפרטים ראה סעיף 6.20.6 לעיל.

6.24 הליכים משפטיים

לפירוט ראה ביאור 21 ג' לדוחות הכספיים השנתיים המבוקרים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019, המצורפים לדוח זה.

6.25 יעדים ואסטרטגיה עסקית

- ביום 30 בדצמבר 2010 אישר דירקטוריון החברה אסטרטגיה עסקית שעקרונותיה מפורטים להלן:
- החברה תפעל בעיקר בשוק הנדל"ן בישראל, ללא מגבלה כלשהי.
 - החברה תפעל לאיתור הזדמנויות עסקיות להשקעה בכספים וקרקעות בעלי פוטנציאל השבחה בעיקר באזורי ביקוש במרכז הארץ ובמיקומים אשר צפויים להניב תשואה עודפת.
 - למימוש מטרותיה מתכוונת החברה להשתמש בהון האנושי העומד לרשותה, הכולל את מר יצחק חגי'ג, מבעלי השליטה בחברה המכהן כדירקטור בחברה ומר עידו חגי'ג, 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.**

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 (במאוחד):**

גורמי סיכון מקרו כלכליים

א. השפעת התפרצות נגיף הקורונה

בהמשך לאמור בסעיף 6.6 לעיל, בחודש ינואר 2020 ארגון הבריאות העולמי הכריז על התפרצות הקורונה המתפשטת במהירות כעל מצב חירום בריאותי עולמי. עם התפרצות נגיף הקורונה בעולם, הגיבו השווקים הפיננסיים בירידות שערים חדות והעולם הכלכלי נכנס לתקופת אי וודאות. בעקבות הפגיעה הכלכלית כתוצאה מהתפשטות המחלה ומצעדי המניעה שנקטו מדינות רבות בעולם, ובכללם ישראל, צפויה פגיעה כלכלית שטרם ניתנת להערכה. בשלב זה לא ניתן להעריך האם מדובר באירוע קצר טווח או לחילופין משבר מתמשך אשר עלול להוביל למיתון עולמי ו/או מקומי, שעשויים להשפיע על מצבה הפיננסי והכנסותיה של החברה. בתרחיש שבו התפשטות הנגיף תיבלם בחודשים הקרובים ההערכה היא צפויה התאוששות מהירה יחסית בכלכלה העולמית ובמקרה זה לא תהא למשבר השפעה מהותית על החברה וזאת נוכח איתנותה הפיננסית של החברה, יתרות המזומנים שברשותה, שיעור המינוף הנמוך ביחס לענף ומצב נכסיה. עם זאת, במידה והמשבר יתארך, ובפרט אם צעדי המניעה בישראל יחריפו ויתארכו, צפויה השפעה כלכלית ניכרת על הכלכלה בישראל לרבות על עסקי החברה ותוצאות פעילותה, כפי שפורט בסעיף 6.6 לעיל. במועד זה, אין באפשרות החברה להעריך את השפעת מגמות אלו על החברה ועל תוצאות פעילותה.

ב. 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. מדיניות הממשלה באה לידי ביטוי במספר תחומים כגון: זמינות משכנתאות לדור, 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 רישיונות 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 ובפרויקט 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.

ג. סיכוני ריבית

לשינויים בשיעורי הריבית עשויה להיות השפעה על התוצאות העסקיות של החברה, שכן לצורך פעילותה נוטלת החברה לעיתים, בין אם לצורך פרויקט ספציפי ובין אם לצורך מימון פעילותה השוטפת, מימון חיצוני בריבית שאינה קבועה ועליית שיעורי הריבית תגרום לגידול בהוצאות המימון של החברה ולפגיעה ביכולתה לפתח את עסקיה. בנוסף, עליה בשיעורי הריבית מעלה את שיעורי התשואה המבוקשת על ידי משקיעים ובכך מורידה את שווי נכסי הנדל"ן. כמו כן, עליה בשיעור הריבית תגרום לגידול בהוצאות המימון של לקוחותיה הקיימים והפוטנציאליים של החברה, באופן שעלול להקטין את כדאיות רכישת נכסי החברה על ידם ולהקטנת הביקושים לנכסי החברה, באופן שבסופו של הליך עשוי להוביל לירידת מחירי הדירות בפרויקטים של החברה.

גורמי סיכון ענפיים

א. מגבלות מימון

תחום הנדל"ן היזמי למגורים הינו ענף עתיר הון ובהתאם לכך נדרש מימון חיצוני בהיקפים גדולים לצורך הקמת פרויקטים. קיטון או הגבלה של היקפי האשראים הניתנים על ידי הבנקים ו/או החמרה בהיקף ההון העצמי הנדרש מהיזם ו/או הביטחונות שדורשים הבנקים הן כתוצאה ממצב המשק והן כתוצאה מצעדים ממשלתיים לצורך הגבלת עליית מחירי הנדל"ן, עשויים להשפיע על יכולת הקבוצה לקבל מימון ובכך לפגוע בהמשך התפתחותה ותוצאותיה. בנוסף, החמרות רגולטוריות ואחרות של בנק ישראל על הבנקים בישראל לעניין העמדת מימון לרוכשי יחידות המוגדרים כמשקיעים עלולות לעכב הליכי מכירה של זכויות בפרויקטים אותם יוזמת החברה וכפועל יוצא מכך לפגוע בקידומם.

ב. שינויים במיסוי על נדל"ן

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

ד. 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 הפרויקטים אותם ארגנה החברה.

כפועל יוצא מכך, עלול הדבר לעכב קבלת דמי סיחור להם תהא זכאית החברה (במיוחד) כתוצאה מארגון קבוצות רכישה (שכן קבלתם מותנית, במרבית המקרים ובאופן מעשי, בהעמדת ליווי בנקאי לחברי הקבוצה), לעכב הליכי מכירה של זכויות אותן רכשה החברה (במיוחד) בחלק מהפרויקטים (לרבות פרויקטים בהם טרם החל הליך השיווק כגון יפו, בת ים וזכויות למגורים במתחם איינשטיין) 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 (במאוחד) 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, לירידת מחירי השכירות, לירידה בביקושים לנכסים ולירידה בזמינות למשכנתאות, מגמות, אשר אם תתקיימנה, תפגענה ביעדיה ותוצאותיה העסקיות של החברה (במאוחד), לרבות פגיעה מהותית.

ה. סיכוני יזמות

הפעילות היזמית בה מעורבות חברות הקבוצה כרוכה, מטבע הדברים, בסיכונים רבים שהעיקריים שבהם נובעים מכך שהפרויקטים אותם יוזמות חברות הקבוצה לא יוקמו בסופו של דבר ו/או לא יושלמו במועד שתוכנן ו/או ששיווקם לא יעלה יפה ו/או שעלויות הקמתם לא תעלנה בקנה אחד עם הערכותיה המוקדמות של הקבוצה ו/או שהתמורה שתתקבל ממכירתם או השכרתם לא תעלה בקנה אחד עם הערכותיה המוקדמות של הקבוצה. אי הקמתו של כל נכס או דחיה במועד השלמתו (אשר יביאו בין השאר להארכת מועד קבלת התמורה 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 ויפו) 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 השתת 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 וסלמה בהם ניתן לרוכשי היחידות אומדן עלויות צפויות]]. 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. בנושא היתרי הבניה, יוסף כי קבלתם אורכת זמן רב ואין כל ודאות כי הם 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 באופן שעלול אף להביא להפרת הסכמי המימון להם חברות הקבוצה הינן צד. בנוסף, בפרויקטים סומייל ובמרינה הרצליה החברה (במאוחד) פועלת להגדלה משמעותית של היקף הזכויות בהתייחס לתב"עות הנוכחיות. רווחי החברה (במאוחד) יקטנו באופן מהותי מאוד ככל שלא תתקבל תוספת זכויות אלו.

ו. מדינות ממשלתיות

הממשלה מבצעת מהלכים רבים בתחום הדיור למגורים שנועדו לצמצם את עלויות הרכישה של דירות למגורים, בעיקר לזוגות צעירים (כגון תוכניות "מחיר מטר" ו"מחיר למשתכן"). 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 (במאוחד) 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. בנוסף, מדיניות הממשלה בנושאי הבנייה, עובדים זרים, שיווק קרקעות שבעלותן רשות מקרקעי ישראל וקצב אישורי הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים, משפיעה רבות על החברה, בעיקר בכל הנוגע לעמידה בלוחות הזמנים להשלמת הפרויקטים.

כמו כן, על פי רוב, בחודשים שטרם הבחירות ולאחריהן, חל צמצום משמעותי בפעילות משרדי הממשלה השונים, באופן המעכב את קידום מדיניות הממשלה. יתר על כן, ככל שיוחלף השלטון בעקבות תוצאות הבחירות, עלולים

לחול שינויים משמעותיים במדיניות הממשלתית, באופן שישפיע על האפשרות לקידום פרויקטים ו/או כדאיות הקמתם.

ז. 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. בנוסף, 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.

ח. 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.

ט. 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.

י. פגמים באיכות הבנייה והפרות מצד הקבלנים המבצעים

זמינות ואיכות בניית היחידות שהחברה משווקת תלויה בטיב הבנייה המסופק על-ידי קבלני הביצוע שלה ובאמצעי הפיקוח שהחברה מפעילה עליהם ובאיתנותם הפיננסית. החברה עלולה להיות חשופה לתביעות דיירים בגין מועדי המסירה וכן בגין טיב הבנייה לאורך מספר שנים ממועד תום הבנייה בהתאם להורות החוק, כאשר "גלגול" התביעות לקבלן המבצע אינו תמיד אפשרי. כמו כן הקבלן המבצע עלול לבצע הפרות אחרות של התחייבויותיו לפי הסכם או של הוראות דין שבצדן נזקים לחברה או לדיירים. בנוסף, אי עמידת הקבלנים בלוחות הזמנים עליהם התחייבו הן משום מחסור בזמינות כוח אדם או אי עמידה באיכות הבניה כפי שהתחייבו קבלני הביצוע למול החברה וכן חדלות פירעון או הליכים דומים ביחס לקבלנים חושפת את החברה אל מול רוכשי היחידות.

יא. סיכוני רגולציה

הפעולות, ההנחיות ושינויי החקיקה השונים שבוצעו בשנים האחרונות, בפרט בכל הנוגע לסוגיות מיסוי מקרקעין וסוגיות מימון בנקאי לצורכי השקעה בנדל"ן, 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 ובפרויקט שד"ל. תחום זה כפוף לרגולציה בתחום זה אשר יכולה להשתנות ולהשפיע על אופי פרויקטים אלו. בנוסף, מקודמות הצעות חקיקה לעניין תחום קבוצות רכישה, שכלל שיתקבלו, שחלקן, אם יתקבל, צפוי להשפיע על פעילות החברה בתחום קבוצות הרכישה, אם כי יתכן, שהסדרת התחום תסייע לעוסקים בתחום קבוצות רכישה כך שהפעילות בתחום זה תגדל.

יב. הפעילות המלונאית - מיתון כלכלי בשוק הישראלי והעולמי והמצב הבטחוני

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

יג. פעילות ההסעדה והאירוח - המצב הכלכלי, רישוי עסקים והתחרות

הביקוש למוצרי מזון ומשקאות מושפע מהמצב הכלכלי במשק הישראלי, באופן שצמיחה כלכלית עשויה להביא לגידול בביקוש למוצרי צריכה, ואילו האטה כלכלית עלולה לגרום לירידה בביקוש למוצרים אלה. האטה כלכלית ישנה השפעה שלילית על שיעורי רווחיות, ובנוסף השפעה על הרגלי הצריכה של מוצרי מזון וצריכה ע"י הלקוחות השונים באופן בו הלקוחות עלולים להקטין את סך הצריכה ו/או לבחון אלטרנטיבות אחרות. בנוסף,

גם להתפרצויות שונות של מחלות ונגיפים בארץ וחשש מצד הלקוחות מפני הגעה למקומות ציבורים עלולה לגרום לירידה בביקוש למוצרים אלה.

כמו כן, כישלון בהשגת רישיונות עסק, עלול להביא לסגירה או לנקיטת פעולות לתיקונים נדרשים בעסקים הנכללים בתחום האירוח והמסעדות. בנוסף, ענף המסעדות והאירוח מאופיין בתחרותיות גבוה מאוד. לחצים תחרותיים עלולים להוביל לשחיקת מחירים ולפגיעה בתוצאות העסקיות של החברה. עם זאת יודגש כי נכון למועד זה התוצאות העסקיות של ה"תחום האחר", כשכולל בתוכו את ענף האירוח וההסעדה, הינן זניחות לחברה.

גורמי סיכון ייחודיים לחברה

- א. עמידה בהתניות פיננסיות ואחרות
חברות הקבוצה הינן צד להסכמי מימון עם בנקים ותאגידים פיננסיים שונים, מכוחם עליהן לעמוד בהתניות פיננסיות ו/או התניות אחרות, 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 רלוונטיים גם, בשינויים המחויבים, ביחס להתחייבויות החברה מכוח שטרי הנאמנות לאגרות החוב מהסדרות השונות אותן הנפיקה החברה.
- ב. תלות בבעלי השליטה
בפעילותה מסתמכת החברה על הידע, הניסיון והמוניטין של האחים יצחק ועידו חגי, שהינם אנשי מפתח בחברה. במידה והשניים יחדלו מלהיות בעלי שליטה בחברה ו/או יחדלו מלכהן כנושאי משרה בחברה, עלול הדבר לפגוע ביכולת החברה לפתח את פעילותה ולגייס מקורות מימון לפעילותה.
- ג. סיכויי רכש וחבויות
חברות הקבוצה כבעלות נכסי נדל"ן מבטחות את נכסיה בפוליסות ביטוח עבודות קבלניות ורכוש. פוליסות הביטוח המוצאות על ידי החברה, כפופות להחרגות ומגבלות אחריות הן בסכום והן ביחס לאירועים המבוטחים ולפיכך אירועים לא צפויים או שילוב של מספר אירועים בו זמנית עלולים לגרום נזקים מעבר לכיסוי הביטוחי וכפועל יוצא להשית על החברה הוצאות משמעותיות ביחס לתיקון והשבת המצב לקדמותו וזאת מעבר לכיסויים הביטוחיים כאמור.
- ד. חשיפות הנוגעות לפעילות כמארגנת קבוצות רכישה
בפעילותה בתחום ארגון קבוצות הרכישה, חשופה הקבוצה לאובדן דמי השיווק והפרסום שהוצאו על ידה וזאת במידה ולא יעלה בידי הקבוצה להשלים גיבושה של קבוצת הרכישה הרלוונטית ו/או לרכוש את הקרקע הרלוונטית. בנוסף, 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.
- ה. 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/גופים מממנים. הפרה של הסכם המימון בו החברה (במאחד) התקשרה (לדוג' - בפרויקט סומייל או סלמה) או תתקשר יחד עם יתר חברי הקבוצה, עם הבנק המממן, על ידי חברי קבוצה שיחזיקו בשיעור עליו הוסכם ו/או יוסכם מהזכויות או חוסר שיתוף פעולה של חברי הקבוצה ו/או הנציגות, אשר עלולים להשפיע לרעה על לוחות הזמנים של קידום הפרויקטים, 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, כך שאחריות החברה במקרה זה היא רק ביחס למימון שהועמד לה כחברת קבוצה) וכן ייתכן והבנק לא ישחרר בנסיבות אלו את יתרת דמי הסיחור המגיעים לחברה ואשר אמורים להיות משולמים לה מכספי המימון הבנקאי. בנוסף, עלול הדבר לגרום לעיכוב בבניית הפרויקטים ובקבלת זכויות החברה במסגרתם.
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 לעניין הפרתו.

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

סיכוני סייבר

1.

החברה נסמכת על שרתים ומערכות מידע בפעילותה. תקלות במערכות מידע וכשלים באבטחת המידע, לרבות על ידי פריצה למערכות המחשוב של החברה עלולים לגרום לשיבוש, פגיעה ואף אובדן של המידע ובתפעול השוטף של המערכות התומכות בפעילות העסקית, ולעלויות גבוהות בגין שיקום מערכות המידע. בנוסף, פגיעה מכוונת במערכות המידע של החברה עלולה לגרום לזליגת מידע לגורמים לא מורשים, לפגיעה בשלמות המידע ואף לפגיעה בפעילות העסקית. החברה פועלת למניעת כשלים במערכות המידע, בין היתר, באמצעות מנגנוני גיבוי ואבטחה, מנגנונים למניעת כשלים במערך המחשוב, ביקורת ותמיכה של נותני שירותים בתחום ולהעלאת רמת אבטחת המידע לרבות ברמת העובד

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 | | | |
| | | | התפרצות נגיף הקורונה |
| + | | | חשיפה לסיכונים מקרו כלכליים בישראל |
| + | | | סיכוני ריבית |
| סיכונים ענפיים | | | |
| + | | | מגבלות מימון |
| | + | | שינויים במיסוי על נדל"ן |
| + | | | הרעה בענף הנדל"ן בישראל |
| + | | | סיכוני יזמות |
| | + | | מדיניות ממשלתית |
| | | + | זמינות ומחירי חומרי גלם |
| | | + | שינויים בחקיקת חוקי עזר עירוניים - היטלי פיתוח |
| | | + | גילוי עתיקות במקרקעי הקבוצה |
| | | + | פגמים באיכות הבניה והפרות מצד הקבלנים המבצעים |
| | + | | סיכוני רגולציה |
| | + | | הפעילות המלוונאית - מיתון כלכלי בשוק הישראלי והעולמי והמצב הבטחוני |
| | + | | פעילות ההסעדה והאירוח - המצב הכלכלי, רישוי עסקים והתחרות |
| סיכונים מיוחדים לקבוצה | | | |
| + | | | עמידה בהתניות פיננסיות |
| + | | | תלות בבעלי השליטה |
| | | + | סיכוני רכש וחבויות |
| + | | | חשיפות הנוגעות לפעילות כמארגנת קבוצות רכישה |
| + | | | אי עמידת השותפים בהתחייבויותיהם |
| | | + | סיכוני סייבר |

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, לרבות שוני מהותי.

פרק ב' - דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019, 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: "הקבוצה"), לרבות מלון רגינסי ירושלים בע"מ (להלן: "רגינסי"), 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 הנדל"ן היזמי בישראל - לפירוט הפרויקטים בתחום זה ראה סעיף 6.8 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד;
- ג. תחום השקעה בהד מאסטר בע"מ (להלן: "הד מאסטר") - לפרטים ראה סעיף 6.9 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד;
- ד. תחום השקעה בפרויקט המרינה 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 - הכולל הפעלת שטחי מסחר שבבעלות הקבוצה וכן פעילות תיווך - לפרטים ראה סעיף 6.12 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.

נגיף הקורונה (COVID-19) שהתגלה לפני מספר חודשים בעיר ווהאן בסין, התפשט בקצב מהיר בסין ובהמשך למדינות רבות נוספות בעולם וביניהן ישראל. להתפרצות זו השפעה כלכלית שלילית משמעותית על הכלכלה שבאה לידי ביטוי בגל ירידות בשווקים העולמיים, לרבות בשוק המקומי, שמקורם באי הוודאות באשר למשך הזמן בה ניתן יהיה למגר את המגיפה ובהאטה המהותית שאחזה בענפי המשק השונים. לאור ההגבלות שהוטלו עד כה וביניהן: איסור התקהלות מעל 10 אנשים, הגבלת כניסת זרים, שהייה בבידוד למשך 14 יום לכל החוזרים מחו"ל, צמצום התחבורה הציבורית, סגירת מקומות בילוי ופנאי, סגירת מוסדות חינוך וכן ירידה במספר המגיעים למקומות העבודה, הנפגעים מטבע הדברים הם מכלל ענפי המשק (לרבות ענף הנדל"ן) אך בעיקר מענפי התעופה, התיירות, תרבות ופנאי.

במועד עריכת דוח זה, שווקי ההון בעולם, כמו גם בישראל, הגיבו בקיצוניות למשבר ונרשמו ירידות שערים חדות, לרבות במניותיה ואגרות החוב של החברה.

בעת עריכת הדוח, בשל חוסר הוודאות באשר למועד בו תיבלם המגפה, אין באפשרות החברה לאמוד את ההשלכות האפשריות של המשבר על פעילותה ואולם ההשפעות הישירות על עסקי החברה מוערכות כלא מהותיות בטווח הקצר וזאת מלבד החשיפה הלא מהותית לעסקי המסעדות והאירועים להם קיימת חשיפה מינורית של החברה דרך החזקתה (לבד וביחד עם השותפים) בטרקלין עסקים ומסעדת סרפינה ת"א כמתואר בסעיף 6.12 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

החברה מעריכה כי קיימת לה יכולת פיננסית טובה להתמודד עם משבר שכזה בטווח הקצר, בין השאר, לאור תזרימי המזומנים שלה, שיעור מינוף סביר, מסגרות אשראי לניצול ומספר נכסים הניתנים למימוש מידי בעת הצורך. עם זאת, ככל שהמשבר בנושא זה יחמיר ויימשך זמן רב, וכן יורחבו ההגבלות על תנועה והתקהלות, הוא עלול להביא לפגיעה רחבה בכלכלה הישראלית, לרבות בחברה ובלקוחותיה.

לפרטים נוספים אודות השפעת נגיף הקורונה על החברה ראה סעיף 1.2.3(ג) לדוח זה וכן סעיפים 6.6 ו-6.27.1 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

1.2. **נתונים כספיים**

בהתאם לכללים חשבונאיים מקובלים, הסיווג בין נכסים והתחייבויות המיוחסים לפרויקטים היזמיים וקבוצות הרכישה של החברה, בין זמן ארוך לזמן קצר, מוצגים בהתאם לתקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה בפעילויות הייזום והבניה וקבוצות הרכישה, העולה על שנה ויכולה להימשך כ-4 שנים. לפיכך הנכסים שאמורים להתממש בתוך המחזור התפעולי של החברה וההתחייבויות המיוחסות להם מסווגים כנכסים או כהתחייבויות לזמן קצר, בהתאמה, תוך התחשבות במועדי הפירעון. בהתאם לכך, התחייבויות החברה (לרבות אגרות חוב ואשראי בנקאי), המיוחסות לפעילויות הייזום והבניה וקבוצות הרכישה, מסווגות במאזן החברה כהתחייבויות לזמן קצר על פי המחזור התפעולי כאמור, מלבד התחייבויות, אשר מסווגות לזמן ארוך תוך התחשבות במועדי הפירעון הצפויים בפועל.

1.2.1 **מצב כספי**

| הסברי החברה | ליום 31 בדצמבר | | |
|--|----------------|---------|--------------------------|
| | 2018 | 2019 | |
| | אלפי ש"ח | | |
| <p>עיקר השינוי בתקופת הדוח נובע מ:</p> <ul style="list-style-type: none"> • גידול ביתרות מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ-29 מיליון ש"ח. • גידול בסך של כ-13 מיליון ש"ח בפקדונות בנאמנות בעיקר כתוצאה מפרויקט סומייל בקיזוז ירידה בפרויקט רסיטל. • קיטון בסך של כ-6 מיליון ש"ח בפקדונות מוגבלים ומיועדים בעיקר מפרויקטים סומייל, מגדלי הארבעה וסלמה בקיזוז גידול בפרויקט סומייל 122. • גידול בלקוחות והכנסות לקבל בסך של כ-22 מיליון ש"ח בעיקר כתוצאה מהכרה בהכנסה בפרויקט רסיטל ופרויקט סומייל. • קיטון בחייבים ויתרות חובה בסך של כ-26 מיליון ש"ח הנובע בעיקר כתוצאה מהחזר תשלומים ששולמו על ידי החברה לקבלן בפרויקט רסיטל עבור עלויות בניה (עבור חברי קבוצת הרכישה). • קיטון בסך של כ-6 מיליון ש"ח כתוצאה מפירעון הלוואה שניתנה לשותפים בפרויקט בת ים. • קיטון במלאי בניינים בהקמה, נטו בסך של כ-21 מיליון ש"ח, נובע בעיקרו כתוצאה מהכרה בהכנסה ממכירת משרדים בפרויקט רסיטל וממכירת מגורים, בסומייל ובפרויקטי התחדשות עירונית, ומנגד, השקעות נוספות בקידום הפרויקטים. | 852,879 | 857,801 | נכסים שוטפים |
| <p>השינוי בתקופת הדוח נובע בעיקרו מ:</p> <ul style="list-style-type: none"> • קיטון נדליין להשקעה בסך של כ-27 מיליון ש"ח אשר נובע בעיקר מ: <ul style="list-style-type: none"> א. מיון נדליין להשקעה בסך של כ-55 מיליון ש"ח בגין טרקלין העסקים במגדלי הארבעה לרכוש קבוע. ב. גידול כתוצאה מפרויקט איינשטיין 36א' בסך של כ-17 מיליון ש"ח בעקבות שערך הזכויות לשטחי המסחר והמגורים. ג. גידול מפרויקט איינשטיין 33א' בסך של כ-5 מיליון ש"ח בעקבות שערך הזכויות לשטחי המסחר. ד. גידול מפרויקט איינשטיין 35 בסך של כ-2 מיליון ש"ח בעקבות שערך הזכויות לשטחי המסחר. • קיטון במלאי מקרקעין, נטו בסך של כ-3 מיליון ש"ח כתוצאה ממכירת זכויות במקרקעין בטבריה. • גידול ברכוש קבוע בסך של כ-92 מיליון ש"ח הנובע בעיקר מיישום לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי 16 בנושא חכירות (בעיקר שכירות של משרדי החברה) בסך של כ-20 מיליון ש"ח, ממיון נדליין להשקעה בסך של כ-55 מיליון ש"ח בגין טרקלין העסקים במגדלי הארבעה לרכוש קבוע וכן מהמשך השקעות בטרקלין העסקים בגין עבודות גמר. • גידול בהשקעות והלוואות לחברות המטופלות בשיטת השווי המאוזני בסך של כ-33 מיליון ש"ח בעיקר כתוצאה מהערכת שווי שבוצעה בפרויקט שד"ל. • קיטון בחייבים אחרים לזמן ארוך בסך של כ-5 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מקיזוז יתרת חייבים לזמן ארוך בסכום של כ-4 מיליון ש"ח בעקבות | 347,377 | 444,411 | נכסים בלתי שוטפים |

| הסברי החברה | ליום 31 בדצמבר | | |
|---|----------------|-----------|---|
| | 2018 | 2019 | |
| | אלפי ש"ח | | |
| רכישת חלקו של צד ג' בפרויקט בתחום ההתחדשות העירונית (המסווג כמלאי בדוחות הכספיים המאוחדים). • גידול בנכסי מיסים נדחים בסך של כ-8 מיליון ש"ח. | | | |
| | 1,200,256 | 1,302,212 | סך הנכסים |
| השינוי בתקופת הדוח נובע בעיקר מ: • גידול באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאים בסך של כ-14 מיליון ש"ח נובע בעיקר מנטילת הלוואות בסך של כ-20 מיליון ש"ח בגין ביצוע עבודות הגמרים בטרקלין במגדלי הארבעה, כ-33 מיליון ש"ח בגין מסחר באיינשטיין 33 וכ-27 מיליון ש"ח בגין פרויקט בת ים, וזאת בניכוי משכנתאות שנפרעו בפרויקט רסיטל ואיינשטיין 33 וכך בניכוי הלוואה בסך של כ-35 מיליון ש"ח שנפרעה בפרויקט סלמה MOMA. • קיטון בסך של כ-16 מיליון ש"ח בחלויות השוטפות של אגרות החוב הנובע בעיקר כתוצאה מפרעונות אגרות החוב של החברה, ובהן יתרת קרן אגרות חוב סדרה א' של רגינסי. מנגד, הנפקת אגרות חוב (סדרה ט') ומיון מזמן ארוך לזמן קצר בגין תשלומי קרן לפירעון בשנת 2020. • גידול בסך של כ-5 מיליון ש"ח בחלויות שוטפות בגין חכירות (בעיקר בגין משרדי החברה) כתוצאה מיישום לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי 16. • גידול בסך של כ-24 מיליון ש"ח בסעיף מקדמות מרוכשים והכנסות מראש, נובע בעיקר מפרויקט סלמה MOMA כתוצאה מתקבולים מרוכשים עבור מכירת זכויות לדירות במקרקעין. • קיטון בזכאים ויתרות זכות בסך של כ-52 מיליון ש"ח אשר נובע מתשלומי החברה, בעיקר למוסדות (מע"מ ומס הכנסה לשלם) והסדרת מחלוקת כספית עם רוכש הזכויות באחד מפרויקטי החברה. | 550,350 | 523,655 | התחייבויות שוטפות |
| השינוי בתקופת הדוח נובע בעיקרו מ: • קיטון בהלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים בסך של כ-8 מיליון ש"ח בעיקר בגין פירעון משכנתאות. • גידול באגרות חוב בסך של כ-40 מיליון ש"ח בעיקר בעקבות הנפקת אגרות חוב (סדרה ט') בקיזוז מיון אגרות חוב לפירעון בשנת 2020 מזמן ארוך לזמן קצר. • גידול בהתחייבות בגין חכירות בסך של כ-15 מיליון ש"ח הנובע בעיקר מיישום לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי 16 בנושא חכירות (בעיקר בגין משרדי החברה). • גידול בהתחייבויות בגין מיסים נדחים בסך של כ-4 מיליון ש"ח. | 204,348 | 254,941 | התחייבויות בלתי שוטפות |
| השינוי נובע מהרווח בתקופה וכך מהקצאת מניות ואופציות פרטית שבוצעה ברבעון האחרון לשנת 2019 בסך של כ-17 מיליון ש"ח. | 420,871 | 494,840 | הון מיוחס לבעלי המניות של החברה |
| | 24,687 | 28,776 | הון מיוחס לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה |
| | 1,200,256 | 1,302,212 | סך ההתחייבויות והון |

לעניין המדיניות החשבונאית של הקבוצה ברישום עיקר ההכנסות ממתן שירותי ניהול וארגון קבוצות רכישה ראה ביאור 2טו' לדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים של החברה לשנת 2019 המצורפים לדו"ח זה.

| הסברי החברה | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | | |
|--|------------------------------|----------|----------|--|
| | 2017 | 2018 | 2019 | |
| | אלפי ש"ח | | | |
| ההכנסות העיקריות בשנת 2019 נובעות מ: א. הכרה בהכנסה מעסקאות למכירת זכויות למשרדים בפרויקט רסיטל וזכויות למגורים בפרויקט סומייל. ב. הכרה בהכנסה מעסקאות למכירת זכויות למגורים בפרויקטים של החברה בתחום התחדשות עירונית. ג. מכירת זכויות במקרקעין בפרויקט טבריה. ההכנסות בשנת 2018 נובעות בעיקר ממכירת זכויות במקרקעין למשרדים בפרויקט רסיטל ובפרויקט הארבעה, מדמי ייעוץ בפרויקט סומייל, מהכנסות ממכירת זכויות במקרקעין למגורים בפרויקט איינשטיין 33א' וכן מהכנסות מדמי סיחור בעיקר בגין פרויקטים הגוש הגדול, כוכב הצפון ורסיטל. | 435,445 | 187,662 | 125,765 | הכנסות |
| עלות ההכנסות בשנת 2019 הינה בעיקר בגין עלות המלאי שנגרעה מהספרים בגין מכירות זכויות למשרדים בפרויקט רסיטל, זכויות למגורים בפרויקט סומייל, זכויות למגורים בפרויקטים של החברה בתחום ההתחדשות העירונית וזכויות במקרקעין בפרויקט טבריה. עלות ההכנסות בשנת 2018 הינה בעיקר בגין עלות המשרדים בפרויקט הארבעה ובפרויקט רסיטל וכן מהכרה בהוצאות באופן יחסי לקצב ההכרה בהכנסה מדמי סיחור. | (246,363) | (72,543) | (71,839) | עלות ההכנסות |
| | 189,082 | 115,119 | 53,926 | רווח גולמי |
| עליית הערך בתקופה נובעת בעיקר מרווחי שערך בטרקלין העסקים בסך של כ-2 מיליון ש"ח, בפרויקט איינשטיין 33א' בסך של כ-15 מיליון ש"ח ובפרויקט איינשטיין 33א' בסך של כ-3 מיליון ש"ח. עליית הערך בשנת 2018 נבעה בעיקר מרווחי שערך בפרויקטים איינשטיין 33א', איינשטיין 33א', איינשטיין 35 וכן בגין פרויקט מגדלי הארבעה. | 24,235 | 76,887 | 19,826 | עליית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה ורווח ממימוש נדל"ן להשקעה בהקמה |
| הוצאות בגין פרסום ושיווק הפרויקטים. בשנת 2019 הוצאות הפרסום נובעות בעיקר משיווק פרויקט סלמה MOMA. | (3,946) | (3,487) | (4,170) | הוצאות מכירה ושיווק |
| הוצאות הנהלה וכלליות כוללות הוצאות שכר ונלוות, הוצאות בגין אחזקת משרד ורכבים, ביקורת חשבונאית, יעוץ מקצועי וכו'. | (24,842) | (25,175) | (23,079) | הוצאות הנהלה וכלליות |
| בשנת 2019 הוצאות אחרות, נטו הינן בעיקר בגין הפרשה על הלוואה הונית בתחום ההתחדשות העירונית. בשנת 2018 עיקר הכנסות אחרות נטו נובעות מהכנסות פרסום וממימוש השקעות בפרויקט התחדשות עירונית. | 1,595 | 804 | (2,017) | הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו |
| הסעיף מורכב בעיקר מחלק החברה ברווחי (הפסדי) חברת הד מאסטר וחברת הורייזן (המעניקה שירותי תיווך). בשנת 2019 הסעיף מורכב בעיקרו מחלק החברה ברווחי חברת הד מאסטר, אשר נובעים בעיקר משערך עקב אישור תביע חדשה ותוספת זכויות מהותית בפרויקט שד"ל. | 1,255 | (232) | 31,152 | חלק החברה ברווחי (בהפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני |
| | 187,379 | 163,916 | 75,638 | רווח מפעולות רגילות |
| הוצאות המימון, נטו בתקופה ובתקופה אשתקד, נובעות בעיקר בגין ריבית והפחתות ניכיון אגרות החוב, ומימון שלא ניתן היה להונו בפרויקטים השונים. הגידול ביחס לתקופה המקבילה אשתקד הינו בעיקר בגין פרויקט סלמה MOMA, אשר החל מסוף שנת 2018 לא ניתן להוון את הוצאות המימון לנכס וכן בגין ריבית אגרות חוב (סדרה ט'). | (22,046) | (11,009) | (13,530) | הוצאות מימון, נטו |
| בשנת 2018 הוצאות המימון, נטו נבעו בעיקר מריבית הלוואות ואגרות החוב של החברה. | | | | |
| הוצאות המיסים נובעות מהפרשה למס בגין רווחי החברה לתקופה השוטפת וכן מעדכון מיסים נדחים. | (43,938) | (38,018) | (2,432) | מיסים על ההכנסה |
| | 121,395 | 114,889 | 59,676 | רווח נקי לשנה |

| | | | | |
|--|---------|---------|--------|---|
| | - | - | - | רווח (הפסד) אחר |
| | 121,395 | 114,889 | 59,676 | רווח כולל לשנה |
| | 121,731 | 116,206 | 56,924 | רווח לבעלי המניות של החברה |
| | (336) | (1,317) | 2,752 | רווח (הפסד) לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה |
| | 2.42 | 2.31 | 1.13 | רווח בסיסי למניה (ש"ח) |
| | 2.42 | 2.31 | 1.12 | רווח מדולל למניה (ש"ח) |

החשיפות כפי שהן משתקפות מהמידע הכלול בדוחות :
 נכון למועד פרסום הדו"ח, לחברה חשיפה לשינויים בריבית הפריים בגין המימון הבנקאי אותו נטלה החברה מתאגיד פיננסי בגין פרויקטים בת ים וטרקלין עסקים במגדלי הארבעה (לפרטים ראה סעיפים 6.7.6.2, 6.12.1.2.3, לדו"ח תיאור עסקי התאגיד המצורף לדו"ח זה). כמו כן, לחברה חשיפה לשינוי בריבית הפריים כתוצאה מהלוואה שנטלה הד מאסטר (לה ערבה החברה, כמפורט בסעיף 6.9.1.6 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד המצורף לדו"ח זה). בנוסף, לחברה חשיפה לשינויים במדד המחירים לצרכן בגין אגרות חוב (סדרה ט') של החברה. החברה לא נקטה בפעולות חיסוי בגין סיכוני השוק האמורים.

1.2.3. מקורות מימון מהותיים ונזילות

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-362 מיליון 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-201 מיליון ש"ח. יתרות הלקוחות והספקים של החברה אינן מהותיות.

ב. מקורות המימון
 לפרטים אודות מקורות המימון החיצוני המשמעותיים של החברה ראה סעיף 6.20.6 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד. לפרטים אודות הנפקות ניירות ערך שבוצעו על ידי החברה בשנת 2019 ראה סעיפים 6.3.1, 6.7.2.4.1.4, 6.11.6.3 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.

| הסברי החברה | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | | |
|--|------------------------------|----------|----------|------------------------------------|
| | 2017 | 2018 | 2019 | |
| | אלפי ש"ח | | | |
| התזרים לשנת 2019 נובע בעיקר מרווחי התקופה שאינם רווחי שערור; מירידה בחייבים ויתרות חובה בעיקר בגין החזר תשלומים ששולמו על ידי החברה לקבלן בפרויקט רסיטל; מירידה במלאי בגין מימושים בפרויקטים רסיטל וסומייל וגידול במקדמות והכנסות מראש הנובע בעיקר מפרויקט סלמה MOMA כתוצאה מתקבולים מרוכשים עבור מכירת זכויות לדירות במקרקעין בקיזוו קיטון בזכאים בעקבות תשלומי החברה למוסדות (מס הכנסה ומע"מ). התזרים לשנת 2018 נבע מרווחי התקופה שאינם רווחי שערור; מירידה בחייבים ויתרות חובה; ירידה במקדמות מרוכשים והכנסות מראש ומנגד עליה בזכאים ויתרות זכות ועליה במלאי. | 1,432 | 1,180 | 12,259 | תזרים מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת |
| התזרים לשנת 2019 נובע בעיקר מהשקעה ברכוש קבוע (בעיקר בטרקלין העסקים בפרויקט הארבעה) וכן מהשקעה בפקדונות מוגבלים ומיועדים, הנובעת בעיקר מפרויקט סומייל. התזרים לשנת 2018 נובע בעיקר כתוצאה מהשלמת רכישת זכויות במקרקעין בפרויקט איינשטיין 33א' ואיינשטיין 36א'. | (15,675) | (51,531) | (27,447) | תזרים מזומנים ששימשו לפעילות השקעה |
| עיקר התזרים מפעילות מימון לשנת 2019 נובע מהנפקת אגרות חוב סדרה ט' ומנטילת הלוואות בפרויקטים בת ים, איינשטיין 33ב' מסחר וטרקלין העסקים במגדלי הארבעה, בקיזוו פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים בפרויקט סלמה ובקיזוו פירעון אגרות חוב. התזרים לשנת 2018 נובע בעיקר כתוצאה מהנפקה ופירעון של אגרות חוב וכן מקבלה של הלוואה ממוסד פיננסי ומפירעון של הלוואות מתאגידים בנקאיים. | 30,544 | 40,727 | 44,159 | תזרים מזומנים שנבעו מפעילות מימון |

בתקנה 10ב(14) לתקנות דוחות תקופתיים ומיידים, הוגדרו סימני אזהרה אשר מחייבים התייחסות התאגיד להם. סימן האזהרה הרלבנטי לעניין החברה הינו היות החברה בעלת תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בדוחות הכספיים הנפרדים (סולו) של החברה בשנים 2018 ו-2019, אשר הוגדר כתזרים שלילי מתמשך (וזאת למרות שבדוחות הכספיים המאוחדים של החברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת לכל אחת מהשנים 2018 ו-2019). יחד עם זאת, דירקטוריון החברה בחן את התזרים החזוי של החברה לשנים הבאות וקבע שאין בתזרים המזומנים השלילי המתמשך מפעילות שוטפת הנ"ל בדוחות הסולו בכך כדי להצביע על קיומן של בעיות נזילות בקבוצה, בין היתר, לאור הנימוקים הבאים:

- א. לחברה (בסולו) הלוואות בעלים בהיקפים מהותיים מאוד לחברות בנות, אשר מוחזקות על ידה בשיעור הגבוה מ-51%. לחלק מהחברות הבנות (המארגנות את פרויקט סלמה MOMA ואיינשטיין 33א') זכאות לדמי ניהול, יעוץ וארגון קבוצות רכישה והחזר עלויות בניה בהיקפים מהותיים בגין יחידות שכבר נמכרו, כאשר נכון למועד זה, לא מוטלות עליהן מגבלות אשר צפויות למנוע מהן לעשות שימוש בתמורות כאמור, על מנת לפרוע את הלוואות הבעלים שהועמדו להן על ידי החברה (ובחברות בהן כן קיימות מגבלות כאמור, כגון חברת הבת המארגנת את פרויקט איינשטיין 36א', הניח הדירקטוריון את דעתו, כי אין חשש סביר שמגבלות כאמור ימנעו את החזרי מרבית סכום הלוואות לחברה במועדים המתוכננים לכך).
- ב. לחלק מהחברות הבנות של החברה, כמו החברות המארגנות את פרויקטים סלמה MOMA, נתניה, סומייל, איינשטיין ופרויקטים בתחום התחדשות עירונית, יתרת יחידות שטרם נמכרה (להלן: "היחידות הלא מכורות") בסכומים מהותיים, אשר תמורת מכירתן צפויה לסייע להן לפרוע את הלוואות הבעלים שהועמדה להן על ידי החברה (כאשר יצוין גם בהקשר לאותן חברות בנות, כי לא מוטלות על מרביתן מגבלות אשר צפויות למנוע מהן לעשות שימוש בתמורות היחידות הלא המכורות כאמור על מנת לפרוע את הלוואות הבעלים שהועמדו להן על ידי החברה. בחברות בהן כן קיימות מגבלות כאמור, הניח הדירקטוריון את דעתו, כי אין חשש סביר שמגבלות כאמור ימנעו את החזרי מרבית סכום הלוואות לחברה במועדים המתוכננים לכך).

- ג. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי החברה אמורה לקבל סכום של כ-61 מיליון ש"ח כתוצאה ממכירת המסחר באיינשטיין 33ב', מתוכו סכום של כ-32 מיליון ש"ח כבר הועבר לצורך פירעון האשראי שנלקח מתאגיד בנקאי ומרבית יתרת התמורה צפויה להתווסף ליתרת המזומנים של החברה.
- ד. החברה צופה לקבל תזרים חיובי של כ-30 מיליון ש"ח (לפני תשלומי המיסים) מהעברת זכויותיה בפרויקט סומייל 122. לפרטים נוספים אודות המכרז על פרויקט זה, בו לא זכתה החברה, ראו סעיף 6.8.2.3 לדוח תיאור עסקי התאגיד.
- ה. כן נקבע על ידי דירקטוריון החברה, כי היה וקצב השיווק בפועל של היחידות הלא מכורות ו/או מחיר מכירתן יהיו נמוכים מאלו המוערכים נכון למועד זה על ידי החברה (לרבות עקב משבר הקורונה), או לחלופין היה ויוטלו בעתיד מגבלות כלשהן (לרבות על ידי בנקים מלווים) על העברת תמורת מכירות היחידות, המכורות והלא מכורות, לחברה, בנוסף ליתרת מזומנים מהותית שקיימת לחברה נכון ליום 31 בדצמבר 2019, המסתכמת לסך של כ-98 מיליון ש"ח, עדיין עומדים לחברה מספר מקורות נוספים אחרים שיסייעו לחברה לעמוד בהתחייבויותיה ובכלל אלה: (1) האפשרות לגייס חוב, וזאת בין היתר לאור כך שיחסייה הפיננסיים של החברה השתפרו מהותית במהלך השנים האחרונות, דבר המשפר את נגישותה של החברה למקורות מימון חיצוניים, אם וככל ויהיה צורך בהם (וזאת בכפוף לכך שלא תחול הרעה ניכרת ומתמשכת בתנאי האשראי שיוצעו לחברה לאור המשבר העולמי שפרץ עקב מגפת הקורונה); (2) לחברה מספר נכסים בשווי שוק מהותי מאוד, אשר תהליך ההשבחה שלהם הושלם בשנה האחרונה ובמידת הצורך הם יהיו ניתנים למכירה במלואם (כאשר מכירתם במתווה כאמור צפויה להשיא לחברה רווחים ומזומנים בהיקף מהותי מאוד); (3) לחלופין, תעמוד במקרה כאמור בפני החברה האפשרות להגדיל את מסגרות המימון שלטובתן שועבדו אותם נכסים, שכן מאז שועבדו הנכסים האמורים חל גידול מהותי מאוד בשווי השוק שלהם (כך שיחס ה-LTV שלהם קטן להיקף המאפשר הגדלת מימון נוסף לנכסים אלו); (4) לחברה צפי לקבלת תקבולים בהיקפים מהותיים ממספר מקורות נוספים (דוגמת דמי ניהול בפרויקט איינשטיין שחלקם מתבסס על היקף היחידות הנוכחי וחלקם מתבסס על הליך הגדלת זכויות שנכון למועד זה הושלם, או תמורת מכירת שטחי המסחר בפרויקט הארבעה שקבלתן מותנית בהשלמת השכרת שטחי המסחר בפרויקט).
- ו. בנוסף לפרעון הלוואות כאמור, החברה (בסולו) מקבלת דמי ניהול מחברות הבנות לכיסוי ההוצאות השוטפות שלה.

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

חלק ב' - היבטי ממשל תאגידי

2. היבטי ממשל תאגידי

2.1. מדיניות תרומות

לחברה אין מדיניות בנושא מתן תרומות. במהלך תקופת הדוח תרמה החברה סך של כ-11 אלפי ש"ח.

2.2. 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 צפירי הולצבלט (דח"צ), מר דורון רוזנבלום (דירקטור בלתי תלוי) ומר צבי גרינוולד (יו"ר הדירקטוריון). לפרטים אודותיהם ראה תקנה 26 לדו"ח פרטים נוספים על החברה המצורף לדוח זה.

2.3. 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.

2.4. 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. יצוין כי רו"ח גוטסמן-ארליך שימשה עד לתום שנת 2019 גם כמבקר הפנים של רגינסי, חברת הבת של החברה.

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 בתאגידי שונים, לרבות בחברות ציבוריות). המבקר הפנימי הינה שותפה ומנהלת בפירמת רו"ח BDO בקבוצת ביקורת פנימית וניהול סיכונים (RAS).

מינויה של רו"ח גוטסמן-ארליך אושר לאור התרשמותה של ועדת הביקורת מהניסיון והרקע של רו"ח גוטסמן-ארליך ומהתאמתם לפעילות החברה.

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.

תכנית הביקורת לשנת 2019

ביום 26 בנובמבר 2018, אישר דירקטוריון החברה, בהתאם להמלצת ועדת הביקורת של החברה, את תוכנית הביקורת לשנת 2019, אשר כללה את הנושאים הבאים: שיווק ומכירות, כספים ופרויקט נדל"ן של החברה, כאשר היקף העבודה הכולל הוא עד 300 שעות בשכר של 200 ש"ח לשעה.

ביום 24 במרץ 2019 דן דירקטוריון החברה (לאחר דיון בוועדת הביקורת) בדוח מבקר הפנים שהומצא ביום 6 בפברואר 2019 בכתב לחברי ועדת הביקורת והדירקטוריון בנושא אכיפה מנהלית ובדוח מבקר הפנים שהומצא ביום 10 במרץ 2019 בכתב לחברי ועדת הביקורת והדירקטוריון בנושא עסקאות בעלי עניין.

ביום 28 בנובמבר 2019 דן דירקטוריון החברה בדוח מבקר הפנים בנושא פרסום ושיווק שהומצא לחברי הדירקטוריון

בכתב ביום 26 בנובמבר 2019.

ביום 16 במרץ 2020 דן דירקטוריון החברה בדוח מבקר הפנים בנושא ניהול כספים בחברה שהומצא לחברי הדירקטוריון ביום 12 במרץ 2020.

תכנית הביקורת לשנת 2020

ביום 11 בפברואר 2020, אישר דירקטוריון החברה, בהתאם להמלצת ועדת הביקורת של החברה, את תוכנית הביקורת לשנת 2020, אשר כללה את הנושאים הבאים: סקר סיכונים, ביטוחים ומימון פרויקטים, כאשר היקף העבודה הכולל הוא עד 350 שעות בשכר 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.

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

| שעות שהושקעו בביקורת פנימית בחברה בתקופת הדוחות הכספיים | שעות שהושקעו בביקורת פנימית בתאגידים מוחזקים | סה"כ שעות |
|---|--|-----------|
| 300 | 200 | 500 |

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 הדוחות). עסקאות אלו ו/או הליך אישורן לא נבחנו על ידי מבקר הפנים.

הערכת דירקטוריון החברה את פעילות המבקר הפנימי

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

2.5. 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 (כולל החברה המאוחדת רג'ינסי):

| שם המשרד המבקר | סוג השרות | שנת 2019 | | שנת 2018 | |
|--|--|----------|-----------|----------|-----------|
| | | בשעות | באלפי ש"ח | בשעות | באלפי ש"ח |
| עמית, חלפון - רואי חשבון וקדרון ושות' רואי חשבון | שירותי ביקורת, שירותים קשורים לביקורת ושירותי מס | 4,080 | 500 | 4,400 | 500 |

יצוין כי לא שולם לרואה החשבון המבקר 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 ג' - הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה

3.1 אומדנים חשבונאיים קריטיים

הכנת הדוחות הכספיים, בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים, דורשת עריכת אומדנים המשפיעים על הסכומים המוצגים בדוחות הכספיים. האומדנים החשבונאיים הקריטיים בהכנת הדוחות הכספיים הינם הכרה בהכנסות, הערכות שווי לצורך הצגת נדל"ן להשקעה בהקמה לפי שווי הוגן, הטיפול במלאי בניינים בהקמה ובתביעות משפטיות. לפרטים ראה באור 2ב' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019, המצורפים לדוח זה.

3.2 הערכות שווי מהותיות ומהותיות מאוד

א. לפרטים אודות הערכות שווי שבוצעו על ידי רג'נסי והחברה ליום 31 במרץ 2019 לזכויותיהן (במאוחד) בפרויקט איינשטיין 33א' ובפרויקט אינשטיין 36, בהתאמה, הנחשבות להערכות שווי "מהותיות" בהתאם לעמדה משפטית מספר 23-105 שפורסמה על ידי סגל רשות ניירות ערך (להלן: "עמדת הרשות"), ראה סעיף 3.2 לדו"ח הדירקטוריון שצורף לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2019, אשר פורסמו ביום 29 במאי 2019, מס' אסמכתא 164-0531-01-2019 (לעניין פרויקט איינשטיין 33א' ואיינשטיין 36א' חלק המסחר) וכן סעיף 1.5.4.1.2.7.6 (ג) לדוח תיאור עסקי התאגיד המצורף לדוח זה (לעניין פרויקט איינשטיין 36א' חלק המגורים המסווג כנדל"ן להשקעה). יצוין כי מאז תאריך התוקף של הערכות השווי האמורות (31 במרץ 2019) ועד למועד זה חלפו מעל 90 ימים. עם זאת, לחברה לא ידוע על כל שינויים ואין לה כל אינדיקציה אשר עשויים לשנות את מסקנות הערכות השווי האמורות.

ב. לפרטים אודות עיקרי הערכת שווי שבוצעה על ידי רג'נסי ליום 30 בספטמבר 2019 לזכויותיה בפרויקט שד"ל, הנחשבת, בהתאם לעמדת הרשות, כ"מהותית מאוד" [ולפיכך צורפה לדו"חותיה הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2019, אשר פורסמו ביום 28 בנובמבר 2019, מס' אסמכתא 13-10461-01-2019 (להלן: "דו"חות ספטמבר 2019")] ראה סעיף 3.2.2 לדו"ח הדירקטוריון שצורף לדו"חות ספטמבר 2019. יצוין כי מאז תאריך התוקף של הערכת השווי האמורה (30 בספטמבר 2019) ועד למועד זה חלפו מעל 90 ימים. עם זאת, לחברה לא ידוע על כל שינויים ואין לה כל אינדיקציה אשר עשויים לשנות את מסקנות הערכת השווי האמורה.

3.3 אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו

ראה באורים 9 ו-21 לדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2019, המצורפים לדוח זה וכן כמפורט להלן:

3.3.1 ביום 27 במאי 2018 הומצא לחברה כתב טענות בהליכי המרצת פתיחה (להלן: "המרצת הפתיחה") אשר הוגש בבית המשפט המחוזי בתל אביב כנגד החברה, חברת יעיל שיווק יחידות קרקע בע"מ (להלן: "יעיל"), חברה בבעלות מלאה של מר עידו חגי' (מבעלי השליטה בחברה, המכהן כמנכ"ל ודירקטור בחברה), וחברת אורקס השקעות ויזמות בע"מ¹ (להלן ביחד: "המשיבים"), על ידי חברי קבוצה בפרויקט "הצעירים" בתל אביב (להלן: "המבקשים"), אשר יעיל אמונה על ארגונו. בהמרצת הפתיחה, ביקשו המבקשים סעד הצהרתי, לפיו המשיבים שיווקו ומכרו למבקשים דירות ספציפיות בפרויקט "הצעירים" וכן התחייבו לנהל את הפרויקט עד השלמתו, כך שבמהות המשיבים, ביחד ולחוד, הינם בגדר מוכרי דירות, כהגדרת המונח בחוק המכר (דירות). כן טענו המבקשים, כי הוצגו בפניהם במהלך השנים האחרונות מצגים שונים, בכתב ובעל פה, לפיהם פרויקט הצעירים שייך לכלל המשיבים (לרבות החברה). בנוסף, הגישו המבקשים בקשה לפיצול סעדים, אשר אם תתקבל, תאפשר להם פרוצדורלית להגיש בעתיד תביעות כספיות ו/או אחרות הנוגעות לטענותיהם, כנגד המשיבים. החברה דוחה את הטענות הנטענות בהמרצת הפתיחה. להערכת יועציה המשפטיים של החברה, סיכויי התביעה כנגד החברה נמוכים. יודגש כי ללא קשר לשאלת אופי וסוג הפרויקט, לחברה לא היה מעולם כל קשר לפרויקט הצעירים, היא אינה צד לאיזו מההתקשרויות הנוגעות אליו, ואין לה כל זכות ו/או התחייבות הנוגעות אליו. כן יצוין כי בחודש מאי 2019 הומצאה לחברה פניה של הממונה על חוק המכר במשרד השיכון, אשר מודיעה על פתיחת הליכים מנהליים כנגד המשיבים בקשר לפרויקט הצעירים, וכי ביום 22 בספטמבר 2019, הודיע הממונה לחברה כי בהתאם לבקשתה של החברה, הוא משהה את ההליך כנגדה עד להכרעה בהמרצת הפתיחה. נכון למועד זה, נמצא ההליך בשלב הגשת תצהירי עדות ראשית.

3.3.2 בחודש מרץ 2019, דחתה הועדה המקומית לתכנון ובניה בתל אביב (להלן: "הועדה") את ההתנגדויות שהוגשו על ידי מספר גורמים לתוכנית (להלן: "התוכנית") אותה קידמו החברה ורג'נסי ביחס למרבית

¹ חברה שבעלי השליטה בה הינם האחים ליאור ואחיקם כהן, שהינם שותפים עסקיים של האחים יצחק ועידו חגי', בעלי השליטה בחברה.

הפרויקטים בהם מחזיקות החברה ורג'נסי ברחוב איינשטיין בצפון תל אביב (מתחמי 35, ו-36א' בהם פועלת החברה ומתחם 33א' בו פועלת רג'נסי). יצוין כי לאחר שהוגש על ידי צד ג' כתב ערר לועדת הערר המחוזית של משרד הפנים בתל אביב המבקש לדחות את אישורה של התוכנית, ובעקבות סיכום אליו הגיעו הצדדים הרלבנטיים אשר סיים את המחלוקת ביניהם, הגישו הצדדים בקשה משותפת למחיקת הערר וביום 2 בדצמבר 2019, החליטה ועדת הערר לקבל את הבקשה האמורה. ביום 31 בינואר 2020, נכנסה התביעה לתוקף.

3.3.3. בהמשך להחלטת בית המשפט המחוזי בתל אביב (להלן: "בית המשפט") על מחיקת בקשה לגילוי ולעיון במסמכים לפי סעיף 198א לחוק החברות, תשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות") אשר הוגשה ביום 15 באוקטובר 2018 כנגד החברה על ידי צד ג' הטוען כי הינו בעל מניות בחברה (להלן: "המבקש"), ביום 26 במאי 2019 הוגשה על ידי המבקש לבית המשפט, בקשה לאישור תביעה נגזרת (להלן: "הבקשה"), בשם החברה (בגין אותן נסיבות בגינם הוגשה הבקשה הקודמת), כנגד בעלי השליטה בחברה ויתר חברי דירקטוריון החברה ושני דירקטורים חיצוניים לשעבר של החברה (להלן ביחד: "המשיבים").

עניינה של הבקשה הינה הטענה שה"ה יצחק חגי' ועידו חגי' (שהינם בעלי השליטה בחברה), בעסקאות נדל"ן שביצעו ושהינם מבצעים, האחד ברומניה וארה"ב והשני בגרמניה (להלן: "פעילות בעלי השליטה בחו"ל"), ניצלו, כביכול, הזדמנות עסקית של החברה, וזאת תוך קיפוח זכות החברה כי פעילות זו תתבצע במסגרתה. המבקש טוען כי לפיכך, פעילותם הפרטית (היינו שלא במסגרת החברה) של בעלי השליטה בחו"ל מהווה ניצול הזדמנות עסקית של החברה והפרה של חובות האמונים שלהם כלפי החברה מכוח סעיף 254 לחוק החברות וכן מהווה הפרה של חובת ההגיונות של בעלי השליטה מכח סעיפים 192 ו-193 לחוק החברות. בנוסף, טוען המבקש כי יתר המשיבים, שהינם (או היו) דירקטורים בחברה, ידעו על פעילות בעלי השליטה בחו"ל ונמנעו במפגיע מלנקוט צעדים מתחייבים לצורך בירור העובדות כהווייתן והבאתן לדיון בחברה, וזאת על מנת להיטיב עם האחים חגי', בעלי השליטה בחברה, ובכך הפרו את חובות האמונים והזהירות בהם הם חבים כלפי החברה. המשיבים, ובהם החברה, הגישו ביום 7 באוקטובר 2019 את תשובתם לבקשה ולאחר שביום 25 בפברואר 2020 התקיים דיון קדם משפט ראשון ודיון קדם משפט שני צפוי במהלך חודש מאי 2020.

לעמדת החברה, כפי שהובאה גם בתגובת החברה לבקשה לעיון במסמכים, בטענות שנטענו באותה בקשה לגילוי מסמכים, הנתענות שוב בהליך הנוכחי, אין כל בסיס. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 3 ביוני 2019, מס' אסמכתא: 2019-01-055111.

3.3.4. ביום 18 באפריל 2019, התקשרו רג'נסי ושותפיה בפרויקט בת ים בשני הסכמי מימון נפרדים עם תאגיד בנקאי, במסגרתם העמיד הבנק לרג'נסי הלוואה בסך כולל של 27 מיליון ש"ח (לה ערבה החברה), ואילו לשותפים הועמדה על ידי הבנק הלוואה בסך כולל של 33 מיליון ש"ח, לה ערבות רג'נסי והחברה. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.7.6.2 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.

3.3.5. לפרטים אודות התקשרות למכירת זכויות בהיקף מהותי בפרויקט סלמה MOMA ראה סעיף 6.7.2.4.1.4 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.

3.3.6. ביום 1 ביולי 2019 ניתן אישור הועדה המחוזית לתכנון ולבניה בתל-אביב ליתן תוקף לתוכנית אותה קידמה הד מאסטר לשינוי התביעה בפרויקט שד"ל. בחודש אוגוסט 2019 נכנסה התוכנית לתוקף. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.9.1.2 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.

3.3.7. ביום 30 באוקטובר 2019, התקשרה הד מאסטר, שכאמור 50% מהונה מוחזקים ע"י רג'נסי, בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי, במסגרתו, יעמיד הבנק להד מאסטר מסגרת הלוואה בסך של 45 מיליון ש"ח כנגד שעבוד זכויות הד מאסטר בפרויקט שד"ל אותו יוזמת הד מאסטר. יצוין כי רג'נסי והחברה ערבות לכלל האשראי של הד מאסטר. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.9.1.6 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.

3.3.8. לפרטים בדבר הרחבת הסדרה הקיימת של אגרות חוב (סדרה ז') אשר בוצעה ביום 4 באוגוסט 2019 בדרך של ביצוע הקצאה פרטית לשני משקיעים (אשר הצהירו כי הינם נמנים על הגופים המנויים בתוספת הראשונה לחוק ניירת ערך, התשכ"ח-1968) של 20,000,000 אגרות חוב (סדרה ז'), ראה סעיף 6.7.2.4.1.3 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.

3.3.9. לפרטים בדבר ביצוע הקצאה פרטית של מניות החברה וכתבי אופציה לא רשומים למסחר הניתנים למימוש למניות החברה, אשר בוצעה ביום 11 בנובמבר 2019 לתאגידים בשליטת בית ההשקעות י.ד. מור השקעות בע"מ, ראה סעיף 6.3.1 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.

3.3.10. לפרטים בדבר הנפקה לציבור של סדרה חדשה של 100,000,000 אגרות חוב (סדרה ט') בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת, אשר בוצעה ביום 26 בספטמבר 2019, ראה סעיף 6.7.2.4.1.4 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.

3.3.11. ביום 11 בפברואר 2020, התקשרו רג'נסי ושותפיה בהסכם למכירת שטחי המסחר בפרויקט איינשטיין 33ב' לצד ג', שכחלקה של רג'נסי בתמורת העסקה הינו כ-61 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. לפרטים נוספים, ראה

סעיף 6.11.6.2 לדוח עסקי התאגיד ודיווח מיידי של החברה מיום 12 בפברואר 2020, מס' אסמכתא : 2020-01-013021.

3.3.12. ביום 11 בפברואר 2020, אישר דירקטוריון החברה את התקשרות חברת בת של החברה אשר מבצעת פרויקט תמ"א 38/2, בהסכם אשראי עם תאגיד בנקאי לצורך מימון הפרויקט. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 12 בפברואר 2020, מס' אסמכתא : 2020-01-013033.

חלק ד' - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

4. מידע נדרש ביחס לאגרות החוב של החברה שהינן במחזור במועד פרסום הדוח

4.1 ריכוז נתוני אגרות החוב

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 31.12.2019 (בש"ח) | 46,548,150 |
| האם הסדרה הינה מהותית כהגדרתה בתקנה 10(ב)(13)(א) לתקנות הדוחות | כן |
| סכום הריבית שנצברה בתוספת הפרשי הצמדה נכון ליום 31.12.2019 (בש"ח) | - |
| שווי הוגן בדוחות הכספיים ליום 31.12.2019 (בש"ח) | 46,585,965 |
| שווי בבורסה ליום 31.12.2019 (בש"ח) | 47,381,000 |
| סוג ושיעור הריבית | 6% קבועה (בכפוף להתאמה ² במקרה של אי עמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 4.5.1(ד) 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 בתשלום אחד, ביום 30 ביוני 2020, כאשר תשלום זה יהיה בסך השווה ל-30% מקרן אגרות החוב (סדרה ה'). |
| מועדי תשלום הריבית | הריבית משולמת ביום 30 ביוני 2020 (מועד הפירעון הסופי). |
| בסיס הצמדה (קרן וריבית) | אין |
| האם ניתנת להמרה | לא |
| זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה | החברה תהיה זכאית לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של אגרות החוב (סדרה ה') בכל עת, החל מרישומן למסחר, ובלבד שלא יבוצע פדיון מוקדם יותר מפעם אחת בכל רבעון קלנדרי. נקבע פדיון מוקדם ברבעון שקבוע בו גם מועד לתשלום ריבית, או מועד לתשלום פדיון חלקי או מועד לתשלום פדיון סופי, יבוצע הפדיון המוקדם במועד שנקבע לתשלום כאמור. 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. לא ייעשה פדיון מוקדם לחלק מסדרת אגרות החוב (סדרה ה') אם סכום הפדיון האחרון יפחת מ-3.2 מיליון ש"ח. |
| 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 ההנפקה (ש"ח) | 100,000,000 |
| שווי נקוב ליום 31.12.2019 (ש"ח) | 45,000,000 |
| האם הסדרה מהותית כהגדרתה בתקנה 10(ב)(13)(א) לתקנות הדוחות | כן |
| סכום הריבית שנצברה ליום 31.12.2019 (בש"ח) | 450,000 |
| שווי הוגן בדוחות הכספיים ליום 31.12.2019 (בש"ח) | 45,017,410 |
| שווי בבורסה ליום 31.12.2019 (בש"ח) | 46,616,000 |
| סוג ושיעור הריבית | 6% קבועה (בכפוף להתאמה ² במקרה של אי עמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 4.5.2(ט) להלן ו/או במקרה של הורדת ו/או הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה ו') מסיבה הקשורה בחברה). |

² של עד 1% נוסף במונחי הריבית השנתית.

³ לעניין זה: "תשואת האג"ח הממשלתית" 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.

⁴ של עד 1% נוסף במונחי הריבית השנתית.

| | |
|---|---|
| מועדי תשלום הקרן | נכון למועד זה, הקרן עומדת לפירעון בשני (2) תשלומים, שווים, ביום 30 באפריל של כל אחת מהשנים 2020-2021, כאשר כל אחד מהתשלומים יהיה בסך השווה ל- 22.5% מקרן אגרות החוב (סדרה ז'). |
| מועדי תשלום הריבית | הריבית משולמת בימים 30 באפריל ו-30 באוקטובר 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 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. ההיקף המזערי של כל פדיון מוקדם, לא יפחת מ-5 מיליון ש"ח. למרות האמור לעיל, החברה רשאית לבצע פדיון מוקדם בהיקף הנמוך מ-5 מיליון ש"ח ובלבד שתדירות הפדיונות לא תעלה על פדיון אחד לשנה. 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:</p> <p>(1) שווי שוק של יתרת אגרות החוב (סדרה ז') שבמחזור, 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; (2) הערך ההתחייבותי 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 הממשלתי בתוספת ריבית בשיעור 1.5% 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, כאשר יילקח בחשבון מלוא סכום הריבית שאמור להיות משולם בתשלום הקרוב.</p> |
| האם ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות | ל.ר. |

סדרה ז'

| | |
|---|---|
| אגרות חוב (סדרה ז') | |
| מועד הנפקה מקורי | 24.01.2017 |
| מועד הגדלת סדרה | 04.08.2019 |
| שווי נקוב במועד הנפקה (ש"ח) | 116,247,000 |
| שווי נקוב במועד הגדלת סדרה (ש"ח) | 118,809,950 |
| שווי נקוב ליום 31.12.2019 (ש"ח) | 104,832,309 |
| האם הסדרה מהותית כהגדרתה בתקנה 10(ב)(13)(א) לתקנות הדוחות | כן |
| סכום הריבית שנצברה ליום 31.12.2019 (בש"ח) | - |
| שווי הוגן בדוחות הכספיים ליום 31.12.2019 (בש"ח) | 103,651,133 |
| שווי בבורסה ליום 31.12.2019 (בש"ח) | 107,977,000 |
| סוג ושיעור הריבית | 5.1% קבועה (בכפוף להתאמה ⁶ במקרה של אי עמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 5.8.1 לשטר הנאמנות אג"ח ז' (כהגדרת המונח להלן ו/או במקרה של הורדת ו/או הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה ז') מסיבה הקשורה בחברה). |
| מועדי תשלום הקרן | נכון למועד זה, הקרן עומדת לפירעון בשלושה (3) תשלומים, לא שווים, ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2020-2022, שישולמו כדלקמן: תשלום ראשון, שיהיה בסך השווה ל- 10% מקרן אגרות החוב (סדרה ז'), ישולם ביום 31 בדצמבר 2020; ושני (2) תשלומים נוספים, שכל אחד מהם יהיה בסך השווה ל-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 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 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. ההיקף המזערי של כל פדיון מוקדם, לא יפחת מ-5 מיליון ש"ח. למרות האמור לעיל, החברה רשאית לבצע פדיון מוקדם בהיקף הנמוך מ-5 מיליון ש"ח ובלבד שתדירות הפדיונות לא תעלה על פדיון אחד לשנה. 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:</p> <p>(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')</p> |

5 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 שקליות ושמשך חייהן הממוצע הוא הקרוב ביותר למשך החיים הממוצע של אגרות החוב (סדרה ז') במועד הרלוונטי.

6 של עד 1% נוסף במונחי הריבית השנתית.

| | |
|--|--|
| <p>והפדיון המוקדם יבוצע במועד שנקבע לתשלום כאמור לעיל, הרי שבמקרה זה משווי השוק של יתרת אגרות החוב יופחת הערך התחייבותי של אגרות החוב (סדרה ז') העומדות לתשלום (קרן ו/או ריבית) באותו הרבעון וההפרש יוכפל בשיעור הפדיון המוקדם של אגרות החוב שבמחזור; (2) הערך ההתחייבותי 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 מהווה לפי תשואת האג"ח הממשלתי⁷ 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.</p> <p>בנוסף, ככל שבתקופת חיי אגרות החוב (סדרה ז'), חברה בת של החברה תקשר בהסכם (שישתכלל) למכירת זכויותיה בשטחי המסחר (כולן או חלקן) בפרויקט איינשטיין 35 (לרבות בעסקת תשואה) לצד ג' (לעיל ולהלן: "האירוע"), תעמודנה יתרת אגרות החוב (סדרה ז') שבמחזור לפדיון מוקדם מלא, או חלקי (לפי העניין), על ידי החברה וזאת בתוך 30 יום ממועד קבלת תמורת המכירה בגין קרות האירוע והכל בהתאם למנגנון שנקבע לעניין זה בתיקון ותוספת מספר 4 מיום 22 בינואר 2017 לטטר נאמנות מיום 29 ביולי 2014, שנחתם בין החברה לבין נאמן אגרות החוב (סדרה ז') ואשר פורסם על ידי החברה ביום 22 בינואר 2017 (להלן "טטר נאמנות אג"ח ז").</p> | |
| <p>ל.ר</p> | <p>האם ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות</p> |

סדרה ח'

| אגרות חוב (סדרה ח') | |
|---|--|
| מועד הנפקה מקורי | 13.08.2018 |
| שווי נקוב במועד הנפקה (ש"ח) | 84,343,000 |
| שווי נקוב ליום 31.12.2019 (ש"ח) | 84,343,000 |
| האם הסדרה מהותית כהגדרתה בתקנה 10(ב)(13)(א) לתקנות הדוחות | כן |
| סכום הריבית שנצברה ליום 31.12.2019 (בש"ח) | - |
| שווי הוגן בדוחות הכספיים ליום 31.12.2019 (בש"ח) | 79,976,983 |
| שווי בבורסה ליום 31.12.2019 (בש"ח) | 86,831,000 |
| סוג ושיעור הריבית | 5% קבועה (בכפוף להתאמה ⁸ במקרה של אי עמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 5.6.1 לטטר הנאמנות לאג"ח (סדרה ח') ו/או במקרה של הורדת ו/או הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה ח') מסיבה הקשורה בחברה). |
| מועדי תשלום הקרן | הקרן עומדת לפירעון בשלושה (3) תשלומים, לא שווים, ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2020-2023, שישולמו כדלקמן: התשלום הראשון, אשר יהיה בסך השווה ל-20% מקרן אגרות החוב (סדרה ח'), ישולם ביום 31 בדצמבר 2020; התשלום השני, אשר יהיה בסך השווה ל-45% מקרן אגרות החוב (סדרה ח'), ישולם ביום 31 בדצמבר 2022; והתשלום האחרון, אשר יהיה בסך השווה ל-35% מקרן אגרות החוב (סדרה ח'), ישולם ביום 31 בדצמבר 2023. |
| מועדי תשלום הריבית | תשלומי הריבית ישולמו בתשלומים חצי שנתיים, ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2020 עד 2023 (כולל), כאשר תשלום הריבית האחרון ישולם ביום 31 בדצמבר 2023. |
| 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 ח') 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. ההיקף המזערי של כל פדיון מוקדם, לא יפחת מ-3 מיליון ש"ח. למרות האמור לעיל, החברה רשאית לבצע פדיון מוקדם בהיקף הנמוך מ-3 מיליון ש"ח ובלבד שתדירות הפדיונות לא תעלה על פדיון אחד לשנה. לא ייעשה פדיון מוקדם לחלק מסדרת אגרות החוב (סדרה ח') אם סכום הפדיון האחרון יפחת מ-3.2 מיליון ש"ח.</p> <p>הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') במקרה של פדיון מוקדם, יהיה הסכום הגבוה מבין הבאים: (1) שווי שוק של אגרות החוב (סדרה ח') העומדות לפדיון מוקדם, אשר ייקבע על-פי מחיר הנעילה הממוצע של אגרות החוב (סדרה ח') 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 ח') והפדיון המוקדם יבוצע במועד שנקבע לתשלום כאמור לעיל, הרי שבמקרה זה משווי השוק של יתרת אגרות החוב יופחת הערך התחייבותי של אגרות החוב (סדרה ח') העומדות לתשלום (קרן ו/או ריבית) באותו הרבעון וההפרש יוכפל בשיעור הפדיון המוקדם של אגרות החוב שבמחזור; (2) הערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה ח') העומדות לפדיון מוקדם, דהיינו קרן בתוספת ריבית (שנצברה וטרם שולמה) בגין אגרות החוב שנפדות בפדיון מוקדם כאמור, עד למועד הפדיון המוקדם בפועל; (3) יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב (סדרה ח') העומדות לפדיון</p> |

⁷ 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 ז') במועד הרלוונטי.

⁸ של עד 1.5% נוסף במונחי הריבית השנתית.

| | |
|--|-----|
| מוקדם (קרן בתוספת ריבית) כשהיא מהווה לפי תשואת האג"ח הממשלתית בתוספת ריבית בשיעור 1.5% לשנה. היוון אגרות החוב (סדרה ח') העומדות לפדיון מוקדם יחושב החל ממועד הפדיון המוקדם ועד למועד הפירעון האחרון שנקבע ביחס לאגרות החוב (סדרה ח') העומדות לפדיון מוקדם. במקרה של תשלום ריבית נוספת עקב הפדיון המוקדם, תשולם הריבית הנוספת על הערך הנקוב שנפדה בפדיון המוקדם בלבד. | ל.ר |
| האם ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות | |

סדרה ט'

| אגרות חוב (סדרה ט') | |
|---|---|
| מועד הנפקה מקורי | 26.09.2019 |
| שווי נקוב במועד הנפקה (ש"ח) | 100,000,000 |
| שווי נקוב ליום 31.12.2019 (ש"ח) | 100,000,000 |
| האם הסדרה מהותית כהגדרתה בתקנה 10(ב)(13)(א) לתקנות הדוחות | כן |
| סכום הריבית שנצברה ליום 31.12.2019 (בש"ח) | 789,041 |
| שווי הוגן בדוחות הכספיים ליום 31.12.2019 (בש"ח) | 99,511,641 |
| שווי בבורסה ליום 31.12.2019 (בש"ח) | 101,170,000 |
| סוג ושיעור הריבית | 3% קבועה, צמודה למדד [בכפוף להתאמה ¹⁰ במקרה של אי עמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 5.6 לשטר הנאמנות לאג"ח (סדרה ט') (כהגדרתו להלן) ואו במקרה של הורדת ואו הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה ט') מסיבה הקשורה בחברה]. |
| מועדי תשלום הקרן | אגרות החוב תעמודנה לפירעון (קרן) בשלושה (3) תשלומים, ביום 1 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2020 עד 2022 (כולל), שישולמו כדלקמן: תשלום הקרן הראשון, אשר יהיה בסך השווה ל-33.33% מקרן אגרות החוב, ישולם ביום 1 באוקטובר 2020; תשלום הקרן השני, אשר יהיה בסך השווה ל-33.33% מקרן אגרות החוב, ישולם ביום 1 באוקטובר 2021; ותשלום הקרן השלישי והאחרון, אשר יהיה בסך השווה ל-33.34% מקרן אגרות החוב, ישולם ביום 1 באוקטובר 2022. |
| מועדי תשלום הריבית | הריבית בגין אגרות החוב תשולם בתשלומים חצי שנתיים, ביום 1 באפריל ויום 1 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2020 עד 2022 (כולל). תשלום הריבית הראשון ישולם ביום 1 באפריל 2020 עבור התקופה שהחלה ביום 26 בספטמבר 2019 ותסתיים ביום האחרון שלפני מועד תשלום הריבית הראשון של הריבית, קרי, ביום 31 במרץ 2020, אשר תחושב על פי מספר הימים בתקופה זו על בסיס 365 ימים בשנה. תשלום הריבית האחרון ישולם ביום 1 באוקטובר 2022 (מועד פירעון הסופי של אגרות החוב). |
| בסיס הצמדה (קרן וריבית) | קרן וריבית אגרות החוב הינן צמודות לעליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש אוגוסט 2019 אשר פורסם ביום 15 בספטמבר 2019. |
| האם ניתנות להמרה | לא |
| זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה | החברה תהיה זכאית לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של אגרות החוב (סדרה ט') בכל עת, החל מתום 30 ימים ממועד רישומן למסחר בבורסה, 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. ההיקף המזערי של כל פדיון מוקדם, לא יפחת מ-3 מיליון ש"ח. למרות האמור לעיל, החברה רשאית לבצע פדיון מוקדם בהיקף הנמוך מ-3 מיליון ש"ח ובלבד שתדירות הפדיונות לא תעלה על פדיון אחד לשנה. לא ייעשה פדיון מוקדם לחלק מסדרת אגרות החוב (סדרה ט') אם סכום הפדיון האחרון יפחת מ-3.2 מיליון ש"ח. הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') במקרה של פדיון מוקדם, יהיה הסכום הגבוה מבין הבאים: (1) שווי שוק של אגרות החוב (סדרה ט') העומדות לפדיון מוקדם, אשר ייקבע על-פי מחיר הנעילה הממוצע של אגרות החוב (סדרה ט') בשלושים (30) ימי המסחר שקדמו למועד קבלת החלטת הדירקטוריון בדבר ביצוע הפדיון המוקדם ובמקרה בו מבוצע הפדיון המוקדם במועד הקבוע לתשלום ריבית, ינוכח ממחיר הנעילה הממוצע כאמור סכום השווה לסכום הריבית (לרבות הפרשי ההצמדה למדד בגיננו) המשולם באותו מועד בגין אותה אגרת חוב; (2) הערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה ט') העומדות לפדיון מוקדם, דהיינו קרן בתוספת ריבית (שנצברה וטרם שולמה) בגין אגרות החוב שנפרדות בפדיון מוקדם כאמור, עד למועד הפדיון המוקדם בפועל, כשהם צמודים למדד; (3) יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב (סדרה ט') העומדות לפדיון מוקדם (קרן בתוספת ריבית, כשהם צמודים למדד) כשהיא מהווה לפי תשואת האג"ח הממשלתית ¹¹ בתוספת ריבית בשיעור 1.5% לשנה לתקופה של 24 החודשים הראשונים ממועד הנפקתן לראשונה של אגרות החוב (סדרה ט') ולתקופה שלאחר מכן עד למועד הפירעון הסופי, יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב (סדרה ט') העומדות לפדיון מוקדם (קרן בתוספת ריבית, כשהם צמודים למדד) כשהיא |

⁹ לעניין זה: "תשואת האג"ח הממשלתית" משמעה, ממוצע התשואה (ברוטו) לפדיון, בתקופה של שבעה ימי עסקים, המסתיימת שני ימי עסקים לפני מועד ההודעה על הפדיון המוקדם, של שתי סדרות אגרות חוב ממשלתיות של ממשלת ישראל לא צמודות מדד, בעלות ריבית בשיעור קבוע שהינן בעלות המח"מ הקרוב ביותר למח"מ יתרת הערך הנקוב של קרן אגרות החוב (סדרה ח') שבמחזור במועד הרלוונטי, היינו סדרה אחת בעלת המח"מ הקרוב הגבוה למח"מ יתרת הערך הנקוב של קרן אגרות החוב (סדרה ח') שבמחזור במועד הרלוונטי וסדרה אחת בעלת המח"מ הקרוב הנמוך למח"מ יתרת הערך הנקוב של קרן אגרות החוב (סדרה ח') שבמחזור במועד הרלוונטי, ואשר שקלולן ישקף את מח"מ יתרת הערך הנקוב של קרן אגרות החוב (סדרה ח') שבמחזור במועד הרלוונטי.

¹⁰ של עד 1.5% נוסף במונחי הריבית השנתית.

¹⁰ של עד 1.5% נוסף במונחי הריבית השנתית.

¹¹ לעניין זה: "תשואת האג"ח הממשלתית" משמעה, ממוצע התשואה (ברוטו) לפדיון, בתקופה של שבעה ימי עסקים, המסתיימת שני ימי עסקים לפני מועד ההודעה על הפדיון המוקדם, של שתי סדרות אגרות חוב ממשלתיות של ממשלת ישראל צמודות מדד, בעלות ריבית בשיעור קבוע שהינן בעלות המח"מ הקרוב ביותר למח"מ יתרת הערך הנקוב של קרן אגרות החוב (סדרה ח') שבמחזור במועד הרלוונטי, היינו סדרה אחת בעלת המח"מ הקרוב הגבוה למח"מ יתרת הערך הנקוב של קרן אגרות החוב (סדרה ח') שבמחזור במועד הרלוונטי וסדרה אחת בעלת המח"מ הקרוב הנמוך למח"מ יתרת הערך הנקוב של קרן אגרות החוב (סדרה ח') שבמחזור במועד הרלוונטי, ואשר שקלולן ישקף את מח"מ יתרת הערך הנקוב של קרן אגרות החוב (סדרה ט') שבמחזור במועד הרלוונטי.

| | |
|---|---|
| מהוות לפי תשואת האג"ח הממשלתי, בתוספת ריבית בשיעור 2% לשנה. היוון אגרות החוב (סדרה ט') העומדות לפדיון מוקדם יחושב החל ממועד הפדיון המוקדם ועד למועד הפירעון האחרון שנקבע ביחס לאגרות החוב (סדרה ט') העומדות לפדיון מוקדם. במקרה של תשלום ריבית נוספת עקב הפדיון המוקדם, תשולם הריבית הנוספת על הערך הנקוב שנפדה בפדיון המוקדם בלבד. | |
| ל.ר | האם ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות |

4.2 פרטים בדבר הנאמנים לתעודות ההתחייבות

אגרות החוב (סדרה ה')

- (א) שם חברת הנאמנות -
 - (ב) שם האחראי על הסדרה -
 - (ג) פרטי ההתקשרות -
- רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ
 יוסי רזניק, רו"ח
 טלפון: 03-6389200
 פקס: 03-6393316
 דוא"ל: yossi@rpn.co.il
 כתובת: יד חרוצים 14, תל אביב

אגרות החוב (סדרה ו'), (סדרה ז'), (סדרה ח') ו-(סדרה ט')

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

4.3 דירוג אגרות החוב

אג"ח ה'

| מעלות | שם החברה המדרגת |
|---|---|
| iIBBB+ / stable | הדירוג שנקבע לחברה במועד הנפקת הסדרה |
| iIBBB+ | הדירוג שנקבע לאגרות החוב במועד הנפקת הסדרה |
| iIBBB+ | הדירוג שנקבע לאגרות החוב במועד הרחבת הסדרה - חודש ספטמבר 2016 |
| iIBBB+ / stable | הדירוג הקבוע לחברה ליום 31 בדצמבר 2019 |
| iIBBB+ | דירוג אגרות החוב ליום 31 בדצמבר 2019 |
| -- | דירוגים נוספים שנקבעו לחברה 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) |
| שונות | |
| ביום 24 בדצמבר 2015 פרסמה מעלות דוח דירוג עדכני, במסגרתו הותירה מעלות את דירוג אגרות החוב (סדרה ה') על כנו ואולם תחזית הדירוג של החברה שונתה מיציבה לשלילית. 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. ביום 2 באוקטובר 2017 פרסמה מעלות דוח דירוג עדכני, במסגרתו הותירה מעלות הן את דירוג אגרות החוב (סדרה ה') והן את תחזית הדירוג של החברה (יציבה) על כנם. ביום 13 ביוני 2018, פרסמה מעלות דוח דירוג עדכני, במסגרתו הותירה מעלות הן את דירוג אגרות החוב (סדרה ה') והן את תחזית הדירוג של החברה (יציבה) על כנם. ביום 4 באוקטובר 2018, פרסמה מעלות דוח דירוג עדכני, במסגרתו הותירה מעלות הן את דירוג אגרות החוב (סדרה ה') והן את תחזית הדירוג של החברה (יציבה) על כנם. ביום 11 בספטמבר 2019, פרסמה מעלות דוח דירוג עדכני, במסגרתו הותירה מעלות הן את דירוג אגרות החוב (סדרה ה') והן את תחזית הדירוג של החברה (יציבה) על כנם. | |

אג"ח ו'

| מעלות | שם החברה המדרגת |
|-----------------|--------------------------------------|
| iIBBB+ / stable | הדירוג שנקבע לחברה במועד הנפקת הסדרה |

| | |
|---|---|
| iIBBB+ | הדירוג שנקבע לאגרות החוב במועד הנפקת הסדרה |
| iIBBB+ / stable | הדירוג הקבוע לחברה ליום 31 בדצמבר 2019 |
| iIBBB+ | דירוג אגרות החוב ליום 31 בדצמבר 2019 |
| -- | 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) |
| ראה סעיף "שונות" בטבלת הדירוג של אגרות החוב (סדרה ה'), החל גם לעניין אגרות החוב (סדרה ו'), בשינויים המחויבים. | שונות |

אג"ח ז'

| | |
|---|---|
| מעלות | שם החברה המדרגת |
| iIBBB+ / stable | הדירוג שנקבע לחברה במועד הנפקת הסדרה |
| iIBBB+ | הדירוג שנקבע לאגרות החוב במועד הנפקת הסדרה |
| iIBBB+ | הדירוג שנקבע לאגרות החוב במועד הרחבת הסדרה - חודש יולי 2019 |
| iIBBB+ / stable | הדירוג הקבוע לחברה ליום 31 בדצמבר 2019 |
| iIBBB+ | דירוג אגרות החוב ליום 31 בדצמבר 2019 |
| -- | דירוגים נוספים שנקבעו לחברה 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 2 באוקטובר 2017 פרסמה מעלות דוח דירוג עדכני, במסגרתו הותירה מעלות את הן את דירוג אגרות החוב (סדרה ז') והן את תחזית הדירוג של החברה (יציבה) על כנס. ביום 13 ביוני 2018, פרסמה מעלות דוח דירוג עדכני, במסגרתו הותירה מעלות הן את דירוג אגרות החוב (סדרה ז') והן את תחזית הדירוג של החברה (יציבה) על כנס. ביום 4 באוקטובר 2018, פרסמה מעלות דוח דירוג עדכני, במסגרתו הותירה מעלות הן את דירוג אגרות החוב (סדרה ז') והן את תחזית הדירוג של החברה (יציבה) על כנס. ביום 11 בספטמבר 2019, פרסמה מעלות דוח דירוג עדכני, במסגרתו הותירה מעלות הן את דירוג אגרות החוב (סדרה ז') והן את תחזית הדירוג של החברה (יציבה) על כנס. | שונות |

אג"ח ח'

| | |
|---|---|
| מעלות | שם החברה המדרגת |
| iIBBB+ / stable | הדירוג שנקבע לחברה במועד הנפקת הסדרה |
| iIBBB+ | הדירוג שנקבע לאגרות החוב במועד הנפקת הסדרה |
| iIBBB+ / stable | הדירוג הקבוע לחברה ליום 31 בדצמבר 2019 |
| iIBBB+ | דירוג אגרות החוב ליום 31 בדצמבר 2019 |
| -- | דירוגים נוספים שנקבעו לחברה 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 4 באוקטובר 2018, פרסמה מעלות דוח דירוג עדכני, במסגרתו הותירה מעלות הן את דירוג אגרות החוב (סדרה ח') והן את תחזית הדירוג של החברה (יציבה) על כנס. ביום 11 בספטמבר 2019, פרסמה מעלות דוח דירוג עדכני, במסגרתו הותירה מעלות הן את דירוג אגרות החוב (סדרה ח') והן את תחזית הדירוג של החברה (יציבה) על כנס. | שונות |

אג"ח ט'

| | |
|-----------------|--|
| מעלות | שם החברה המדרגת |
| iIBBB+ / stable | הדירוג שנקבע לחברה במועד הנפקת הסדרה |
| iIBBB+ | הדירוג שנקבע לאגרות החוב במועד הנפקת הסדרה |
| iIBBB+ / stable | הדירוג הקבוע לחברה ליום 31 בדצמבר 2019 |
| iIBBB+ | דירוג אגרות החוב ליום 31 בדצמבר 2019 |
| -- | דירוגים נוספים שנקבעו לחברה בין מועד הנפקת הסדרה לבין מועד הדוח (לרבות ציון מועדיהם) |

לפרטים אודות דו"חות הדירוג שפורסמו על ידי מעלות ל-5 סדרות האמורות ראה דו"חות מיידים 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), 19 בינואר 2017 (מס' אסמכתא 2017-01-008469), 2 באוקטובר 2017 (מס' אסמכתא 2017-01-087238), 14 ביוני 2018 (מס' אסמכתא 2018-01-051456), 26 ביוני 2018 (מס' אסמכתא 2018-01-056385), 4 באוקטובר 2018 (מס' אסמכתא 2018-01-092394), 25 ביולי 2019 (מס' אסמכתא 2019-01-077299) ו-11 בספטמבר 2019 (מס' אסמכתא 2019-01-095422), אשר מובאים בדו"ח זה בדרך של הפניה.

4.4 עמידה בתנאים והתחייבויות לפי שטרי הנאמנות

למיטב ידיעת החברה, ליום 31 בדצמבר 2019 וכנון למועד פרסום דו"ח זה, החברה עומדת בכל התנאים והתחייבויות לפי שטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ה'), (סדרה ו'), (סדרה ז'), (סדרה ח') ו-(סדרה ט'), לא התקיימו התנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מידי החברה לא קיבלה הודעות כלשהן מהנאמנים בדבר אי עמידתה בתנאי שטרי הנאמנות בקשר עם העמדת אגרות החוב לפירעון מידי.

4.5 שעבודים וביטחונות; התחייבויות ואמות מידה פיננסיות

4.5.1 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 100 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. התניות 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 2019 | התניה הפיננסית |
|--|---|
| <p>לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019, ההון העצמי המאוחד של החברה ללא זכויות המיעוט מסתכם לסך של כ-495 מיליון ש"ח ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-69 מיליון ש"ח, כך שההון העצמי המתוקנן הינו בסך של כ-564 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 חגיג' ו/או עידו חגיג', 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 קבוצות 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-524 מיליון ש"ח, וההון העצמי המתוקנן כולל זכויות מיעוט הינו בסך של כ-593 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד הינו בסך של כ-1,302 מיליון ש"ח. לאור כך, יחס הון עצמי מתוקנן למאזן הינו בשיעור של כ-46%.</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 2019 בהתניות הפיננסיות המפורטות לעיל.</p> | |

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 בהתניות הפיננסיות המפורטות לעיל, באופן שבכל מקרה תוספת הריבית השנתית בגין אי העמידה בהתניות הפיננסיות לא תעלה על 0.5% ותוספת הריבית השנתית, הן בגין הפחתת דירוג אגרות החוב (סדרה ה') או הפסקתו והן בגין אי העמידה בהתניות הפיננסיות, לא תעלה על 1%.

4.5.2 אגרות החוב (סדרה ו') של החברה

להבטחת מלוא התחייבויות החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') יצרה החברה לטובת 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 072177-01-2016 (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 רגינסי, המוחזקות על ידי החברה והמהוות 100% מהון המניות המונפק והנפרע של רגינסי ומזכויות ההצבעה בה (להלן: **"מניות רגינסי המשועבדות"**), לרבות את הזכויות הנלוות למניות רגינסי המשועבדות, כהגדרתן בשטר הנאמנות לאג"ח (סדרה ו').

היות ורגינסי חדלה מלהיות תאגיד מדווח בעקבות פירעון אגרות חוב (סדרה א') שלה ביום 8 בדצמבר 2019, הדיווחים אודות רגינסי ופעילותה הינם 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).

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 רגינסי 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 אגרות 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 בהתניות הפיננסיות המפורטות בס"ק ט' להלן.

רגינסי תהיה רשאית לפרוע מעת לעת את יתרת הלוואות הבעלים שתועמדה לה על ידי החברה בהתאם לתנאיהן כפי שיהיו מעת לעת, ובלבד שלאחר פירעון הלוואות הבעלים, ההון העצמי המתוקנן של רגינסי (כהגדרתו להלן, אך לא כולל זכויות מיעוט) יהיה לפחות 100 מיליון ש"ח.

ו. עסקאות עם בעלי השליטה

החברה התחייבה כי היא והחברה תחדל מלהיות חברה ציבורית וכל עוד סדרות אגרות החוב (סדרה ו') הינן במחזור, כהגדרתו מונח זה בחוק החברות, הרי שכל זמן שהחברה ו/או רגינסי לא תעמודנה בהתניות הפיננסיות המפורטות בס"ק ט' להלן, החברה לא תהא רשאית לבצע עסקת רכישה או מכירת נדל"ן עם האחים חגיג', ללא אישורה על ידי אסיפת מחזיקי אגרות החוב בהחלטה מיוחדת. לעניין סעיף זה: **"עסקת מכירת/רכישת נדל"ן"**: עסקה מכירת/רכישת זכויות בנדל"ן מכל מין וסוג שהוא, שהיקפה, בין במזומן ובין בתמורה אחרת, עולה על סך של 10 מיליון ש"ח.

ז. נזילות

החברה התחייבה כי אמצעייה הנזילים (כפי שהוגדרו בטרם 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.

ח. 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').

ט. התניות 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 בהתניות הפיננסיות שלהלן:

| פירוט בדבר אופן עמידת החברה בתניה ליום 31 בדצמבר 2019 | התניה הפיננסית |
|--|---|
| | התניות פיננסיות הנוגעות לחברה: |
| ההון העצמי המאוחד של החברה כולל זכויות המיעוט, ליום 31 בדצמבר 2019, מסתכם לסך של כ-524 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-69 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן (כולל זכויות מיעוט) הינו כ-593 מיליון ש"ח, סך המאזן המאוחד של החברה הינו כ-1,302 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-46%. לאור כך עומדת החברה בתניה המפורטת לעיל. | 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). |

| | |
|---|--|
| | <p>"הלוואות הבעלים" - הלוואות בעלים שתועמדה לחברה (ככל שתועמדה) מעת לעת על ידי יצחק חגי' ו/או עידו חגי', במישרין ו/או באמצעות תאגידים בשליטתם.</p> <p>"דמי סיחור" - רווח שצפוי לנבוע לחברה (במאחד) ממכירת זכויות במקרקעין ו/או דמי סיחור ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיווק אותם זכאית ותהא זכאית החברה (במאחד) לקבל מחברי קבוצת הרכישה אותן מארגנת החברה (במאחד) בפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי החברה (במאחד) ו/או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכר או הצטרפות (לפי העניין) חתומים, 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 2019 הינו בסך של כ-564 מיליון ש"ח. כמו כן ההון העצמי המאוחד של החברה (ללא זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019, עומד על כ-495 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> |
| | <p>התניות פיננסיות הנוגעות לרג'נסי:</p> |
| <p>בהתאם לדוחות הכספיים של רג'נסי ליום 31 בדצמבר 2019, ההון העצמי המאוחד של רג'נסי ללא זכויות המיעוט מסתכם לסך של כ-171 מיליון ש"ח והלוואות הבעלים שהעמידה החברה לרג'נסי עומדת על כ-36 מיליון ש"ח (וביחד כ-207 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 יפחתו מסך של 45 מיליון ש"ח.</p> |
| <p>ההון העצמי המאוחד של רג'נסי (כולל זכויות מיעוט) ליום 31 בדצמבר 2019, בתוספת הלוואות בעלים מהחברה, הינו בסך של כ-236 מיליון ש"ח ודמי הסיחור שטרם הוכרו ברג'נסי הינם בסך של כ-6 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן הינו בסך של כ-242 מיליון ש"ח. סך המאזן של רג'נסי הינו בסך של כ-386 מיליון ש"ח. בהתאם לכך יחס ההון העצמי המתוקנן של רג'נסי לסך מאזן רג'נסי הינו בשיעור של כ-63%.</p> | <p>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-30%. להסרת ספק מובהר, כי לעניין סעיף זה לא תובאנה בחשבון אגרות חוב שיונקו על ידי החברה במסגרת הרחבות של סדרת אגרות החוב, ככל שתבוצענה.</p> <p>"ההון העצמי המתוקנן של רג'נסי" לעניין 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 קבוצת הרכישה, אותן מארגנת רג'נסי ו/או תאגידים בשליטתה, על פי הסכמי הצטרפות או מכר (לפי העניין) חתומים ביחס לפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט, וזאת למעט דמי סיחור אשר כבר הוכרו בדוחותיה הכספיים של רג'נסי.</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 2019 הינו בסך של כ-242 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 2019 בהתניות 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 בהתניות הפיננסיות המפורטות לעיל, באופן שבכל מקרה תוספת הריבית השנתית בגין אי העמידה בהתניות הפיננסיות לא תעלה על 0.5% ותוספת הריבית השנתית, הן בגין הפחתת דירוג אגרות החוב (סדרה ו') או הפסקתו והן בגין אי העמידה בהתניות הפיננסיות, לא תעלה על 1%.

4.5.3 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 המחיתה לנאמן, בהמחאה בלתי חוזרת ובלתי מותנית, על דרך השעבוד ושעבדה לטובת הנאמן בשעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, את מלוא זכויותיה מכוח הלוואת הבעלים אשר הועמדה על ידה לקבוצת חגיג' 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 ליום 31 בדצמבר 2019) (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 וכי תנאי פרעונה זהים לתנאי הפרעון של אגרות החוב (סדרה ז') (להלן בסעיף זה: "הלוואת הבעלים" או "ההלוואה המשועבדת"), בכפוף לאמור בשטר.

יצוין כי במהלך שנת 2019 בוצעה הרחבה של הסדרה על דרך ביצוע הקצאה פרטית של 20,000,000 אגרות חוב (סדרה ז') בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א, אשר תמורתה הועברה לחברת הבת (כנגד הגדלת ההלוואה המשועבדת בסך של כ-20 מיליון ש"ח, המשקף את תמורת ההרחבה והעמלות ששולמו בגינה) ומנגד פרעה חברת הבת סך של כ-23.6 מיליון ש"ח מתוך ההלוואה שהעמידה לה החברה וזאת לצורך תשלומי קרן וריבית של אגרות החוב (סדרה ז'). לאחר הפרעונות האמורים, יתרת ההלוואה המשועבדת עומדת על סך של כ-118 מיליון ש"ח ושל כ-120 מיליון ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר 2019 ונכון למועד פרסום דו"ח זה, בהתאמה.

ב. החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') לשעבוד שוטף שלילי, כהגדרת המונח לעיל וזאת אלא אם ניתנה לכך הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') שהתקבלה בהחלטה מיוחדת (כהגדרת מונח זה בשטר הנאמנות).

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 אגרות 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.ג.; (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: "הלוואת 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 שבהיתן פירעון הלוואות הבעלים, תוסיף החברה לעמוד בהתניות 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')]; ומגבלות 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. התניות 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 בהתניות הפיננסיות שלהלן:

| התניה הפיננסית | פירוט בדבר אופן עמידת החברה בתניה ליום 31 בדצמבר 2019 |
|---|---|
| <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 המאוחד של החברה כולל זכויות המיעוט, ליום 31 בדצמבר 2019, מסתכם לסך של כ-524 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-69 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן הינו כאמור בסך של כ-593 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-1,302 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-46%.</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>ההון העצמי המתוקנן (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 31 בדצמבר 2019 הינו בסך של כ-564 מיליון ש"ח. כמו כן ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019, עומד על כ-495 מיליון ש"ח.</p> |

לאור האמור, החברה עומדת נכון ליום 31 בדצמבר 2019 בהתניות הפיננסיות המפורטות לעיל.

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 בהתניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 5.8.1 לשטר הנאמנות לאג"ח (סדרה ז'), באופן שבכל מקרה תוספת הריבית השנתית בגין אי העמידה בהתניות הפיננסיות האמורות לא תעלה על 0.5% ותוספת הריבית השנתית, הן בגין הפחתת דירוג אגרות החוב (סדרה ז') או הפסקתו והן בגין אי העמידה בהתניות הפיננסיות האמורות, לא תעלה על 1%.

4.5.4 אגרות החוב (סדרה ח') של החברה

א. היעדר בטוחות, התחייבות לאי רישום שעבוד שוטף כללי חדש

הנפקת אגרות החוב (סדרה ח') לא הובטחה בשעבוד כלשהו או בכל אופן אחר. עם זאת, החברה התחייבה החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') לשעבוד שוטף שלילי, כהגדרת המונח לעיל וזאת אלא אם ניתנה

לכך הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') שהתקבלה בהחלטה מיוחדת.

ב. הרחבת סדרה

הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ח') תבוצע בכפוף לכך שיתקיימו כל התנאים המפורטים להלן: (1) החברה עומדת ותעמוד בכל התניות הפיננסיות המפורטות בס"ק ו' להלן גם לאחר ההרחבה, וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה המנויות בקשר עם אותן התניות פיננסיות; (2) התקבל אישור מראש מחברת הדירוג שהרחבת הסדרה כאמור לא תגרום לירידה בדירוג אגרות החוב (סדרה ח') כפי שיהיה באותה עת (קרי בסמוך לפני הרחבת הסדרה); (3) סך כל אגרות החוב (סדרה ח') שתהיינה במחזור לאחר ביצוע ההרחבה, לא יעלה על 220 מיליון ש"ח ע.נ.; (4) לא מתקיימת, בהתאם להוראות שטר הנאמנות (סדרה ח') עילת פירעון מידי בטרם ובעקבות ההרחבה; (5) החברה אינה בהפרה של איזה מהוראותיה המהותיות של שטר הנאמנות (סדרה ח'). לפרטים נוספים ראה סעיף 4.2 לשטר הנאמנות לאג"ח ח'.

ג. 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 בהתניות הפיננסיות המפורטות בסעיפים 5.7.1 (א) ו-(ב) לשטר הנאמנות לאג"ח ח'. בנוסף, ככל והחברה תיחשב "תאגיד מזווח בקשיים" (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך) כל עוד תיחשב ככזו, האחים חגי' לא יהיו זכאים לפירעון התחייבויות הלוואות בעלים כלפיהם, גם בפירוק, אלא לאחר שהחברה פרעה במלואן את התחייבויותיה כלפי כלל מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'), וזאת אלא אם הוחלט אחרת על ידי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') בהחלטה שתתקבל כהחלטה מיוחדת.

ד. עסקאות עם בעלי השליטה

כל עוד החברה לא תעמוד באיזו מההתניות הפיננסיות המפורטות בס"ק ו' 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 רגילה, של מחזיקי אגרות החוב, וזאת אלא אם כן החברה תמציא לנאמן אישור בחתימת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים בחברה, בנוסח לשביעות רצון הנאמן, לפיו העסקה הנידונה מביאה לכך שהחברה תעמוד החברה באותה התניה פיננסית. לאחר ביצועה בהתניות הפיננסיות בהן לא עמדה ערב העסקה.

ה. התחייבויות ומגבלות נוספות

בנוסף לאמור לעיל, כולל שטר הנאמנות לאג"ח (סדרה ח'), מגבלות על ביצוע חלוקה על ידי החברה (לפרטים ראה סעיף 5.7 לשטר הנאמנות לאג"ח (סדרה ח')).

ו. התניות פיננסיות בקשר עם אגרות החוב (סדרה ח') של החברה

במסגרת שטר הנאמנות לאג"ח (סדרה ח') התחייבה החברה כי כל עוד אגרות החוב (סדרה ח') תהיינה קיימות במחזור וכל עוד לא קיימה החברה את התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'), היא תעמוד בהתניות הפיננסיות שלהלן:

| התניה הפיננסית | פירוט בדבר אופן עמידת החברה בתניה ליום 31 בדצמבר 2019 |
|---|--|
| יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן, אך לעניין זה כולל זכויות המיעוט) לסך מאזן (כהגדרתו להלן) לא יפחת מ-22%. | ההון העצמי המאוחד של החברה כולל זכויות המיעוט, ליום 31 בדצמבר 2019, מסתכם לסך של כ-524 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-69 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן הינו כאמור בסך של כ-593 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-1,302 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-46%. |
| "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 המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת הלוואות הבעלים (כהגדרתו להלן) ובתוספת דמי סיחור (כהגדרתם להלן). | |

| | |
|--|---|
| | <p>"הלוואות הבעלים" - הלוואות בעלים שתועמדה לחברה (ככל שתועמדה) מעת לעת על ידי יצחק חגי' ו/או עידו חגי', במישרין ו/או באמצעות תאגידים בשליטתם.</p> <p>"דמי סיחור" - רווח שצפוי לנבוע לחברה (במאחד) ממכירת זכויות במקרקעין ו/או תשלומים שישולמו לחברה בגין הסבת אופציה לחברי קבוצת רכישה ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיווק אותם זכאית ותהא זכאית החברה (במאחד) לקבל מחברי קבוצת הרכישה אותן מארגנת החברה (במאחד) בפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי החברה (במאחד) ו/או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכר או הצטרפות (לפי העניין) חתומים, וזאת למעט רווח כאמור אשר כבר הוכר בדוחותיה הכספיים של החברה.</p> |
| <p>ההון העצמי המתוקנן (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 31 בדצמבר 2019 הינו בסך של כ-564 מיליון ש"ח. כמו כן ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019, עומד על כ-495 מיליון ש"ח.</p> | <p>ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו לעיל) לא יפחת מסך של 240 מיליון ש"ח עד למועד הפרעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ח').</p> |
| <p>ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019, בתוספת הלוואות בעלים (כהגדרתן לעיל), עומד על כ-495 מיליון ש"ח.</p> | <p>ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, בתוספת הלוואות בעלים (כהגדרתן לעיל), לא יפחתו מסך של 200 מיליון ש"ח.</p> |
| <p>לאור האמור, החברה עומדת נכון ליום 31 בדצמבר 2019 בהתניות הפיננסיות המפורטות לעיל.</p> | |

יצוין כי היה ותופר איזו מההתניות הפיננסיות הנוגעות לחברה, בתקופה של שני רבעונים עוקבים, תהווה הפרה כאמור עילה להעמדה לפירעון מיידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ח'), וזאת כל עוד החברה אינה עומדת באותה התניה פיננסית.

כן יצוין כי שיעור הריבית שנושאות אגרות החוב (סדרה ח') יותאם כתוצאה מאי עמידת החברה בהתניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 5.6.1 לשטר הנאמנות לאג"ח (סדרה ח'), באופן שבכל מקרה תוספת הריבית השנתית בגין אי העמידה בהתניות הפיננסיות האמורות לא תעלה על 1% ותוספת הריבית השנתית, הן בגין הפחתת דירוג אגרות החוב (סדרה ח') או הפסקתו והן בגין אי העמידה בהתניות הפיננסיות האמורות, לא תעלה על 1.5%.

4.5.5 אגרות החוב (סדרה ט') של החברה

א. בטוחות

להבטחת מלוא התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט'), החברה המחתה לנאמן, בהמחאה בלתי חוזרת ובלתי מותנית, על דרך השעבוד, את מלוא זכויותיה מכוח הלוואת הבעלים (שכוללת את העמלות בהן נשאה החברה לצורך ביצוע ההנפקה) אשר הועמדה על ידה לחגי' סלמה, המארגנת את פרויקט MOMA ברחוב סלמה, תל אביב, מתוך תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה ט') (להלן: "**ההלוואה המשועבדת**"). חגי' סלמה עשתה שימוש בהלוואה המשועבדת על מנת לפרוע את ההלוואות שהועמדו לה בעבר על ידי החברה, ולשימוש שוטף (כאשר החברה עשתה שימוש בחלק מכספי הפרעון לצורך צרכים שוטפים, כאשר במרבית כספי הפרעון טרם נעשה שימוש). תנאי פרעונה של ההלוואה המשועבדת (לענין מועד התשלום, ריבית וריבית פיגורים והצמדה למדד) דומים לאלו של אגרות החוב (סדרה ט') וזאת בכפוף לאמור בשטר הנאמנות שנחתם ביום 24 בספטמבר 2019 בין החברה לנאמן אגרות החוב (סדרה ט') ואשר צורף לדו"ח הצעת המדף שפורסם על ידי החברה ביום 25 בספטמבר 2019, מס' אסמכתא 01-2019-082941 (להלן: "**שטר הנאמנות לאג"ח (סדרה ט')**").

בנוסף, לבטוחה שצוינה לעיל, התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') לשעבוד שוטף שלילי, כהגדרת המונח לעיל וזאת אלא אם ניתנה לכך הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט'), בהחלטה מיוחדת. נכון ליום 31 בדצמבר 2019 ונכון למועד פרסום דו"ח זה, עומדת יתרת ההלוואה המשועבדת (קרן וריבית) על סך של 100 מיליון ש"ח ועל סך של כ-101.5 מיליון ש"ח, בהתאמה.

ב. 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 ט').

ג. הרחבת סדרה

הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ט') תבוצע בכפוף לכך שיתקיימו כל התנאים העיקריים המפורטים להלן: (1) החברה עומדת ותעמוד בכל התניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 4.5.5(ח) להלן לפני ולאחר ההרחבה; (2) התקבל אישור מראש מחברת הדירוג שהרחבת הסדרה כאמור לא תגרום לירידה בדירוג איגרות החוב (סדרה ט') כפי שיהיה באותה עת (קרי בסמוך לפני הרחבת הסדרה); (3) סך כל אגרות החוב (סדרה ט') שתהיינה במחזור לאחר ביצוע ההרחבה, לא יעלה על 150 מיליון ש"ח ע.נ.; (4) לא מתקיימת עילת פירעון מידי בטרם ובעקבות ההרחבה; (5) החברה אינה בהפרה של איזה מהוראותיו המהותיות של שטר הנאמנות לאג"ח (סדרה ט'); (6) יתרת ההלוואה המשועבדת, נכון למועד ההרחבה, בתוספת הלוואות בעלים נוספות שהועמדו ו/או שתועמדנה על ידי החברה לחגיג' סלמה על דרך הגדלת ההלוואה המשועבדת [ואשר תשועבדנה בשעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') על דרך תיקון השעבוד הקיים על זכויות החברה מכוח ההלוואה המשועבדת] במסגרת הרחבת הסדרה, לא תפחתנה מיתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ט') שבמחזור, אשר תכלול את אגרות החוב (סדרה ט') הנוספות שתונפקנה במסגרת הרחבת הסדרה, בתוספת הריבית והפרשי ההצמדה (קרן וריבית) למדד שנצברו וטרם שולמו נכון לאותו מועד.

ד. הלוואות בעלים

החברה תהיה רשאית לפרוע מעת לעת את יתרת הלוואות הבעלים שתועמדנה לחברה על ידי בעלי השליטה בה, ככל ותועמדנה, ובלבד שבהינתן פירעון הלוואות הבעלים, תוסיף החברה לעמוד בהתניות הפיננסיות המפורטות בסעיפים 5.9.1(א) ו-1(ב) לשטר הנאמנות לאג"ח (סדרה ט').

ה. עסקאות עם בעלי השליטה

כל עוד החברה לא תעמוד באיזו מההתניות הפיננסיות המפורטות בס"ק ח' 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 תמציא לנאמן אישור בחתימת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים בחברה, בנוסח לשביעות רצון הנאמן, לפיו העסקה הנידונה מביאה לכך שהחברה תעמוד לאחר ביצועה בהתניות הפיננסיות בהן לא עמדה ערב העסקה. למען הסר ספק, יובהר כי לא תהא כל מניעה ו/או מגבלה כלשהי לבצע בתקופה המוחרגת עסקאות עם בעלי ענין אשר אינן דורשות את אישור האסיפה הכללית של החברה [לרבות עסקאות המנויות בתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), התש"ס-2000].

ו. מגבלות על העברת כספים

שטר הנאמנות לאג"ח (סדרה ט') כולל איסור על העברת כספים מחגיג' סלמה לחברה (במאוחד) ו/או לבעלי השליטה בה אלא במקרים שהוגדרו בסעיף 6.9.1 לשטר הנאמנות לאג"ח (סדרה ט').

ז. התחייבויות ומגבלות נוספות

בנוסף לאמור לעיל, כולל שטר הנאמנות לאג"ח (סדרה ט') התחייבות של החברה וחגיג' סלמה לפיה כל עוד אגרות החוב (סדרה ט') תיוותרנה במחזור, תהא חגיג' סלמה רשאית לפעול במסגרת פרויקט MOMA בלבד; מגבלות על ביצוע חלוקה, כהגדרת המונח בחוק החברות, הן על ידי החברה והן על ידי חגיג' סלמה (לפרטים ראה סעיפים 5.9 ו-5.10 לשטר הנאמנות לאג"ח (סדרה ט')); מגבלות על הקצאות ו/או מכירת מניות על ידי חגיג' סלמה (לפרטים ראה סעיפים 6.9.2 ו-6.9.3 לשטר הנאמנות לאג"ח (סדרה ט')) וכיו"ב.

ח. התניות פיננסיות בקשר עם אגרות החוב (סדרה ט') של החברה

במסגרת שטר הנאמנות לאג"ח (סדרה ט') התחייבה החברה כי כל עוד אגרות החוב (סדרה ט') תהיינה קיימות במחזור וכל עוד לא קיימה החברה את התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט'), היא תעמוד בהתניות הפיננסיות המפורטות להלן:

| התניה הפיננסית | פירוט בדבר אופן עמידת החברה בתניה ליום 31 בדצמבר 2019 |
|---|--|
| יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן), אך לעניין זה כולל זכויות המיעוט) לסך מאזן (כהגדרתו להלן) לא יפחת מ-25%. | ההון העצמי המאוחד של החברה כולל זכויות המיעוט, ליום 31 בדצמבר 2019, מסתכם לסך של כ-524 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-69 |
| "מאזן" - סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה המבוקרים/ הסקורים, לפי העניין. | הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-69 |

| | |
|--|---|
| <p>מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן הינו כאמור בסך של כ-593 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-1,302 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-46%.</p> | <p>"ההון העצמי המתוקנן של החברה" - ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דו"חותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת יתרת הלוואות הבעלים (כהגדרתן להלן) שהועמדו עד למועד אישור הדו"חות בפועל (לרבות הלוואות בעלים שהועמדו לאחר מועד הדו"חות האמורים ובלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון של החברה) ובתוספת דמי סיחור (כהגדרתם להלן).</p> <p>"הלוואות הבעלים" - הלוואות בעלים שתועמדנה לחברה (ככל שתועמדנה) מעת לעת על ידי יצחק חגיגי ו/או עידו חגיגי, במישרין ו/או באמצעות תאגידים בשליטתם.</p> <p>"דמי סיחור" - רווח שצפוי לנבוע לחברה (במאוחד) ממכירת זכויות במקרקעין ו/או תשלומים שישולמו לחברה בגין הסבת אופציה לחברי קבוצת רכישה ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיווק אותם זכאית ותהא זכאית החברה (במאוחד) לקבל מחברי קבוצות הרכישה אותן מארגנת החברה (במאוחד) בפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי החברה (במאוחד) ו/או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכר או הצטרפות (לפי העניין) חתומים, וזאת למעט רווח כאמור אשר כבר הוכר בדו"חותיה הכספיים של החברה. גובה דמי הסיחור יימדד בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים.</p> |
| <p>ההון העצמי המתוקנן (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 31 בדצמבר 2019 הינו בסך של כ-564 מיליון ש"ח. כמו כן ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019, עומד על כ-495 מיליון ש"ח.</p> | <p>ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו לעיל) לא יפחת מסך של 300 מיליון ש"ח.</p> |
| <p>ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019, בתוספת הלוואות בעלים (כהגדרתן לעיל), עומד על כ-495 מיליון ש"ח.</p> | <p>ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, בתוספת הלוואות בעלים (כהגדרתן לעיל), לא יפחתו מסך של 275 מיליון ש"ח.</p> |
| <p align="center">לאור האמור, החברה עומדת נכון ליום 31 בדצמבר 2019 בהתניות 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 ט').

כן יצוין כי שיעור הריבית שנושאות אגרות החוב (סדרה ט') יותאם כתוצאה מאי עמידת החברה בהתניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 5.8.1 לשטר הנאמנות לאג"ח (סדרה ט'), באופן שבכל מקרה תוספת הריבית השנתית בגין אי העמידה בהתניות הפיננסיות האמורות לא תעלה על 1% ותוספת הריבית השנתית, הן בגין הפחתת דירוג אגרות החוב (סדרה ט') או הפסקתו והן בגין אי העמידה בהתניות הפיננסיות האמורות, לא תעלה על 1.5%.

**חלק ו' - נתונים אודות תאגידים שהחזקות החברה בהם ו/או בקשר עימם משועבדות לטובת
הבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב של החברה:**

א. להלן יובאו תמצית נתוני הכספיים של חברת רגינסי ליום 31 בדצמבר 2019, שהחזקות החברה בה משועבדות לטובת הבטחת התחייבויות החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') של החברה:

I. דוחות מאוחדים על המצב הכספי של רגינסי:

| ליום 31 בדצמבר | |
|----------------|------|
| 2018 | 2019 |
| אלפי ש"ח | |

| | | <u>נכסים שוטפים</u> |
|----------------|----------------|---|
| 15,453 | 9,500 | מזומנים ושווי מזומנים |
| 7,952 | 2,629 | פקדונות בנאמנות |
| 169 | 3 | מזומנים מוגבלים ומיועדים |
| 12,237 | 22,788 | לקוחות והכנסות לקבל |
| 24,369 | 4,030 | חייבים ויתרות חובה |
| 7,897 | 1,467 | הלוואה לשותפים |
| 211,986 | 189,349 | מלאי ותשלומים על חשבון מלאי בניינים בהקמה |
| 280,063 | 229,766 | |

| | | <u>נכסים בלתי שוטפים</u> |
|----------------|----------------|--|
| 62,075 | 67,240 | נדל"ן להשקעה בהקמה |
| 2,822 | - | מלאי מקרקעין, נטו |
| 1,420 | 1,420 | השקעה בזכויות עתידיות במקרקעין |
| 16,176 | 16,901 | רכוש קבוע, נטו |
| 37,797 | 68,662 | השקעה והלוואות לחברות המטופלת לפי שיטת השווי |
| 1,747 | 1,760 | המאזני |
| 122,037 | 155,983 | נכסי מסים נדחים |
| 402,100 | 385,749 | |

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

| ליום 31 בדצמבר | | |
|----------------|-----------------|---|
| 2018 | 2019 | |
| אלפי ש"ח | | |
| | | התחייבויות שוטפות |
| 67,140 | 100,560 | הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים |
| 16,558 | - | אגרות חוב |
| 531 | 521 | ספקים ונותני שירותים |
| 36,721 | 38,437 | זכאים ויתרות זכות |
| 1,179 | - | בעלי עניין |
| 113,696 | 36,069 | הלוואה מחברה בעלת שליטה |
| 235,825 | 175,587 | |
| | | התחייבויות בלתי שוטפות |
| 12,484 | 8,530 | הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים |
| 1,863 | 2,092 | התחייבויות מסים נדחים |
| 14,347 | 10,622 | |
| | | הון |
| - | - | הון מניות (*) |
| 242,225 | 242,225 | פרמיה על מניות |
| 422 | 422 | קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה |
| (117,499) | (71,861) | יתרת הפסד |
| 125,148 | 170,786 | הון המיוחס לבעלי המניות של החברה |
| 26,780 | 28,754 | זכויות שאינן מקנות שליטה |
| 151,928 | 199,540 | סה"כ הון |
| 402,100 | 385,749 | |

(*) פחות מ-1 אלפי ש"ח

II. דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר של רגינסי:

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | | |
|------------------------------|----------|-----------------|---|
| 2017 | 2018 | 2019 | |
| | אלפי ש"ח | | |
| 74,064 | 104,044 | 65,946 | הכנסות |
| (18,361) | (35,613) | (39,017) | עלות ההכנסות |
| 55,703 | 68,431 | 26,929 | רווח גולמי |
| - | 8,218 | 3,483 | שינוי בשווי הוגן של נדליין להשקעה בהקמה |
| (1,674) | (990) | (293) | הוצאות מכירה ושיווק |
| (8,311) | (8,293) | (8,596) | הוצאות הנהלה וכלליות |
| 928 | (570) | 29,651 | חלק החברה ברווח (הפסד) של השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני |
| 857 | 543 | 150 | הכנסות אחרות, נטו |
| 47,503 | 67,339 | 51,324 | רווח מפעולות רגילות |
| (3,801) | (4,159) | (1,099) | הוצאות מימון |
| 1,055 | 1,154 | 976 | הכנסות מימון |
| 44,757 | 64,334 | 51,201 | רווח לפני מסים על ההכנסה |
| (11,628) | (15,799) | (4,766) | מסים על ההכנסה |
| 33,129 | 48,535 | 46,435 | רווח נקי לשנה |
| - | - | - | רווח כולל אחר |
| 33,129 | 48,535 | 46,435 | רווח נקי כולל לשנה |
| 33,213 | 48,253 | 45,638 | <u>רווח (הפסד) נקי וכולל לשנה המיוחס ל:</u> |
| (84) | 282 | 797 | בעלי המניות של החברה |
| 33,129 | 48,535 | 46,435 | זכויות שאינן מקנות שליטה |

III. דוחות מאוחדים על השינויים בהון של רגינסי:

| מיוחס לבעלי המניות של החברה | | | | | | | |
|-----------------------------|------------------------------|---------------------------------------|--------------------|------------------------------------|----------------|-----------|---|
| סה"כ הון | זכויות שאינן מקנות שליטה (*) | סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה | יתרת הפסד אלפי ש"ח | קרן הון מעסקאות תאגיד עם בעל שליטה | פרמיה על מניות | הון מניות | |
| 68,741 | 25,059 | 43,682 | (198,965) | 422 | 242,225 | - | יתרה ליום 1 בינואר 2017 |
| 750 | 750 | - | - | - | - | - | תנועה בהלוואה מזכויות שאינן מקנות שליטה |
| 33,129 | (84) | 33,213 | 33,213 | - | - | - | רווח (הפסד) נקי וכולל לשנה |
| 102,620 | 25,725 | 76,895 | (165,752) | 422 | 242,225 | - | יתרה ליום 31 בדצמבר 2017 |
| 773 | 773 | - | - | - | - | - | תנועה בהלוואה מזכויות שאינן מקנות שליטה |
| 48,535 | 282 | 48,253 | 48,253 | - | - | - | רווח נקי וכולל לשנה |
| 151,928 | 26,780 | 125,148 | (117,499) | 422 | 242,225 | - | יתרה ליום 31 בדצמבר 2018 |
| 1,177 | 1,177 | - | - | - | - | - | תנועה בהלוואה מזכויות שאינן מקנות שליטה |
| 46,435 | 797 | 45,638 | 45,638 | - | - | - | רווח נקי וכולל לשנה |
| 199,540 | 28,754 | 170,786 | (71,861) | 422 | 242,225 | - | יתרה ליום 31 בדצמבר 2019 |

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

IV. דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים של רגינסי :

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|------------------------------|----------|----------|
| 2017 | 2018 | 2019 |
| אלפי ש"ח | | |
| 33,129 | 48,535 | 46,435 |
| 1 | 32 | 23 |
| (1,350) | 2,076 | 216 |
| - | (8,218) | (3,483) |
| (928) | 570 | (29,651) |
| (629) | (771) | (847) |
| 257 | 177 | 92 |
| 520 | 807 | - |
| 363 | 1,392 | - |
| (358) | (376) | (123) |
| - | - | 222 |
| 11,553 | (9,574) | (10,551) |
| 1,403 | (21,007) | 20,339 |
| 8 | 328 | (10) |
| 8,630 | (6,395) | 1,714 |
| (37,379) | 299 | 25,459 |
| 15,220 | 7,875 | 49,835 |

תזרימי מזומנים מפעילויות שוטפות :

רווח נקי לשנה
התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים
לפעילויות שוטפות :

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים :

פחת והפחתות
שינוי במסים נדחים, נטו
שינוי בשווי הוגן של נדליין להשקעה בהקמה
חלק החברה בהפסד (רווח) של השקעה המטופלת לפי
שיטת השווי המאזני
שערוך הלוואות לחברה המטופלת לפי שיטת השווי
המאזני
שערוך אגרות חוב
ריבית לבעלי עניין
ריבית והפרשי הצמדה לחברה בעלת שליטה
ריבית מהלוואה לשותפים
שערוך הלוואות מתאגידים בנקאיים

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות :

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

מזומנים נטו שנבעו מפעילויות שוטפות

IV. דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים של רג'יסי (המשך):

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|------------------------------|----------|-----------------|
| 2017 | 2018 | 2019 |
| אלפי ש"ח | | |
| (7,193) | 202 | 5,323 |
| 3,108 | 5,478 | 166 |
| (242) | (1,026) | (748) |
| - | (48,794) | (1,682) |
| (136) | - | - |
| (3,390) | (507) | (367) |
| - | - | 6,553 |
| (7,853) | (44,647) | 9,245 |
| (33,340) | (16,670) | (16,650) |
| 20,031 | 53,885 | 61,073 |
| - | (2,670) | (31,829) |
| 2,888 | (406) | (77,627) |
| (10,421) | 34,139 | (65,033) |
| (3,054) | (2,633) | (5,953) |
| 21,140 | 18,086 | 15,453 |
| 18,086 | 15,453 | 9,500 |

תזרימי מזומנים מפעילויות השקעה:

שינוי בפקדונות בנאמנות, נטו
שינוי בפקדונות מוגבלים ומיועדים, נטו
השקעה ברכוש קבוע
השקעה ומקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה בהקמה
מקדמות על חשבון זכויות במקרקעין
מתן הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי
המאזני
פירעון הלוואות שניתנו לשותפים

מזומנים נטו שנבעו מפעילויות (ששימשו לפעילויות)
השקעה

תזרימי מזומנים מפעילויות מימון:

פירעון אגרות חוב
קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות
פיננסיים
פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות
פיננסיים
קבלת (פירעון) הלוואה מחברה בעלת שליטה, נטו
מזומנים נטו שנבעו מפעילויות (ששימשו לפעילויות)
מימון

שינוי במזומנים ושווי מזומנים לשנה
מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

IV. דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים של רגינסי (המשך):

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|------------------------------|-------|-------|
| 2017 | 2018 | 2019 |
| אלפי ש"ח | | |
| - | 5,063 | - |
| 5,457 | 4,994 | 6,152 |
| - | - | 1,054 |
| 62 | 159 | 2,615 |

נספח א' - פעולות שלא במזומן
השקעות בנדל"ן להשקעה

נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים
מפעילויות שוטפות

מזומנים ששולמו במשך השנה עבור ריבית :

מזומנים שהתקבלו במשך השנה עבור ריבית :

מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור מס הכנסה :

פרטים נוספים אודות חברת רגינסי וחברות הבנות שלה, מכח נספח 5.2.4.8 לפרק 4 לחלק 2 לשער 5 של החוזר המאוחד של הממונה על שוק ההון, ביטוח וחיסכון לגופים מוסדיים:

(א) פרטים בדבר עסקאות בהן התקשרה רגינסי עם החברה או עם בעלי השליטה בחברה או שלחברה עניין אישי באישורן, אשר רגינסי התקשרה בהן במהלך שנת 2019 או במועד מאוחר לסוף שנת 2019 ועד למועד פרסום דו"ח זה או שהן עדיין בתוקף במועד פרסום דו"ח זה:

לפרטים בדבר עסקאות שנעשו עובר לשנת 2019 והינן בתוקף, ראה סעיפים 2, 7, ו-13 לתקנה 22 לדו"ח פרטים נוספים שצורף לדוח השנתי של רגינסי לשנת 2018, אשר פורסם ביום 17 בפברואר 2019, מס' אסמכתא-2019-01-014026 ומובא בדו"ח זה בדרך של הפניה (להלן: "תקנה 22").
לפרטים בדבר עסקאות שנעשו בשנת 2019 בין רגינסי לחברה, ואשר אינן מתוארות בתקנה 22, ראה להלן:

| שנות | תיאור העסקה | האורגנים שאישרו את ההתקשרות | |
|--|--|--|---|
| לפרטים ראה דיווח מיידי שפרסמה רגינסי מיום 18 באפריל 2019, מס' אסמכתא: 2019-01-038689 | אישור העמדת ערבות על ידי החברה לאשראי שנטלה רגינסי בפרוייקט בת ים. | ועדת ביקורת ודירקטוריון רגינסי מיום 3 באפריל 2019 | 1 |
| לפרטים ראה דיווח מיידי שפרסמה רגינסי מיום 12 במאי 2019, מס' אסמכתא: 2019-01-045295 | אישור ביצוע תיקונים בהסכם שירותי הניהול של רגינסי עם החברה, כך שרטוראקטיבית החל מיום 1 בינואר 2019: (1) יופחת השיעור מהרווח השנתי של רגינסי אשר ישולם על ידי רגינסי לחברה כמענק שנתי (מ-5% ל-4%); (2) תופחת תקרת המענקים השנתיים להם זכאית החברה מרגינסי בגין הענקת שירותי מנכ"ל לסך של 925 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ וצמוד לעליית המדד בגין חודש יולי 2018; (3) וכן - נקבע תנאי סף לתשלום המענקים לחברה בגין מתן שירותי מנכ"ל, שהינו קיומו של רווח לפני מיסים בדו"חות הכספיים של רגינסי שעל בסיסם מחושב המענק הרלבנטי, המשקף תשואה של 6.5% על ההון העצמי של רגינסי (בנטרול זכויות מיעוט). בדומה לכך הופחתו גם תנאי מענק הביניים והמענק בגין פרויקטים מתקדמים ב-1% (ל-4% מרווחי רגינסי לפני מס) ותשלומם יהיה כפוף אף הוא להתקיימות תנאי הסף ויהיה אף הוא מוגבל בתקרה של 925 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ וצמוד לעליית המדד כאמור. | ועדת ביקורת, דירקטוריון ואסיפה כללית של רגינסי מיום 12 במאי 2019 | 2 |

| שנות | תיאור העסקה | האורגנים שאישרו את ההתקשרות | |
|---|--|---|---|
| לפרטים ראה דיווח מיידי שפרסמה רגינסי מיום 24 ביוני 2019, מס' אסמכתא: 2019-01-062539 | אישור העמדת ערבות על ידי החברה לאשראי שנטלה רגינסי בפרויקט 33ב' באיינשטיין | ועדת ביקורת ודירקטוריון רגינסי מיום 23 ביוני 2019 | 3 |
| לפרטים ראה סעיף 6.9.1.6 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד. | אישור העמדת ערבות על ידי החברה לאשראי שנטלה הד מאסטר בפרויקט שד"ל | ועדת ביקורת ודירקטוריון רגינסי מיום 7 באוקטובר 2019 | 4 |

(ב) פרטים בדבר המימון המהותי של רגינסי

היקף האשראי הממוצע בתקופת הדוח של הלוואות לזמן ארוך, במאוחד, הסתכם לסך של כ-11 מיליון ש"ח. היקף האשראי הממוצע בתקופת הדוח של הלוואות לזמן קצר, במאוחד, הסתכם לסך של כ-166 מיליון ש"ח.

היקף האשראי הממוצע בתקופת הדוח של הלוואות לזמן ארוך, סולו, הסתכם לסך של כ-2 מיליון ש"ח. היקף האשראי הממוצע בתקופת הדוח של הלוואות לזמן קצר, סולו, הסתכם לסך של כ-125 מיליון ש"ח.

לפרטים אודות הסכמי מימון מהותיים בהם התקשרו רגינסי ותאגידי המוחזקים על ידה והבטוחות שהועמדו על ידן ראה סעיף 6.20 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.

בנוסף להלוואות האמורות, לרגינסי יתרת הלוואות כלפי החברה, שנכון ליום 31 בדצמבר 2019 עמדה על כ-36 מיליון ש"ח. ההלוואות האמורות נושאות ריבית שנתית בשיעור הקבוע בסעיף 3(ו) לפקודת מס הכנסה, אשר תשולם במועד פרעון הקרן. קרן ההלוואה הועמדה לתקופה בלתי מוגבלת, אולם לחברה ישנה זכות לדרוש לפרעה בהודעה בת 10 ימי עסקים מראש לפחות ורגינסי תפרע הלוואה זו בכפוף למקורותיה התזרימיים ולהתחייבויות שנטלה על עצמה בשטר הנאמנות של אגרות חוב (סדרה ו') של החברה.

(ג) מקרקעין והסכמים מהותיים

לפרטים אודות המקרקעין והסכמיה המהותיים של רגינסי ראה דו"ח תיאור עסקי התאגיד.

I. נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחדים לחברת רג'נסי:

| ליום 31 בדצמבר | |
|----------------|----------------|
| 2018 | 2019 |
| אלפי ש"ח | |
| 14,155 | 9,277 |
| 7,952 | 2,629 |
| 169 | 3 |
| 12,237 | 22,788 |
| 24,189 | 2,267 |
| 7,897 | 1,467 |
| 130,983 | 104,692 |
| 197,582 | 143,123 |
| 2,822 | - |
| 1,420 | 1,420 |
| 80,977 | 89,886 |
| 37,797 | 68,662 |
| 677 | 833 |
| 123,693 | 160,801 |
| 321,275 | 303,924 |

נכסים שוטפים
 מזומנים ושווי מזומנים
 פקדונות בנאמנות
 מזומנים מוגבלים ומיועדים
 לקוחות והכנסות לקבל
 חייבים ויתרות חובה
 הלוואה לשותפים
 מלאי ותשלומים על חשבון מלאי בניינים בהקמה

נכסים בלתי שוטפים
 מלאי מקרקעין, נטו
 השקעה בזכויות עתידיות במקרקעין
 השקעה בחברות בנות
 השקעה בחברה המטופלת בשיטת השווי המאזני
 נכסי מיסים נדחים

I. נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברת רג'נסי (המשך):

| ליום 31 בדצמבר | |
|----------------|----------|
| 2018 | 2019 |
| אלפי ש"ח | |
| 25,731 | 59,090 |
| 16,558 | - |
| 507 | 483 |
| 35,742 | 37,496 |
| 113,696 | 36,069 |
| 192,234 | 133,138 |
| 3,893 | - |
| - | - |
| 242,225 | 242,225 |
| 422 | 422 |
| (117,499) | (71,861) |
| 125,148 | 170,786 |
| 321,275 | 303,924 |

התחייבויות שוטפות
 אשראי מתאגידים בנקאיים
 חלויות שוטפות של אגרות חוב
 ספקים ונותני שירותים
 זכאים ויתרות זכות
 הלוואות מחברה בעלת שליטה

התחייבויות בלתי שוטפות
 אשראי מתאגידים בנקאיים

הון
 הון מניות (*)
 פרמיה על מניות
 קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה
 יתרת הפסד

סה"כ הון

(*) פחות מ-1 אלפי ש"ח

II. נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר המיזחסיס לחברת רג'ניסי:

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | | |
|------------------------------|----------|-----------------|---|
| 2017 | 2018 | 2019 | |
| אלפי ש"ח | | | |
| 55,339 | 78,667 | 61,928 | הכנסות ממכירת משרדים, דירות וחניות ומדמי ניהול |
| 18,725 | 24,767 | 4,663 | הכנסות מדמי סיחור |
| (18,361) | (35,526) | (39,017) | עלות ההכנסות |
| 55,703 | 67,908 | 27,574 | רווח גולמי |
| (1,502) | (932) | (156) | הוצאות מכירה ושיווק |
| (8,247) | (8,224) | (7,361) | הוצאות הנהלה וכלליות |
| (534) | 5,896 | 32,562 | חלק החברה ברווח (הפסד) של השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני |
| 857 | 543 | (1,165) | הכנסות (הוצאות) אחרות |
| 46,277 | 65,191 | 51,454 | רווח מפעולות רגילות |
| (2,222) | (6,570) | (4,750) | הוצאות מימון |
| 1,055 | 2,956 | 3,028 | הכנסות מימון |
| 45,110 | 61,577 | 49,732 | רווח לפני מסים על ההכנסה |
| (11,897) | (13,324) | (4,094) | מסים על ההכנסה |
| 33,213 | 48,253 | 45,638 | רווח נקי לשנה |
| - | - | - | <u>רווח כולל אחר:</u> |
| 33,213 | 48,253 | 45,638 | רווח נקי וכולל לשנה המיוחס לבעלי המניות של החברה |

III. נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברת רגינסי:

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|------------------------------|----------|----------|
| 2017 | 2018 | 2019 |
| אלפי ש"ח | | |
| 33,213 | 48,253 | 45,638 |
| 1 | 9 | - |
| 45 | (112) | (156) |
| 534 | (5,896) | (32,562) |
| (629) | (771) | (847) |
| 363 | 1,392 | - |
| (1,927) | (1,802) | (2,052) |
| (358) | (376) | (123) |
| 257 | 177 | 92 |
| - | - | 222 |
| 11,555 | (9,574) | (10,551) |
| 1,225 | (20,830) | 21,922 |
| 4 | 311 | (24) |
| 7,909 | (6,194) | 1,754 |
| (35,720) | 7,602 | 29,113 |
| 16,472 | 12,189 | 52,426 |

תזרימי מזומנים מפעילויות שוטפות:

רווח נקי לשנה
התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים
לפעילויות שוטפות:

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים:

פחת והפחתות
שינוי במיסים נדחים, נטו
חלק החברה בהפסד (רווח) של השקעה המטופלת לפי
שיטת השווי המאזני
ריבית והפרשי הצמדה על הלוואה לחברה המטופלת
לפי שיטת השווי המאזני
ריבית והפרשי הצמדה על הלוואה מחברה בעלת
שליטה
ריבית והפרשי הצמדה על הלוואות לחברות בנות
ריבית הלוואה לשותפים
שערוך אגרות חוב
שערוך הלוואות מתאגידים בנקאיים

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

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

מזומנים נטו שנבעו מפעילויות שוטפות

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|------------------------------|----------|-----------------|
| 2017 | 2018 | 2019 |
| אלפי ש"ח | | |
| (7,193) | 202 | 5,323 |
| 3,108 | 5,478 | 166 |
| (1,753) | (5,276) | (3,946) |
| (3,390) | (507) | (367) |
| - | - | 6,553 |
| (9,228) | (103) | 7,729 |
| (33,340) | (16,670) | (16,650) |
| 20,031 | 3,885 | 61,073 |
| - | (2,670) | (31,829) |
| 2,888 | (406) | (77,627) |
| (10,421) | (15,861) | (65,033) |
| (3,177) | (3,775) | (4,878) |
| 21,107 | 17,930 | 14,155 |
| 17,930 | 14,155 | 9,277 |

תזרימי מזומנים מפעילויות השקעה:
מימוש (השקעה) פקדונות בנאמנות
שינוי בפקדונות מוגבלים ומיועדים, נטו
מתן הלוואה לחברה בת
מתן הלוואה לחברה המטופלת לפי שיטת השווי
המאזני
פירעון הלוואה לשותפים

מזומנים נטו שנבעו מפעילויות (ששימשו לפעילויות)
השקעה

תזרימי מזומנים לפעילויות מימון:

פרעון אגרות חוב
קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות
פיננסיים
פרעון הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות
פיננסיים
קבלת (פרעון) הלוואה מחברה בעלת שליטה

מזומנים נטו ששימשו לפעילויות מימון

שינוי במזומנים ושווי מזומנים לשנה
מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|------------------------------|-------|--------------|
| 2017 | 2018 | 2019 |
| אלפי ש"ח | | |
| 5,457 | 4,994 | 6,152 |
| 1 | - | 1,054 |
| 78 | - | 1,596 |

נספח א' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

מזומנים ששולמו במשך השנה עבור ריבית:

מזומנים שהתקבלו במשך השנה עבור ריבית:

מזומנים ששולמו במשך השנה עבור מס הכנסה:

ב. קבוצת חגיגי נכסים מניבים

למידע אודות פרויקט איינשטיין 35, שבמסגרתו העמידה החברה הלוואת בעלים [מתוך תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה ז') של החברה] לחברת הבת, קבוצת חגיגי נכסים מניבים בע"מ (להלן: "חגיגי נכסים מניבים"), אשר שימשה את חגיגי נכסים מניבים לרכישת 21% מהזכויות במקרקעי הפרויקט ואשר זכויות החברה מכוחה שועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') של החברה, ראה סעיף 6.7.2.4.1.3 וסעיף 6.11.6.3 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד המצורף לדו"ח זה.

להלן יובאו תמצית נתוני הכספיים של חברת חגיגי נכסים מניבים ליום 31 בדצמבר 2019:

I. דוחות על המצב הכספי של חגיגי נכסים מניבים:

| ליום 31 בדצמבר | | |
|----------------|---------|---|
| 2018 | 2019 | |
| אלפי ש"ח | | |
| | | נכסים שוטפים |
| 1,953 | 294 | פיקדונות מוגבלים ומיועדים |
| 4,223 | 4,547 | חייבים ויתרות חובה |
| 78,000 | 82,693 | מלאי ותשלומים על חשבון מלאי בניינים בהקמה |
| 84,176 | 87,534 | |
| 38,145 | 40,726 | נכסים בלתי שוטפים |
| 38,145 | 40,726 | נדל"ן להשקעה |
| 122,321 | 128,260 | |
| | | התחייבויות שוטפות |
| - | 18 | ספקים ונותני שירותים |
| 112,579 | 118,402 | הלוואה מחברת בעלת שליטה |
| 2,995 | 2,995 | מקדמות מרוכשים והכנסות מראש |
| 115,574 | 121,415 | |
| 1,171 | 1,171 | התחייבויות בלתי שוטפות |
| 1,171 | 1,171 | התחייבויות מסים נדחים |
| | | הון |
| - | - | הון מניות (*) |
| 5,576 | 5,674 | יתרת עודפים |
| 5,576 | 5,674 | סה"כ הון |
| 122,321 | 128,260 | |

(*) - פחות מ-1 אלפי ש"ח

II. דוחות על רווח או הפסד ורווח כולל אחר של חגיגי נכסים מניבים :

| לשנה שהסתיימה | | |
|----------------|-------|-------------------------|
| ביום 31 בדצמבר | | |
| 2018 | 2019 | |
| אלפי ש"ח | | |
| 144 | - | הכנסות |
| (28) | - | עלות ההכנסות |
| 116 | - | רווח גולמי |
| 4,017 | 691 | עליית ערך נדליין להשקעה |
| (901) | (564) | הוצאות הנהלה וכלליות |
| 3,232 | 127 | רווח מפעולות רגילות |
| (80) | (29) | הוצאות מימון |
| 3,152 | 98 | רווח לפני מסים על הכנסה |
| (731) | - | מסים על הכנסה |
| 2,421 | 98 | רווח נקי לשנה |

III. תזרימי מזומנים של חברת חגי' נכסים מניבים :

| לשנה שהסתיימה | |
|----------------|---------|
| ביום 31 בדצמבר | |
| 2018 | 2019 |
| אלפי ש"ח | |
| 2,421 | 98 |
| 721 | - |
| (4,017) | (691) |
| 6,160 | - |
| (49) | (324) |
| - | 18 |
| 433 | - |
| (324) | - |
| (4,401) | (4,693) |
| 944 | (5,592) |
| 3,841 | 1,659 |
| (1,790) | (1,890) |
| 2,051 | (231) |
| (2,995) | 5,823 |
| (2,995) | 5,823 |
| - | - |
| - | - |
| - | - |

תזרימי מזומנים - מפעילות שוטפת :
רווח נקי לשנה

התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים
לפעילות שוטפת :

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים :
שינוי במסים נדחים
שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה
ריבית לחברה בעלת שליטה

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות :
עליה בחייבים ויתרות חובה
עליה בספקים ונותני שירותים
עליה בהכנסות מראש
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
עליה במלאי בניינים בהקמה

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

תזרימי מזומנים - מפעילות השקעה :
שינוי בפיקדונות מוגבלים ומיועדים
השקעה ומקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון :

קבלת (פרעון) הלוואה מחברה בעלת שליטה, נטו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

שינוי במזומנים ושווי מזומנים לשנה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת שנה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף שנה

IV. דוח על השינויים בהון העצמי:

| סה"כ | עודפים אלפי ש"ח | הון מניות (*) | |
|-------|--------------------|---------------|--------------------------|
| 3,155 | 3,155 | - | יתרה ליום 1 בינואר 2018 |
| 2,421 | 2,421 | - | רווח נקי וכולל לשנה |
| 5,576 | 5,576 | - | יתרה ליום 31 בדצמבר 2018 |
| 98 | 98 | - | רווח נקי וכולל לשנה |
| 5,674 | 5,674 | - | יתרה ליום 31 בדצמבר 2019 |
| | | | (*)פחות מ 1 אלפי ש"ח |

ג. חגיגי סלמה :

למידע אודות פרויקט סלמה-MOMA, שבמסגרתו העמידה החברה הלוואת בעלים [מתוך תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה ט') של החברה] לחגיגי סלמה, ואשר זכויות החברה מכוחה שועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') של החברה, ראה סעיף 6.7.2.4.1.4 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד המצורף לדו"ח זה.

להלן יובאו תמצית נתונים הכספיים של חגיגי סלמה ליום 31 בדצמבר 2019 :

I. דוחות על המצב הכספי של חגיגי סלמה :

| ליום 31 בדצמבר | | |
|----------------|-----------------|---------------------------------|
| 2018 | 2019 | |
| אלפי ש"ח | | |
| | | נכסים שוטפים |
| 284 | 1,050 | מזומנים ושווי מזומנים |
| - | 358 | פיקדונות בנאמנות |
| 4,403 | 120 | פיקדונות מוגבלים ומיועדים |
| 24 | 18 | לקוחות והכנסות לקבל |
| 14 | 4,904 | חייבים ויתרות חובה |
| 113,916 | 122,302 | מלאי בניינים בהקמה |
| - | 1 | הלוואות לחברות מוחזקות וקשורות |
| 118,641 | 128,753 | |
| | | נכסים בלתי שוטפים |
| 643 | 2,999 | נכסי מיסים נדחים |
| 119,284 | 131,752 | |
| | | התחייבויות שוטפות |
| 35,362 | - | אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים |
| 23 | 163 | ספקים ונותני שירות |
| 2,055 | 31,858 | מקדמות מרוכשים והכנסות מראש |
| 33 | 93 | זכאים ויתרות זכות |
| 85,868 | 111,714 | הלוואה מחברת בעלת שליטה |
| 123,341 | 143,828 | |
| | | הון |
| - | - | הון מניות (*) |
| (4,057) | (12,076) | יתרת הפסדים |
| (4,057) | (12,076) | |
| 119,284 | 131,752 | סך ההון |

(*) פחות מ-1 אלפי ש"ח

II. דוחות על רווח או הפסד ורווח כולל אחר של חגיגי סלמה:

| לשנה שהסתיימה | | |
|----------------|-----------------|--------------------------|
| ביום 31 בדצמבר | | |
| 2018 | 2019 | |
| אלפי ש"ח | | |
| 2,028 | 1,593 | הכנסות |
| - | - | עלות ההכנסות |
| 2,028 | 1,593 | רווח גולמי |
| (71) | (2,476) | הוצאות מכירה ושיווק |
| (3,452) | (3,404) | הוצאות הנהלה וכלליות |
| (1,495) | (4,287) | הפסד מפעולות רגילות |
| (350) | (5,955) | הוצאות מימון, נטו |
| (1,845) | (10,242) | הפסד לפני מסים על ההכנסה |
| (13) | 2,223 | מסים על ההכנסה |
| (1,858) | (8,019) | הפסד כולל לתקופה |

III. תזרימי מזומנים של חגי' סלמה :

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|---------------------------------|----------|---|
| 2018 | 2019 | |
| אלפי ש"ח | | |
| (1,858) | (8,019) | <u>תזרימי מזומנים - מפעילות שוטפת :</u> הפסד כולל לשנה |
| | | התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת : |
| | | <u>הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים :</u> |
| 14 | (2,356) | שינוי במסים נדחים |
| 4,663 | - | ריבית לחברה בעלת שליטה |
| - | (362) | שערוך הלוואות מבנקים ומוסדות פיננסיים |
| | | <u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות :</u> |
| 53 | 6 | ירידה בלקוחות והכנסות לקבל |
| (8) | (4,890) | עליה בחייבים ויתרות חובה |
| 15 | 140 | עליה בספקים ונותני שירותים |
| 2,055 | 29,803 | עליה במקדמות מרוכשים והכנסות מראש |
| 18 | 60 | עליה בזכאים ויתרות זכות |
| (6,894) | (8,386) | עליה במלאי בניינים בהקמה, נטו |
| (1,942) | 5,996 | מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת |
| | | <u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה :</u> |
| - | (358) | שינוי בפיקדונות בנאמנות |
| (2,903) | 4,283 | שינוי בפיקדונות מוגבלים ומיועדים |
| - | (1) | מתן הלוואות לחברה קשורה |
| (2,903) | 3,924 | מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה |
| | | <u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון :</u> |
| - | (35,000) | פרעון הלוואות מתאגידים בנקאיים |
| 5,056 | 25,846 | קבלת הלוואה מחברה בעלת שליטה, נטו |
| 5,056 | (9,154) | מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון |
| 211 | 766 | שינוי במזומנים ושווי מזומנים לתקופה |
| 73 | 284 | יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה |
| 284 | 1,050 | יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה |
| | | נספח א' – מידע נוסף על תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת |
| 1,440 | 5,283 | מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור ריבית |

IV. דוח על השינויים בהון העצמי:

| סה"כ | יתרת הפסדים אלפי ש"ח | הון מניות (*) | |
|----------|-------------------------|---------------|--------------------------|
| (2,199) | (2,199) | - | יתרה ליום 1 בינואר 2018 |
| (1,858) | (1,858) | - | הפסד כולל לשנה |
| (4,057) | (4,057) | - | יתרה ליום 31 בדצמבר 2018 |
| (8,019) | (8,019) | - | הפסד כולל לשנה |
| (12,076) | (12,076) | - | יתרה ליום 31 בדצמבר 2019 |
| | | | (*) פחות מ-1 אלפי ש"ח |

עידו חגיגי
מנכ"ל

צבי גרינוולד
יו"ר הדירקטוריון

16 במרץ, 2020
תאריך אישור הדוחות הכספיים

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2019

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2019

תוכן עניינים

עמוד

| | |
|-------|---|
| 2 | דוח רואי החשבון המבקרים - בקרה פנימית על דיווח כספי |
| 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 |
| 11-88 | ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים |

רחוב המסגר 9, תל-אביב 67776
טלפון: 03-6370606
פקסימיליה: 03-6370600
kidron@kidroncpa.co.il

רח' אריאל שרון 4, גבעתיים 5320047
טל: 03-6123939
פקס: 03-6125030
office@ahcpa.co.il

דוח רואי החשבון המבוקרים

לבעלי המניות של קבוצת חג'ג' 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'ג' ייזום נדל"ן בע"מ והחברות הבנות שלה (להלן ביחד - "החברה") ליום 31 בדצמבר 2019. 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 (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" על תיקוניו (להלן: "תקן ביקורת (ישראל) 911"). 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 (כל אלה יחד מכונים להלן "רכיבי הבקרה המבוקרים").

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911. 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 קוימו 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 שחשבנו 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 2019.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 והדוח שלנו, מיום 16 במרץ, 2020 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים.

קדרון ושות'
רואי חשבון

עמית, חלפון
רואי חשבון

16 במרץ, 2020

רחוב המסגר 9, תל-אביב
67776
טלפון: 03-6370606
פקסימיליה: 03-6370600
kidron@kidroncpa.co.il

רח' אריאל שרון 4, גבעתיים 5320047
טל: 03-6123939
פקס: 03-6125030
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 והחברות הבנות שלה (להלן ביחד - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019. 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), התש"לג - 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 2019 ו-2018 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019, בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2019, והדוח שלנו מיום 16 במרץ, 2020 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

קדרון ושות'
רואי חשבון

עמית, חלפון
רואי חשבון

16 במרץ, 2020

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

| ליום 31 בדצמבר | | ביאור | |
|------------------|------------------|----------|--|
| 2018 | 2019 | | |
| אלפי ש"ח | | | |
| 68,727 | 97,698 | 3 | <u>נכסים שוטפים</u> |
| 7,952 | 21,216 | 4 | מזומנים ושווי מזומנים |
| 57,407 | 51,206 | 5 | פקדונות בנאמנות |
| 19,975 | 41,949 | 6 | פקדונות מוגבלים ומיועדים |
| 42,216 | 16,612 | 7 | לקוחות והכנסות לקבל |
| 7,897 | 1,467 | 8 | חייבים ויתרות חובה |
| 648,705 | 627,653 | 9, 21א' | הלוואה לשותפים |
| | | | מלאי ותשלומים על חשבון מלאי בניינים בהקמה |
| 852,879 | 857,801 | | |
| | | | <u>נכסים בלתי שוטפים</u> |
| 255,359 | 228,056 | 10, 21א' | נדל"ן להשקעה בהקמה |
| 2,822 | - | 11 | מלאי מקרקעין, נטו |
| 1,420 | 1,420 | 12 | השקעה בזכויות עתידיות במקרקעין |
| 19,167 | 111,009 | 13 | רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו |
| 46,614 | 79,801 | 14 | השקעה והלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני |
| 9,350 | 3,841 | 15 | חייבים אחרים |
| 12,645 | 20,284 | 29 | מסים נדחים |
| 347,377 | 444,411 | | |
| 1,200,256 | 1,302,212 | | |

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

| ליום 31 בדצמבר | | ביאור | |
|------------------|------------------|-------|--|
| 2018 | 2019 | | |
| אלפי ש"ח | | | |
| | | | התחייבויות שוטפות |
| 115,014 | 128,863 | 17 | אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים |
| 242,523 | 226,045 | 20 | חלויות שוטפות של אגרות חוב |
| - | 4,801 | 13 | התחייבויות שוטפות בגין חכירות |
| 1,508 | 2,256 | 16 | ספקים ונותני שירותים |
| 56,243 | 80,044 | 18 | מקדמות מרוכשים והכנסות מראש |
| 133,883 | 81,646 | 19 | זכאים ויתרות זכות |
| 1,179 | - | 31 | צדדים קשורים |
| 550,350 | 523,655 | | |
| | | | התחייבויות בלתי שוטפות |
| 78,173 | 70,237 | 17 | הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים |
| 107,690 | 147,458 | 20 | אגרות חוב |
| - | 15,168 | 13 | התחייבות בגין חכירות |
| 18,485 | 22,078 | 29 | התחייבויות מסים נדחים |
| 204,348 | 254,941 | | |
| | | 22 | הון |
| 505 | 520 | | הון מניות |
| 173,657 | 189,519 | | קרנות הון ופרמיה על מניות |
| - | 1,168 | | תקבולים על חשבון אופציות |
| 4,324 | 4,324 | | קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה |
| 242,385 | 299,309 | | יתרת עודפים |
| 420,871 | 494,840 | | סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה |
| 24,687 | 28,776 | | זכויות שאינן מקנות שליטה |
| 445,558 | 523,616 | | סה"כ הון |
| 1,200,256 | 1,302,212 | | |

16 במרץ, 2020

| | | | |
|--------------------------------|---------------------|----------------------------------|----------------------------|
| ארתור לשינסקי סמנכ"ל הכספים | עידו חג'ג' מנכ"ל | צבי גרינוולד יו"ר הדירקטוריון | תאריך אישור הדוחות הכספיים |
|--------------------------------|---------------------|----------------------------------|----------------------------|

הביאורים 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 | | | ביאור | |
|------------------------------|----------|-----------------|-------|---|
| 2017 | 2018 | 2019 | | |
| | אלפי ש"ח | | | |
| 435,445 | 187,662 | 125,765 | 23 | הכנסות |
| (246,363) | (72,543) | (71,839) | 24 | עלות ההכנסות |
| 189,082 | 115,119 | 53,926 | | רווח גולמי |
| 24,235 | 76,887 | 19,826 | 10 | עליית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה |
| (3,946) | (3,487) | (4,170) | 25 | הוצאות מכירה ושיווק |
| (24,842) | (25,175) | (23,079) | 26 | הוצאות הנהלה וכלליות |
| 1,595 | 804 | (2,017) | 27 | הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו |
| 1,255 | (232) | 31,152 | | חלק החברה ברווחי (בהפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני |
| 187,379 | 163,916 | 75,638 | | רווח מפעולות רגילות |
| (24,198) | (15,751) | (14,768) | א'28 | הוצאות מימון |
| 2,152 | 4,742 | 1,238 | ב'28 | הכנסות מימון |
| 165,333 | 152,907 | 62,108 | | רווח לפני מסים על ההכנסה |
| (43,938) | (38,018) | (2,432) | 29 | מסים על ההכנסה |
| 121,395 | 114,889 | 59,676 | | רווח נקי לשנה |
| - | - | - | | רווח כולל אחר |
| 121,395 | 114,889 | 59,676 | | רווח נקי וכולל לשנה |
| 121,731 | 116,206 | 56,924 | | <u>רווח נקי (הפסד) כולל לשנה המיוחס ל:</u> |
| (336) | (1,317) | 2,752 | | בעלי המניות של החברה |
| 121,395 | 114,889 | 59,676 | | זכויות שאינן מקנות שליטה |
| 2.42 | 2.31 | 1.13 | 30 | <u>רווח בסיסי למנייה המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה (בש"ח):</u> |
| 2.42 | 2.31 | 1.12 | 30 | <u>רווח מדולל למנייה המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה (בש"ח):</u> |

הביאורים 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 | יתרת עודפים | קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה אלפי ש"ח | תשלום מבוסס מניות | תקבולים על חשבון אופציות | קרנות הון ופרמיה על מניות | הון מניות | |
|----------|------------------------------|---------------------------------------|-------------|---------------------------------------|-------------------|--------------------------|---------------------------|-----------|--|
| 208,396 | 24,817 | 183,579 | 4,448 | 4,324 | 645 | - | 173,657 | 505 | יתרה ליום 1 בינואר 2017 |
| (645) | - | (645) | - | - | (645) | - | - | - | פקיעת אופציות |
| 750 | 750 | - | - | - | - | - | - | - | תנועה בהלוואות מזכויות שאינן מקנות שליטה |
| 121,395 | (336) | 121,731 | 121,731 | - | - | - | - | - | רווח (הפסד) נקי וכולל לשנה |
| 329,896 | 25,231 | 304,665 | 126,179 | 4,324 | - | - | 173,657 | 505 | יתרה ליום 31 בדצמבר 2017 |
| 773 | 773 | - | - | - | - | - | - | - | תנועה בהלוואה מזכויות שאינן מקנות שליטה |
| 114,889 | (1,317) | 116,206 | 116,206 | - | - | - | - | - | רווח (הפסד) נקי וכולל לשנה |
| 445,558 | 24,687 | 420,871 | 242,385 | 4,324 | - | - | 173,657 | 505 | יתרה ליום 31 בדצמבר 2018 |
| 17,045 | - | 17,045 | - | - | - | 1,168 | 15,862 | 15 | הנפקת הון מניות ואופציות |
| 1,337 | 1,337 | - | - | - | - | - | - | - | תנועה בהלוואה מזכויות שאינן מקנות שליטה |
| 59,676 | 2,752 | 56,924 | 56,924 | - | - | - | - | - | רווח נקי וכולל לשנה |
| 523,616 | 28,776 | 494,840 | 299,309 | 4,324 | - | 1,168 | 189,519 | 520 | יתרה ליום 31 בדצמבר 2019 |

(*) יתרת זכויות שאינן מקנות שליטה כוללת הלוואה אשר תעמוד לפרעון בהתקיים תנאים מסוימים הכפופים להחלטת החברה המאוחדת. לפרטים נוספים ראה ביאור 14ה'.

הביאורים 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

| 2017 | 2018 | 2019 |
|----------|----------|----------|
| אלפי ש"ח | | |
| 121,395 | 114,889 | 59,676 |
| 225 | 789 | 2,266 |
| (4,267) | 13,801 | (4,046) |
| (24,235) | (76,887) | (19,826) |
| (1,255) | 232 | (31,152) |
| - | - | 450 |
| (2,022) | (3,349) | (994) |
| 6,267 | 1,982 | (130) |
| 1,524 | 1,720 | 2,074 |
| - | - | 2,167 |
| (645) | - | - |
| 712 | 834 | - |
| (358) | (1,017) | (124) |
| 54,485 | (947) | (21,974) |
| (32,879) | 22,185 | 25,604 |
| 1,057 | (710) | 748 |
| (61,842) | (74,236) | 23,801 |
| 41,236 | 33,410 | (53,497) |
| (97,966) | (31,516) | 27,216 |
| 1,432 | 1,180 | 12,259 |

תזרימי מזומנים - מפעילות שוטפת:

רווח נקי לשנה
התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים
לפעילות שוטפת:

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים:

פחת והפחתות
שינוי במסים נדחים
שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה
חלק החברה בהפסדי (ברווחי) חברות המטופלות לפי
שיטת השווי המאזני
דיבידנד מחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
שערוך הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי
המאזני
שערוך הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
ומוסדות פיננסיים
שערוך אגרות חוב
הפרשה בגין חייבים אחרים לזמן ארוך
תשלום מבוסס מניות
ריבית לצדדים קשורים
ריבית מהלוואה לשותפים

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

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

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

הביאורים 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

| 2017 | 2018 | 2019 |
|-----------------|-----------------|-----------------|
| | אלפי ש"ח | |
| (7,193) | 202 | (13,264) |
| (31,441) | 3,392 | 6,201 |
| (631) | (4,009) | (17,276) |
| - | - | 6,554 |
| (33,870) | (59,118) | (8,171) |
| 66,125 | - | - |
| 3,003 | 1,400 | - |
| 1,300 | - | - |
| (9,809) | 6,792 | (1,491) |
| (3,159) | (190) | - |
| (15,675) | (51,531) | (27,447) |
| 113,795 | 78,618 | 118,392 |
| (69,668) | (63,811) | (97,176) |
| - | (8,857) | 160 |
| - | - | (1,565) |
| - | - | 17,045 |
| 126,186 | 129,346 | 81,073 |
| (139,769) | (94,569) | (73,770) |
| 30,544 | 40,727 | 44,159 |
| 16,301 | (9,624) | 28,971 |
| 62,050 | 78,351 | 68,727 |
| 78,351 | 68,727 | 97,698 |

תזרימי מזומנים - לפעילות השקעה :

שינוי בפקדונות בנאמנות, נטו
שינוי בפקדונות מוגבלים ומיועדים, נטו
השקעות ברכוש קבוע
פירעון הלוואה לשותפים
השקעות בנדל"ן להשקעה ומקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
תמורה ממימוש השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
תמורה ממימוש השקעה בחברה בת - נספח ג'
החזר (מתן) הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
עליה בחיבים אחרים לזמן ארוך

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים - מפעילות מימון :

הנפקת אגרות חוב
פירעון אגרות חוב
קבלת (פירעון) הלוואות מבעלי עניין וצדדים קשורים
פירעון התחייבויות בגין חכירות
הנפקת הון מניות ואופציות
קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

שינוי במזומנים ושווי מזומנים לשנה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הביאורים 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

| 2017 | 2018 | 2019 |
|----------|--------|---------------|
| אלפי ש"ח | | |
| - | - | 55,300 |
| 2,183 | - | - |
| - | 10,653 | - |
| - | 18,706 | - |
| 28,336 | 30,747 | 27,536 |
| 36 | - | - |
| - | 1,176 | 30,932 |
| 1,300 | - | - |

נספח א' - פעולות שלא במזומן

מיון מנדל"ן להשקעה לרכוש קבוע (ביאור 10)

מיון מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה

מיון ממוקדמות על חשבון זכויות במקרקעין למלאי

מיון ממוקדמות על חשבון זכויות במקרקעין לנדל"ן להשקעה

נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

מזומנים ששולמו במשך השנה עבור ריבית

מזומנים שהתקבלו במשך השנה עבור ריבית

מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור מס הכנסה

נספח ג' - רווח ממימוש השקעה בחברת בת

הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 1 - כללי

א. תיאור כללי של החברה ופעילותה

קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה") הינה חברה תושבת ישראל. ניירות הערך של החברה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב. תחומי הפעילות של החברה הינם ארגון קבוצות רכישה, נדל"ן יזמי, השקעה בהד מאסטר, השקעה במרינה הרצליה, השקעה בשטחי מסחר במתחם איינשטיין בתל אביב ואחר. לעניין מגזרי הפעילות של הקבוצה ראה ביאור 32. הקבוצה הינה בשליטתם של הי"ה יצחק חגי' ויהודה עידו חגי'.

ב. 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), התש"ע-2010.
- צדדים קשורים - כהגדרתם ב- IAS 24.
- 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 פרויקטים בע"מ.
- סומייל - קבוצת חגי' סומייל בע"מ.
- התחדשות עירונית - קבוצת חגי' התחדשות עירונית בע"מ.

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

| שער החליפין של \$ ארה"ב ש"ח | מדד המחירים לצרכן בנקודות (*) | |
|-----------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|
| 3.456 | 224.67 | ליום 31 בדצמבר 2019 |
| 3.748 | 224.00 | ליום 31 בדצמבר 2018 |
| 3.467 | 221.35 | ליום 31 בדצמבר 2017 |
| | | שיעור השינוי: |
| (7.79) | 0.30 | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 |
| 8.10 | 1.20 | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 |
| (9.83) | 0.30 | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017 |

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 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"). 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 (ראה גם סעיפים ו' ו-ו' כ' להלן).

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

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך)

ב. הנחות ואומדנים

בעת הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת ההנהלה להפעיל שיקול דעת ולהסתייע באומדנים, הערכות והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. השינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה השינוי באומדן. להלן ההנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בקשר לאי הודאות לתאריך המאזן ואומדנים קריטיים שחשבו על ידי החברה ואשר שינוי מהותי באומדנים ובהנחות עשויים לשנות את ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים בשנת הדיווח הבאה:

נדל"ן להשקעה בהקמה

נדל"ן להשקעה בהקמה מוצג לפי שווי הוגן לתאריך הדוח הכספי כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח או הפסד. השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בהקמה 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 בביאור 10.

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 בביאור 9.

הכרה בהכנסה בגין ארגון קבוצות רכישה

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 בסעיף טז' להלן.

הכרה בהכנסה ממכירת מלאי בניינים בהקמה

מדיניות החברה ביחס להכרה בהכנסות המשולמות לה ביחס לבניינים 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 בסעיף טז' להלן.

תביעות משפטיות

בהערכות סיכויי תוצאות התביעות המשפטיות שהוגשו נגד החברה וחברות מוחזקות שלה, הסתמכו החברות על חוות דעת יועציהן המשפטיים. 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 בביאור 21.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך)

ג. מטבע הפעילות ומטבע חוץ

1. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

הדוחות הכספיים מוצגים בשקלים חדשים, מטבע הפעילות של החברה ושל החברות המוחזקות שלה, שהוא המטבע המשקף באופן הטוב ביותר את הסביבה הכלכלית שבה הן פועלות ואת עסקאותיהן. 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 הדוח הכספי. 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.

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 הקבוצה בפעילות הייזום והבניה עולה על שנה ויכולה להימשך כ-4 שנים, בפעילות ארגון קבוצות רכישה הינה בין 3 ל-4 שנים. הנכסים והתחייבויות החברה (לרבות אגרות חוב ואשראי בנקאי) המיוחסות לפעילות הייזום, הבניה וקבוצות הרכישה מסווגות בדוח על המצב הכספי בהתאם למשך המחזור התפעולי כאמור לעיל.

ו. מכשירים פיננסיים

עד ליום 31 בדצמבר 2017 יישמה הקבוצה את תקן חשבונאות בינלאומי IAS 39 "מכשירים פיננסיים". החל מיום 1 בינואר, 2018 מיישמת הקבוצה את תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 9 - "מכשירים פיננסיים". ליישום התקן החדש לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים, לרבות לגבי הסיווג וההצגה של המכשירים הפיננסיים.

המדיניות החשבונאית שמיושמת החל מיום 1 בינואר, 2018 בגין מכשירים פיננסיים הינה כדלקמן:

(1) נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים מוכרים בדוח על המצב הכספי כאשר החברה הופכת להיות צד לתנאים החוזיים של המכשיר.

השקעות בנכסים פיננסיים מוכרות לראשונה על פי שוויין ההוגן, בתוספת עלויות עסקה, למעט אותם נכסים פיננסיים המסווגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, אשר מוכרים לראשונה לפי שוויין ההוגן. עלויות עסקה בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד נזקפות כהוצאה מיידית לרווח או הפסד.

לאחר ההכרה לראשונה, נכסים פיננסיים יימדדו בעלות מופחתת או בשווי הוגן בהתאם לסיווגם.

1. מכשירים פיננסיים (המשך)

(2) סיווג נכסים פיננסיים:

מכשירי חוב נמדדים בעלות מופחתת כאשר מתקיימים שני התנאים הבאים:

- המודל העסקי של החברה הינו להחזיק את הנכסים במטרה לגבות תזרימי מזומנים חוזיים. וכן;
- התנאים החוזיים של הנכס קובעים מועדים בהם יתקבלו תזרימי המזומנים החוזיים אשר מהווים תשלומי קרן וריבית בלבד.

כל יתר הנכסים הפיננסיים נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

(3) נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת ושיטת הריבית האפקטיבית:

עלות מופחתת של נכס פיננסי הינה הסכום שבו נמדד הנכס הפיננסי בעת הכרה לראשונה, בניכוי תשלומי קרן, בתוספת או בניכוי ההפחתה המצטברת, תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית, של הפרש כלשהו בין הסכום הראשוני לבין סכום הפירעון, מותאם בגין הפרשה להפסד כלשהי.

שיטת הריבית האפקטיבית הינה שיטה המשמשת לחישוב העלות המופחתת של מכשיר חוב ולהקצאה ולהכרה בהכנסת הריבית ברווח או הפסד על פני התקופה הרלוונטית. החישוב מבוצע על ידי יישום שיעור הריבית האפקטיבי לערך בספרים ברוטו של נכס פיננסי, למעט:

- עבור נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי, שנרכשו או שנוצרו, החל ממועד ההכרה לראשונה, החברה מיישמת את שיעור הריבית האפקטיבי המותאם לסיכון אשראי לעלות המופחתת של הנכס הפיננסי.
- עבור נכסים פיננסיים שאינם נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי, שנרכשו או שנוצרו אך לאחר מכן הפכו לנכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי, החברה מיישמת את שיעור הריבית האפקטיבי לעלות המופחתת של הנכס הפיננסי (בניכוי הפרשה להפסדי אשראי חוזיים) בתקופות דיווח עוקבות. אם בתקופות דיווח עוקבות סיכון האשראי של המכשיר הפיננסי משתפר כך שהנכס הפיננסי אינו פגום עוד עקב סיכון אשראי, החברה תחשב את הכנסות הריבית בתקופות דיווח עוקבות על ידי יישום שיעור הריבית האפקטיבי לערך בספרים ברוטו.

(4) נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד נמדדים בשווי הוגן בסוף כל תקופת דיווח. כל רווח או הפסד הנובע משינויים בשווי ההוגן, מוכר ברווח או הפסד בתקופה בה התרחש השינוי.

(5) ירידת ערך נכסים פיננסיים:

לגבי לקוחות ויתרות חייבים, הפסדי האשראי הצפויים בגין נכסים פיננסיים אלה נאמדים בהתבסס על נסיון העבר של החברה לגבי הפסדי אשראי ומותאמת לגורמים שהם ספציפיים ללווה, תנאים כלכליים כלליים והערכה הן של המגמה השוטפת של התנאים והן של המגמה החזויה של התנאים במועד הדיווח לרבות ערך הזמן של הכסף לפי הצורך. לגבי כל יתר המכשירים הפיננסיים, החברה מכירה בהפרשה לירידת ערך לפי הפסדי האשראי החוזיים לאורך כל חיי המכשיר כאשר חלה עלייה משמעותית בסיכון האשראי ממועד ההכרה בהם לראשונה. אם לעומת זאת, סיכון האשראי של המכשיר הפיננסי לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה בו לראשונה, החברה מודדת את ההפרשה לירידת ערך לפי הסתברות לחדלות פירעון ב-12 החודשים הקרובים. הבחינה האם להכיר בהפרשה לירידת ערך לפי הפסדי האשראי החוזיים לכל אורך חיי המכשיר מבוססת על הסיכון לכשל ממועד ההכרה לראשונה ולא רק כאשר קיימת ראייה אובייקטיבית לירידת ערך במועד הדיווח או כשהכשל התרחש בפועל. הפסדי האשראי החוזיים לכל אורך חיי המכשיר הינם הפסדי האשראי החוזיים הנובעים מכל אירועי הכשל האפשריים. עד ליום 31 בדצמבר 2017, בחינה של ירידת ערך וקביעת ההפרשה נעשתה רק בהתקיים סימנים לירידת ערך. השפעת היישום לראשונה של IFRS 9 כאמור לעיל לא הייתה מהותית.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך)

ו. מכשירים פיננסיים (המשך)

(6) גריעה של נכסים פיננסיים :

הקבוצה גורעת נכס פיננסי רק כאשר פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי.

בעת גריעת נכס פיננסי הנמדד בעלות מופחתת, ההפרש בין הערך בספרים של הנכס ובין התמורה שהתקבלה או שאמורה להתקבל מוכר ברווח או הפסד.

(7) התחייבויות פיננסיות ומכשירים הונניים שהונפקו על-ידי החברה :

א. סיווג כהתחייבות פיננסית או כמכשיר הוני :

התחייבויות ומכשירים הונניים שהונפקו על ידי החברה מסווגים כהתחייבויות פיננסיות או כמכשיר הוני בהתאם למהות ההסדרים החוזיים ולהגדרת התחייבות פיננסית ומכשיר הוני.

ב. מכשירים הונניים :

מכשיר הוני הוא כל חוזה המעיד על זכות שייר בנכסי החברה לאחר הפחתת כל התחייבויותיה. מכשירים הונניים שהונפקו על ידי החברה נרשמים לפי תמורת הנפקתם בניכוי הוצאות המתייחסות במישרין להנפקת מכשירים אלו.

ג. התחייבויות פיננסיות :

ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה מוצגות ונמדדות בעלות מופחתת.

התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת

התחייבויות אלה מוכרות לראשונה בשווי הוגן לאחר ניכוי עלויות עסקה. לאחר מועד ההכרה הראשונית התחייבויות פיננסיות אלה נמדדות בעלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

שיטת הריבית האפקטיבית היא שיטה לחישוב העלות המופחתת של התחייבות פיננסית ושל הקצאת הוצאות ריבית על פני תקופת האשראי הרלוונטית. שיעור הריבית האפקטיבי הוא השיעור שמנכה באופן מדויק את הזרם החוזי של תזרימי המזומנים העתידיים על פני אורך החיים הצפוי של ההתחייבות הפיננסית לערכה בספרים, או מקום שמתאים, לתקופה קצרה יותר.

גריעה של התחייבויות פיננסיות :

החברה גורעת התחייבות פיננסית כאשר ורק כאשר ההתחייבות הפיננסית נפרעת, מבוטלת או פוקעת. ההפרש בין הערך בספרים של ההתחייבות הפיננסית שסולקה בין התמורה ששולמה מוכר ברווח או הפסד.

ז. הפרשה לחובות מסופקים

מדיניות חשבונאית אשר יושמה עד ליום 31 בדצמבר 2017 - 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. לעניין המדיניות החשבונאית המיושמת החל מיום 1 בינואר 2018, ראה סעיף ו' לעיל.

ח. 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.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך)

ט. נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה מוגדר כנדל"ן (קרקע או מבנה - או חלק ממבנה - או שניהם) המוחזק לשם הפקת הכנסות שכירות או לשם עליית ערך הונית (או שתיהן) 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. ראה מידע נוסף בביאור 10.

בהתאם ל-IAS 40 המתוקן, גם נדל"ן להשקעה הנמצא בתהליך הקמה או פיתוח לשימוש עתידי כנדל"ן להשקעה מטופל 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. בעת העברת נדל"ן, אשר סווג כנדל"ן להשקעה, לנדל"ן בשימוש הבעלים, העלות הנחשבת של הנדל"ן הינה השווי ההוגן שלו במועד השינוי.

י. רכוש קבוע

פריטי הרכוש הקבוע מוצגים לפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות, בניכוי פחת שנצבר ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו. 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:

| % | |
|------|--------------------|
| 4 | מבנים |
| 7-15 | ריהוט וציוד משרדי |
| 33 | מחשבים וציוד נלווה |
| 10 | שיפורים במושכר |

נכסים חכורים בחכירות מימוניות, לרבות קרקעות, מופחתים על פני התקופה הקצרה מבין תקופת החכירה ואורך החיים השימושיים של הנכסים, אלא אם צפוי באופן סביר שהקבוצה תקבל בעלות על הנכס בתום תקופת החכירה. 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 מגריעת הנכס (המחושב כהפרש בין התמורה נטו מהגריעה והעלות המופחתת בספרים) נכלל בדוח רווח או הפסד בתקופה בה הנכס נגרע.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך)

יא. היוון עלויות אשראי בגין נכסים כשירים

הקבוצה מהוונת עלויות אשראי הקשורות להשקעה והקמה 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. עלויות האשראי מהוונים לנכסים בגינם העברת השליטה ללקוח מתקיימת לאורך זמן עד למועד בו הנכס כשיר למכירה. 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.

יב. צירופי עסקים

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 לשווי ההוגן במועד הרכישה או לפי חלקן היחסי בשווי ההוגן של הנכסים המזוהים נטו של הנרכשת. עלויות רכישה ישירות נזקפות בעת התהוותן לדוח רווח או הפסד.

בצירוף עסקים המושג בשלבים, זכויות הוניות בנרכשת שהוחזקו על ידי הרוכשת קודם להשגת השליטה נמדדות בשווי הוגן למועד הרכישה תוך הכרה בדוח רווח או הפסד משערך ההשקעה הקודמת במועד העלייה לשליטה.

תמורה מותנית מוכרת בשוויה ההוגן במועד הרכישה. תמורה מותנית מסווגת כנכס או כהתחייבות פיננסית בהתאם ל-IFRS 9. שינויים עוקבים בשווי ההוגן של התמורה המותנית מוכרים ברווח או הפסד או בדוח על הרווח הכולל האחר. אם התמורה המותנית מסווגת כמכשיר הוני, היא נמדדת לפי שוויה ההוגן במועד הרכישה ללא מדידה עוקבת.

יג. ירידת ערך נכסים לא פיננסיים

החברה בוחנת את הצורך בירידת ערך נכסים לא פיננסיים (ובכלל זה רכוש קבוע, נכסי זכות שימוש והשקעות המטופלות על בסיס השווי המאזני) 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' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך)

יג. ירידת ערך נכסים לא פיננסיים (המשך)

הקריטריונים הייחודיים להלן מיושמים בבחינת ירידת ערך של הנכסים הספציפיים הבאים:

1. השקעה בחברה כלולה ועסקאות משותפות

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.

2. נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים שימושיים בלתי מוגדר

הבחינה לירידת ערך נעשית אחת לשנה ליום 31 בדצמבר, או לעתים קרובות יותר אם אירועים או שינויים בנסיבות מצביעים על סימנים המעידים כי קיימת ירידת ערך.

יד. הפרשות

הפרשות מוכרות כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, בגין צפוי שימוש במשאבים כלכליים הניתנים לאומדן באופן מהימן על מנת לסלק את המחויבות. הסכום המוכר כהפרשה משקף את האומדן הטוב ביותר של ההנהלה לגבי הסכום שיידרש ליישוב המחויבות בהווה במועד הדוח על המצב הכספי תוך הבאה בחשבון של הסיכונים ואי הוודאויות הכרוכים במחויבות. כאשר ההפרשה נמדדת תוך שימוש בתזרימי מזומנים חזויים לצורך יישוב המחויבות, הערך הפנקסני של ההפרשה הוא הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים החזויים. שינויים בערך הזמן ייזקפו לרווח או הפסד. 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.

טו. השקעות מטופלות לפי שיטת השווי המאזני

1) חברות כלולות הינן ישויות בהן יש לקבוצה השפעה מהותית על המדיניות הכספית והתפעולית, אך לא הושגה בהן שליטה או שליטה משותפת. בבחינת קיומה של השפעה מהותית, מובאות בחשבון זכויות הצבעה פוטנציאליות, הניתנות למימוש או להמרה באופן מיידי למניות החברה המוחזקות. עסקאות משותפות הינן הסדרים משותפים בהם לקבוצה יש זכויות לנכסים נטו של ההסדר. 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 החזקה. מוניטין בגין רכישת חברה כלולה או עסקה משותפת מוצג כחלק מההשקעה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת, והוא 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.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך)

טו. השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

2) פעילות משותפת

כאשר לקבוצה יש זכויות לנכסים ומחויבויות להתחייבויות המיוחסות להסדרים משותפים היא מכירה בנכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות של הפעילות המשותפת בהתאם לזכויותיה בפריטים אלו, כולל חלקה בפריטים המוחזקים או שהתהוו במשותף. רווחים או הפסדים מעסקאות עם פעילויות משותפות מוכרות רק בגובה חלקם של הצדדים האחרים בפעילות המשותפת. כאשר עסקאות אלה מספקות ראייה לירידת ערך, של אותם נכסים, הפסדים אלה מוכרים במלואם על ידי הקבוצה.

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 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.

הקבוצה ממשיכה ליישם את שיטת השווי המאזני גם במקרים בהם השקעה בחברה כלולה הופכת להשקעה בעסקה משותפת, ולהיפך. הקבוצה מיישמת את הוראות IFRS 5 על ההשקעה או חלק מההשקעה בחברה כלולה או בעסקה משותפת שמסוגלת כמוחזקת למכירה.

טז. הכרה בהכנסה

סכום ההכנסות ועיתוי ההכרה בהן בדוח על הרווח או הפסד 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:

- 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.

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, מחסנים ודירות 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.

טז. הכרה בהכנסה (המשך)

בנוסף:

1. החברה מכירה בהכנסה ביחס לכל חוזה בנפרד בכפוף לכך כי שיעור הסכומים שנתקבלו בחברה נכון לכל תאריך דוח 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 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 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 מהקריטריונים 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 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, 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.

טז. הכרה בהכנסה (המשך)

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).

קיטום 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. מקדמות שהתקבלו במסגרת פעילות הקבוצה בתחום ארגון קבוצות רכישה אינן מטופלות כמקדמות הכוללות מרכיב מימון מהותי בהתאם להערכת הנהלת החברה ובהתייחס לתנאיהן.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך)

טז. הכרה בהכנסה (המשך)

קיבוץ חוזים

החברה משלבת שני חוזים או יותר שההתקשרות בהם הייתה באותו מועד או במועד סמוך עם אותו לקוח (או צדדים קשורים של הלקוח) ומטפלת בחוזים כחוזה 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.

הכנסות ממתן שירותי ניהול וארגון קבוצות רכישה

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:

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 הלווי 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 עוד 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 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.

1. 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.

2. 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:

- א. בגין רכיב שרותי ארגון קבוצת הרכישה תכיר החברה כמצוין בסעיף 1 לעיל.
- ב. בגין רכיב הקרקע תכיר החברה בהכנסה במועד בו פוסקת מעורבותה המתמשכת של החברה בחלק בקרקע שנמכר לרוכש, דהיינו, 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 ההוגן של נכס או התחייבות נמדד תוך שימוש בהנחות שמשתתפים בשוק ישתמשו בעת תמחור הנכס או ההתחייבות, בהנחה שמשתתפים 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. מסים על ההכנסה

תוצאות המס בגין מסים שוטפים או נדחים נזקפות לרווח או הפסד, למעט אם הן מתייחסות לפריטים הנזקפים לרווח כולל אחר או להון.

1. מסים שוטפים

חבות בגין מסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך הדיווח, וכן התאמות נדרשות בקשר לחבות המס לתשלום בגין שנים קודמות.

2. מסים נדחים

מסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס.

יתרות המסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר הנכס ימומש או ההתחייבות תסולק, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך הדיווח.

בכל תאריך דיווח נכסי מסים נדחים נבחנים ובמידה שלא צפוי ניצולם הם מופחתים, הפרשים זמניים בגינם לא הוכרו נכסי מסים נדחים נבחנים בכל תאריך דיווח ובמידה שניצולם צפוי מוכר נכס מס נדחה מתאים. המסים הנדחים בגין נדל"ן להשקעה המוחזק במטרה להשיב את מרבית (substantially all) ההטבות הכלכליות הגלומות בו בדרך של מימוש ולא בדרך של שימוש, נמדדים לפי אופן היישוב הצפוי של נכס הבסיס, על בסיס מימוש ולא שימוש.

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.

יט. רווח (הפסד) למניה

הקבוצה מציגה נתוני רווח בסיסי ומדולל למניה לגבי הון המניות הרגילות שלה. הרווח הבסיסי למניה מחושב על ידי חלוקת הרווח או ההפסד המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה במספר הממוצע המשוקלל של המניות הרגילות שהיו במחזור במשך השנה.

הרווח המדולל למניה נקבע על ידי התאמת הרווח או ההפסד, המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה והתאמת הממוצע המשוקלל של המניות הרגילות שבמחזור, לאחר התאמה בגין ההשפעות של כל המניות הרגילות הפוטנציאליות המדללות, הכוללות כתבי אופציה למניות וכתבי אופציה למניות שהוענקו לעובדים.

כ. יישום תקנים חדשים מ-1 בינואר 2019

1. חכירות - IFRS 16

החל מיום 1 בינואר 2019, מיישמת הקבוצה לראשונה את תקן דיווח כספי בינלאומי 16: חכירות ("IFRS 16"), אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי IAS 17 באותו נושא. IFRS 16 משנה את הטיפול החשבונאי בחכירות מצד החוכר בעוד שהטיפול החשבונאי מצד המחכיר נשאר ברובו ללא שינוי.

התקן מבטל את הסיווג של חכירה כמימונית או כתפעולית על ידי החוכר, ובמקום זאת קובע כי חוכר יכיר בדוח על המצב הכספי בנכס זכות שימוש ובהתחייבות חכירה בגין כל החכירות, למעט חכירות שתקופתן אינה עולה על 12 חודשים וחכירות שבהן נכסי הבסיס הינם בעלי שווי נמוך (לגביהן ניתנה הקלה לפיה חוכר רשאי ליישם טיפול חשבונאי שדומה לטיפול החשבונאי הנוכחי בחכירות תפעוליות).

על פי התקן, חוזה הוא חכירה, או כולל חכירה אם במועד ההתקשרות בחכירה החוזה מעביר את הזכות לשלוט בשימוש בנכס מזוהה לתקופת זמן עבור תמורה. החברה מעריכה מחדש את קיומה של חכירה רק כאשר חל שינוי בתנאי החוזה.

באשר לטיפול החשבונאי בהתאם ל-IFRS 16 ביחס למחכירים, התקן מאפשר שלא לבצע התאמות במועד המעבר ביחס לחכירות (למעט חכירות משנה) בהן הישות היא המחכיר, אלא לטפל באותן חכירות בהתאם להוראות התקן החל ממועד היישום לראשונה ואילך.

החברה וחברות בקבוצה חוכרות מקרקעין בחכירה לדורות מרשות מקרקעי ישראל במסגרת פעילותן בתחום הנדל"ן המניב והנדל"ן היזמי; יישום IFRS 16 אינו יוצר שינוי בטיפול החשבונאי בחכירות אלה (הזכויות במקרקעין מוצגות כנכס בדוחות הכספיים במסגרת שווי נדל"ן להשקעה, או כמלאי מקרקעין, בהתאמה). פרט לכך, ובהינתן ההקלות הקבועות בתקן כלעיל, מיישמת הקבוצה החל מ-1 בינואר 2019 את הטיפול המתחייב בתקן לגבי חוזי חכירת המשדדים שבשימושה.

בהתאם לאמור לעיל, ובמסגרת חלופות המעבר הקבועות בתקן, יישום IFRS 16 לגבי זכויות השכירות נעשה למפרע, ללא הצגה מחדש של תקופות קודמות. החברה מדדה את נכס זכות השימוש במשרדים למועד המעבר בהתאם לסכום התחייבות החכירה – בסך של 21,256 אלפי ש"ח - אשר חושבה לפי הערך הנוכחי של תשלומי החכירה ליתרת תקופת החכירה, מהוונים בשיעור ריבית של כ-3%. תקופת השכירות שנלקחה בחשבון הינה של 14 שנים, הכוללת שתי אופציות להארכה בנות 5 שנים כל אחת, שלהערכת החברה, מימושן ודאי באופן סביר. נכס זכות השימוש מוצג בנפרד במסגרת הנכסים במסגרת הרכוש הקבוע של החברה; ההתחייבות מוצגת בנפרד במסגרת ההתחייבויות.

לאחר מועד ההכרה לראשונה, התחייבות החכירה נמדדת על ידי הגדלת הערך בספרים על מנת לשקף ריבית על התחייבות החכירה; הקטנת הערך בספרים על מנת לשקף את תשלומי החכירה שבוצעו; ובכדי לשקף התאמות בגין מדידה מחדש של התחייבות החכירה;

לאחר מועד ההכרה לראשונה, החברה מציגה את נכס זכות השימוש בעלותו כלעיל, בניכוי פחת והפסדים מירידת ערך כלשהם שנצברו. הפחת מחושב על בסיס אורך החיים הכלכלי של נכס זכות השימוש או תקופת השכירות, לפי הקצר שבהם.

הדוחות הכספיים לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019, כוללים בהתאם הוצאות פחת בסך של כ-1,866 אלפי ש"ח בגין הפחתת נכס זכות השימוש והוצאות ריבית בגין שערך ההלוואה בסך של כ-618 אלפי ש"ח. עבור החכירות שהורגו במסגרת ההקלות בתקן, החברה ממשיכה להכיר בתשלומי החכירה בגינם כהוצאה על בסיס קו ישר על פני תקופת החכירה.

כ. **יישום תקנים חדשים מ-1 בינואר 2019 (המשך)**

2. תיקון IAS 23 "עלויות אשראי": (בדבר אשראי ספציפי שהפך לאשראי כללי)

התיקון מבהיר כי אשראי שהתקבל במיוחד כדי להשיג נכס כשיר, וקיים גם לאחר שהנכס הכשיר מוכן לשימוש המיועד או למכירתו, יהפוך לחלק מהכספים שהישות לווה באופן כללי לצורך חישוב שיעור ההיוון של האשראי הכללי והוצאות המימון שניתן להוונן. כמו כן, התיקון מבהיר כי אשראי שנלקח ספציפית לרכישה או השגה של נכס שאינו נכס כשיר, לרבות התחייבויות בגין חכירות, יילקח גם הוא בחשבון לצורך חישוב שיעור ההיוון של האשראי הכללי. התיקון מיושם לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2019 או לאחריו, באופן של "מכאן ולהבא".

ליישום לראשונה של התקן לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

3. תיקון IAS 28 - "השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות" - זכויות לזמן ארוך

התיקון מבהיר כי זכויות לזמן ארוך בחברה כלולה או עסקה משותפת, אשר מהוות חלק מההשקעה נטו אך אינן נמדדות בשיטת השווי המאזני (לדוגמה, הלוואות לזמן ארוך אשר פירעונן לא צפוי בעתיד הנראה לעין), יהיו כפופות להוראות IFRS 9, לרבות מודל ירידת הערך.

הנהלת החברה בחנה את השפעת הוראות IFRS 9 בנוגע להלוואות שניתנו על ידי הקבוצה לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, ומצאה כי לא קיים סיכון אשראי בנוגע להלוואות אלה והלוואות בספרים אינן עומדות בסכום הגבוה מההלוואות שניתנו בריבית שוק, לכן לא קיימת ירידת ערך. מתן הלוואות לחברות המוחזקות הינו לצורך קבלת תשלומי קרן וריבית בלבד, ובהתאם לכך, הלוואות נמדדות בדוחות הכספיים של החברה לפי עלות מופחתת.

בהתאם לכך, ליישום לראשונה של התקן לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

4. פרסום IFRIC 23 - "עמדות מס לא ודאיות"

הפרשנות מבהירה את הוראות ההכרה והמדידה של מסים על הכנסה כאשר קיימת אי ודאות לגבי עמדת רשויות המס. הפרשנות קובעת כי על הישות לקבוע האם עמדות המס הלא ודאיות צריכות להיות מוערכות בנפרד או כחלק מקבוצה של עמדות מס לא ודאיות. כמו כן, על הישות להעריך האם סביר כי רשויות המס יקבלו את הטיפול שבו נקטה החברה, או צפויה לנקוט בו, בקשר עם עמדות המס הלא ודאיות בהנחה כי רשויות המס יבדקו את דיווחי הישות וכל המידע הרלוונטי יהיה בידיהן (סיכון חשיפה 100%). במידה וכן, הישות נדרשת לקבוע את הטיפול החשבונאי בעמדות המס הלא ודאיות באופן עקבי עם עמדת המס שבה היא נקטה או צפויה לנקוט בה. במידה ולא, הישות נדרשת לשקף את השפעת אי הודאות באמצעות שימוש בשיטת התוחלת (expected value) או בשיטת הסכום הסביר ביותר (most likely amount), בהתאם לשיטה שצופה באופן הטוב ביותר את תוצאת אי הודאות. התיקון מיושם לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2019 או לאחריו.

ליישום לראשונה של התקן לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 3 - מזומנים ושווי מזומנים

| ליום 31 בדצמבר | |
|----------------|--------|
| 2018 | 2019 |
| אלפי ש"ח | |
| 66,435 | 24,656 |
| 53 | - |
| 2,239 | 73,042 |
| 68,727 | 97,698 |

במטבע ישראלי
במטבע חוץ
פקדונות במטבע ישראלי (1)

(1) בעיקר פקדון בתאגיד בנקאי הנושא ריבית צוברת עולה הנעה בין פריים פחות 1.45% ועד לפריים פחות 1.18%.

ביאור 4 - פקדונות בנאמנות

לחברה פקדונות מרוכשים בנאמנות עבור הקבוצה בסכום של 21,216 אלפי ש"ח בעיקר בגין פרויקטים סומייל ורסיטל. הפקדונות אינם נושאים ריבית.

ביאור 5 - פקדונות מוגבלים ומיועדים

| ליום 31 בדצמבר | |
|----------------|--------|
| 2018 | 2019 |
| אלפי ש"ח | |
| 7,485 | 2,392 |
| 49,922 | 48,814 |
| 57,407 | 51,206 |

פקדונות משועבדים (1)
פקדונות בגין זכויות רוכשים (2)

(1) עיקר הפקדונות המשועבדים הינם בגין ערבויות שהעמידה החברה לעיריית תל אביב בגין פרויקטים של הקבוצה (ראה ביאור 9).

(2) בעיקר פקדונות בגין מקדמות ששולמו ע"י רוכשים עבור רכישת זכויות במקרקעין אשר משועבדים לבנק. הפקדונות אינם נושאים ריבית.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 6 - לקוחות והכנסות לקבל

| ליום 31 בדצמבר | |
|----------------|--------|
| 2018 | 2019 |
| אלפי ש"ח | |
| 4,025 | 3,133 |
| 10 | 2,327 |
| 15,940 | 36,489 |
| 19,975 | 41,949 |

לקוחות
המחאות לגביה
הכנסות לקבל (בעיקר בגין מכירת זכויות מקרקעין)

ביאור 7 - חייבים ויתרות חובה

| ליום 31 בדצמבר | |
|----------------|--------|
| 2018 | 2019 |
| אלפי ש"ח | |
| 388 | 342 |
| 28,627 | 6,908 |
| 690 | 6,373 |
| 12,511 | 2,989 |
| 42,216 | 16,612 |

הוצאות מראש
עודף השתתפות החברה בקבוצת רכישה אותה ארגנה החברה(*)
מוסדות ממשלתיים
מקדמות לספקים וחייבים אחרים

(*) היתרה ליום 31 בדצמבר 2019 הינה בעיקר בגין פרויקטים איינשטיין 35 ורסיטל (ליום 31 בדצמבר 2018 – בעיקר בגין פרויקט רסיטל).

ביאור 8 - הלוואה לשותפים

רג'נסי העמידה לאחד השותפים בפרויקט בת ים [ראה ביאור 9א(7) להלן] הלוואה בסך של כ-6.9 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 (מועד זה חל במחצית הראשונה של שנת 2020). בחודש אפריל 2019, פרע השותף את מרבית ההלוואה כך שיתרת ההלוואה נכון ל-31 בדצמבר 2019 הינו כ-1.5 מיליון ש"ח.

קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 9 - מלאי ותשלומים על חשבון מלאי בניינים בהקמה

א. מלאי בניינים בהקמה

| ליום 31 בדצמבר | | |
|----------------|----------------|------------------------------|
| 2018 | 2019 | |
| אלפי ש"ח | | |
| 151,571 | 144,569 | סומייל (1) |
| 113,491 | 121,877 | סלמה (2) |
| 77,967 | 81,547 | מרינה הרצליה (3) |
| 39,977 | 38,785 | הארבעה מגדל צפוני ודרומי (4) |
| 31,130 | 34,302 | יפו סהרון (חלקה 3) (5) |
| 26,475 | 2,717 | רסיטל (6) |
| 29,535 | 30,745 | בת ים (7) |
| 3,036 | 3,110 | איינשטיין 33א' (8) |
| 27,054 | 26,949 | איינשטיין 33ב' (9) |
| 78,000 | 82,693 | איינשטיין 35 (10) |
| 15,156 | 16,335 | איינשטיין 36א' (11) |
| 28,696 | 23,456 | התחדשות עירונית (12) |
| 9,828 | 9,837 | סומייל 122 (13) |
| 16,789 | 10,731 | נתניה ואחרים (14) |
| 648,705 | 627,653 | |

(1) סומייל - החברה (באמצעות חגי' סומייל) התקשרה בהסכמים לרכישת מלוא הזכויות במקרקעי הפרויקט במתחם סומייל בתל אביב.

בהתאם לתב"ע הקיימת, על המקרקעין ניתן לבנות מגדל מגורים בן 50 קומות לצד מבנה מרקמי בן 6 קומות ובהם סך כולל של כ-200 יחידות דיור וכ-320 מ"ר שטח מסחר.

נכון למועד הדוחות הכספיים, חתמה חגי' סומייל על כ-165 הסכמי מכר עם חברי קבוצת רכישה שהצטרפו לקבוצת הרכישה אותה ארגנה הקבוצה לפרויקט זה. יצוין כי כלל הסכמי המכר שנחתמו הינם חלוטים נכון למועד אישור הדוחות הכספיים. חלק החברה בפרויקט נכון ליום 31 בדצמבר 2019 הינו 63 יחידות דיור (מתוך 228 יחידות דיור, הכוללות 28 יחידות מכוח הקלות שבס, ככל שהזכויות בגינן יאושרו). החברה פועלת להגדלת מספר יחידות הדיור לכ-270 יחידות (כשאין כל וודאות כי הדבר יעלה בידה).

החברה פועלת להמשיך לשווק את זכויותיה אלה לצדדים שלישיים.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים במקרקעי הפרויקט ממשיכות עבודות חפירה ודיפון. לפרטים נוספים ראה ביאור 21א' (4) להלן.

(2) 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. על פי התב"ע הקיימת כיום, ניתן להקים על המקרקעין פרויקט שיכלול 2 מגדלי מגורים בני 17 קומות ושני בניינים בני 6 קומות (אחד למגורים ואחד למשרדים/מלונאות, אשר יהיה בהיקף של כ-5,000 מ"ר ברוטו), כולם מעל קומת מסחר בשטח של כ-1,100 מ"ר ברוטו.

נכון למועד הדוחות הכספיים, חתמה חגי' סלמה על כ-62 הסכמי מכר עם חברי קבוצת רכישה שהצטרפו לקבוצת הרכישה אותה ארגנה הקבוצה לפרויקט זה. בנוסף, לפירוט אודות עסקת מכירה של זכויות לבניין בפרויקט המיועד למלונאות בתקופת הדוח ראה ביאור 21א' (8). יצוין כי החברה טרם הכירה בהכנסה בגין הסכמי מכר אלה (זאת בהתאם למדיניות ההכרה בהכנסה של החברה כמפורט בביאור 2טז'). חלק החברה בפרויקט נכון ליום 31 בדצמבר 2019 (ללא הזכויות שנמכרו במסגרת הסכמי המכר כאמור לעיל) הינו 139 יחידות דיור (מתוך 201 יחידות דיור). בנוסף, לחברה כ-1,036 מ"ר זכויות למסחר.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 9 - מלאי ותשלומים על חשבון מלאי בניינים בהקמה (המשך)

א. מלאי בניינים בהקמה (המשך)

(3) מרינה הרצליה - זכויות במקרקעין, הידועים כחלקות מס' 19 ו-20 בגוש 6516 במרינה בהרצליה, אשר שטחם הכולל הוא כ-10,000 מ"ר, לרבות זכויות בניה וכ-100 מקומות חניה בנויים המצויים במרתפי בניין אשר נמצא בחלקה 56 בגוש 6516. עפ"י התב"ע החלה ביחס למקרקעין, סה"כ שטחי הבניה במקרקעין בהתאם לזכויות הקיימות הינם כ-7,525 מ"ר עיקרי שטחי דירות נופש (כ-100 יחידות נופש בשטח ממוצע של כ-50 מ"ר לכל יחידה), כ-2,900 מ"ר שטחים ציבוריים ושירות שישמשו את יחידות הנופש, וכ-100 חניות. ביום 26 במאי 2019 אישרה הועדה המקומית בהרצליה את הפקדת התוכנית אותה קידמה מרינה הרצליה בכפוף לעמידה בתנאים, להגדלת הזכויות בפרויקט. ביום 16 למרץ 2020 התקבל על ידי החברה מכתב מיושב ראש הוועדה המחוזית לתכנון ובניה כי התוכנית אינה תואמת את תמ"א 12/1 ומשכך נדחית. החברה תפעל לקידום תוספת הזכויות בפרויקט תוך מיצוי כלל הזכויות הניתנות בהתאם להוראות הדין, ואולם בשלב זה אין כל וודאות לגבי היקף הזכויות הנוספות שניתן יהיה להוסיף לפרויקט. זכויות המקרקעין המיוחסות לשטחים ציבוריים ושטחי המלון מסווגים בדוחות הכספיים כרכוש קבוע. 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.

(4) הארבעה מגדל צפוני ודרומי - חלק המסחר והגלריה במגדל הארבעה הצפוני וגלריה במגדל הדרומי, וכן כ-1,700 מ"ר מחסנים.

(5) יפו סהרון (חלקה 3) - ביום 8 בינואר 2015, התקשרה רגינסי בהסכם סיחור (להלן: "הסכם הסיחור") עם צד שלישי (להלן: "המסחר"), לרכישת זכויותיו בשני הסכמי אופציה עם שני צדדים שלישיים שונים, לרכישת מקרקעין בשטח כולל של כ-3,175 מ"ר הרשומים כחלקה 3 בגוש 6999 ביפו, בסמוך לשד' ירושלים (להלן: "המקרקעין"), בעלות כוללת לחברה העומדת על סך של כ-34.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ.

ביום 15 בפברואר 2018, התקשרו רגינסי והמסחר בתוספת להסכם הסיחור (להלן: "התוספת"), במסגרתה הוסכם, כי כנגד פינויי המוחלט של המקרקעין על ידי המסחר, העלות הכוללת בה תידרש רגינסי לשאת עבור מימוש האופציות, רכישת מלוא הזכויות במקרקעין ופינויי כלל המקרקעין ממחזיקים ו/או פולשים, תועלה מסך של 34.5 מיליון ש"ח לסך מקסימאלי וקבוע של 36.8 מיליון ש"ח (להלן: "הסך המקסימאלי") ובנוסף תעביר רגינסי זכויות ב-8 דירות חדשות (כשהן גמורות) שיבנו בפרויקט, כפיצוי עבור פינויי מחזיקים/בעלים במקרקעין. יובהר, כי היה והעלות לחברה תהא גבוהה מהסך המקסימאלי, המסחר יישא בעצמו בכל עלות שתידרש מעבר לסך המקסימאלי. נכון ליום 31 בדצמבר 2019, רגינסי העבירה למסחר מקדמה בסך של כ-27.3 מיליון ש"ח על חשבון הסך המקסימאלי, שהורכבה מתשלום סך של 4 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ) ומנשיאה במס הרכישה בו אמור לשאת המסחר בגין המקרקעין. יתרת העלויות המיוחסות לפרויקט הינן בגין תשלום מס רכישה ועלויות בנייה ומימון שהווננו לפרויקט. ככל ולא תיחתם תוספת להסכם המכר עם חלק מבעלי הזכויות במקרקעין (המסדירה את חלוקת התמורה בגין פינויי המקרקעין בין תמורה כספית לבין קבלת דירות הפרויקט) עד למועד קבלת החלטה בדבר התנאים הנדרשים לקבלת היתר בניה בפרויקט (להלן: "ההסכמים" ו-"המועד הקובע"), בהתאמה), המסחר יחזיר לרגינסי במועד הקובע את סכום המקדמות בתוספת ריבית שנתית בשיעור של 8% ממועד חתימת התוספת. בנוסף, במקרה כאמור רגינסי תוכל לפעול להגיע בעצמה להסכמה עם אותם בעלי זכויות/גורמים, ובמקרה זה העלויות בהן תישא רגינסי בשל הסכמה זו תופחתנה מזכאות המסחר. יובהר כי, נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, מלבד אדם אחד, חתמו כל הבעלים האחרים על התוספת כאמור.

(6) רסיטל - זכויות החברה בקבוצת רכישה שאורגנה על ידי החברה בפרויקט רסיטל בתל אביב שבנייתו הושלמה. נכון ליום 31 בדצמבר 2019 המלאי מתייחס לזכויות שנותרו בידי החברה (טרם שווקו) הכוללות כ-340 מ"ר משרדים.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 9 - מלאי ותשלומים על חשבון מלאי בניינים בהקמה (המשך)

א. מלאי בניינים בהקמה (המשך)

- (7) בת ים - בחודש נובמבר 2018, השלימה רגינסי את תשלום חלקה מכח הסכם מיום 3 בינואר 2016 (להלן בסעיף זה: "ההסכם"), עליו חתמה רגינסי עם צדדים שלישיים (להלן: "השותפים"), ובמסגרתו רכשה 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), לרבות זכויות הבנייה הקיימות ו/או העתידיות במקרקעין (להלן: "הממכר"). בהתאם לתב"ע שאושרה, ניתן יהיה לבנות פרויקט בן 29 קומות, מתוכו 21 קומות למגורים (כ-170 יחידות דיור), 4 קומות משרדים, קומת מסחר כפולה, קומת מעבר וקומה טכנית. ההשקעה בפרויקט מטופלת בדוחות הכספיים כפעילות משותפת.
- (8) איינשטיין 33א' - זכויות ליחידות דיור במסגרת קבוצת רכישה אותה אירגנה החברה. לפרטים נוספים ראה ביאור 10ד' (1) להלן. בהתאם לשומה מכרעת בגין היטלי השבחה שקיבלה החברה, סכום השומה עומד על כ-14 מיליון ש"ח, בגין חלק החברה, אשר בהתאם לחוק חיובו יחול רק במועד המימוש או במועד אישור התוכנית המפורטת.
- (9) איינשטיין 33ב' - החברה הינה הבעלים של כ-68% משטחי המסחר בבניין אשר מצוי במקרקעין הידועים כגוש 6885 חלקה 33 ברחוב איינשטיין (בניין מס' 33ב') בגוש הגדול בתל אביב, שהינם בהיקף של כ-1,300 מ"ר (כ-950 מ"ר עיקרי במפלס הרחוב), 950 מ"ר שטחי מרתפים הצמודים למסחר וכ-50 חניות (להלן: "זכויות החברה"). לפרטים אודות מכירת כלל זכויות החברה בפרויקט לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראה ביאור 36א' להלן.
- (10) איינשטיין 35 - מקרקעי הפרויקט הינם מקרקעין הידועים כגוש 6884 חלקה 16, המצויים ברחוב איינשטיין (בניין מס' 35) בגוש הגדול בצפון תל אביב, בשטח כולל של כ-7,300 מ"ר. החברה מחזיקה כ-19% מהזכויות הקיימות במקרקעין (וכ-30% מהזכויות העתידיות במקרקעין, שהתווספו לפרויקט במסגרת אישור התב"ע בחודש ינואר 2020). יתרת המלאי הינה בגין כלל הזכויות למגורים נכון למועד פרסום דוח זה וכן 2/3 מהזכויות לשטחי המסחר בפרויקט. לפרטים נוספים לגבי הסכם שירותי ניהול לבעלי הזכויות למגורים בפרויקט, ראה ביאור 21א' (6) להלן.
- (11) איינשטיין 36א' - מקרקעי הפרויקט הינם מקרקעין הידועים כגוש 6884 חלקה 48, המצויים ברחוב איינשטיין (בניין 36א') בגוש הגדול בצפון תל אביב, בשטח כולל של כ-4,077 מ"ר. קבוצת חג'ג' ייעוץ וניהול פרויקטים בע"מ, שהינה בבעלות מלאה של החברה, מחזיקה בכ-82% מהזכויות במגרש, למגורים ולמסחר. יתרת המלאי בגין הפרויקט הינו בגין כ-39% מהזכויות למגורים בפרויקט שנכנסו לתוקף עם אישור התב"ע בחודש ינואר 2020. לעניין יתרת הזכויות למגורים שהינם בבעלות קבוצת חג'ג' ייעוץ וניהול פרויקטים, שנכנסו לתוקף עם אישור התב"ע בחודש ינואר 2020, ראה בביאור 10ד' (3) להלן.
- (12) התחדשות עירונית - בתחום ההתחדשות העירונית פועלת החברה בתחום תמ"א 1 (חיזוק וחיידוש מבנים קיימים וקבלת דירות לשיווק על ידי היזם) ובתחום תמ"א 2 (פינוי והריסת המבנים הקיימים, כאשר הדיירים מקבלים דירות בבניין החדש והיזם מקבל את יתרת הזכויות מכוח התמ"א). לחברה 5 פרויקטים בתחום תמ"א 1 (4 מתוכם ביחד עם צדדים שלישיים להלן: "קריגרי"): ב-3 מהפרויקטים האמורים התקבלו טפסי אכלוס (ומרבית השיווק בהם הסתיים), הפרויקט הרביעי מצוי בשלבי תכנון מתקדמים והפרויקט החמישי (שמלוא הזכויות בו הועברו לחברה בחודש דצמבר 2019) עומד לפני תחילת ביצוע. החברה אינה מגדילה את פעילותה בתחום תמ"א 1 והיא אף בוחנת את מכירת יתרת זכויותיה בפרויקטים בתחום זה. ביחס לפעילות בתחום תמ"א 2, החברה מקדמת נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים 3 פרויקטים אשר נמצאים בשלב התכנון.

קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 9 - מלאי ותשלומים על חשבון מלאי בניינים בהקמה (המשך)

א. מלאי בניינים בהקמה (המשך)

(13) סומייל 122 - ביום 6 במרץ 2014, התקשרה קבוצת חגי' סומייל 122 בע"מ, חברה בת בשליטה מלאה של החברה (להלן: "סומייל 122"), בהסכם עם צדדים שלישיים, לרכישת זכויות מקרקעין במתחם סומייל צפון. הזכויות הנרכשות מעניקות זכות לכ-3 יחידות תב"ע, מתוך 174 יחידות למגורים שניתן לבנות במגרש. על המגרש מצוי בית מגורים, המושכר בשכירות בלתי מוגנת. בתמורה לזכויות הנרכשות, שילמה סומייל 122 סך של כ-3 מיליון ש"ח. כמו כן, רכשה חגי' סומייל, בתמורה לסך של כ-3.5 מיליון ש"ח, 3.51 יחידות תב"ע נוספות. בנוסף מכוח הסכם המכר מיום 31 ביולי 2013 של חגי' סומייל, קיבלה חגי' סומייל כ-3 יחידות תב"ע נוספות מכוח הסכם פשרה שנחתם בין עיריית תל-אביב לבין בעלי הזכויות במתחם סומייל צפון. כמו כן, מחזיקה סומייל 122 בזכויות במקרקעין הממוקמים במתחם סומייל ברחוב אבן גבירול בת"א, המשקפות כ-2 יחידות תב"ע (לרבות זכויות בניה עתידיות) במגרש הממוקם במתחם וזכויות לכ-181 מ"ר מסחר. לפרטים אודות הליך של פירוק שיתוף במתחם סומייל 122, ראה ביאור 36ב'.

(14) נתניה ואחרים - נכון ליום 31 בדצמבר 2019 החברה מחזיקה ב-2 יחידות דיור בפרויקט נתניה שבנייתן הושלמה (בניין הדירות נבנה באמצעות קבוצת רכישה אותה ארגנה החברה).

לפרטים נוספים לגבי הפרויקטים ראה ביאור 21א'.

ב. פרטים נוספים

עלויות אשראי שהווננו למלאי הבניינים בהקמה לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 הינו בסך של כ-12,465 אלפי ש"ח וכ-16,491 אלפי ש"ח, בהתאמה.

ביאור 10 - נדל"ן להשקעה בהקמה

הנדל"ן להשקעה בהקמה כולל זכויות בעלות בחלק ממקרקעין ביעוד למסחר (ולמגורים לגבי פרויקט איינשטיין 36א') ברח' איינשטיין בגוש הגדול בתל אביב.

בחודש מרץ 2019, דחתה הועדה המקומית לתכנון ובניה בתל אביב (להלן: "הועדה") את ההתנגדויות שהוגשו על ידי מספר גורמים לתוכנית (להלן: "התוכנית") אותה קידמו החברה ורג'ינסי ביחס למרבית הפרויקטים בהם מחזיקות החברה ורג'ינסי ברחוב איינשטיין בצפון תל אביב (מתחמי 35, ו-36א' בהם פועלת החברה ומתחם 33א' בו פועלת רג'ינסי). יצוין כי הוגש על ידי צד ג' כתב ערר לוועדת הערר המחוזית של משרד הפנים בתל אביב, המבקש לדחות את אישורה של התוכנית. הצדדים הרלבנטיים הגיעו להסכם פשרה ובכך הסתיימה המחלוקת והוגשה בקשה משותפת למחיקת הערר. ביום 2 בדצמבר 2019, החליטה ועדת הערר לקבל את הבקשה האמורה. בחודש ינואר 2020 אושרה התוכנית.

א. התרכב:

| ליום 31 בדצמבר | |
|----------------|---------|
| 2018 | 2019 |
| אלפי ש"ח | |
| 169,959 | 146,690 |
| 85,400 | 81,366 |
| 255,359 | 228,056 |

רכישות והשקעות
עלייה בשווי ההון במצטבר

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 10 - נדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ב. התנועה:

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|------------------------------|-----------------|---|
| 2018 | 2019 | |
| אלפי ש"ח | | |
| 100,648 | 255,359 | יתרה ליום 1 בינואר |
| 77,824 | 8,171 | רכישות והשקעות (לרבות היוון עלויות אשראי) |
| - | (55,300) | סיווג טרקלין העסקים בפרויקט הארבעה לרכוש קבוע |
| 76,887 | 19,826 | שינוי בשווי ההוגן |
| 255,359 | 228,056 | יתרה ליום 31 בדצמבר |

ג. קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בהקמה של הקבוצה:

נדל"ן להשקעה בהקמה מוצג על בסיס השווי הוגן כפי שנקבע בהערכת שווי שבוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני, בלתי תלוי בעל כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך. השווי ההוגן 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 בפרויקטים של איינשטיין נעשה שימוש בשיטת ההשוואה. השווי ההוגן 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 עד למועד סיווגו לרכוש קבוע (ראה סעיף ד'4 להלן) נעשה שימוש בגישת ההשוואה ובשיטת החילוץ 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). הערכות השווי מסווגות כרמה 3 במסגרת היררכיית השווי ההוגן.

ד. זכויות בעלות

| ליום 31 בדצמבר | | |
|----------------|----------------|--|
| 2018 | 2019 | |
| אלפי ש"ח | | |
| 62,075 | 67,240 | בבעלות - פרויקט איינשטיין 33א' (1) |
| 38,145 | 40,726 | בבעלות - פרויקט איינשטיין 35 (2) |
| 102,306 | 120,090 | בבעלות - פרויקט איינשטיין 36א' (3) |
| 52,833 | - | בחכירה - טרקלין עסקים בפרויקט הארבעה (4) |
| 255,359 | 228,056 | |

(1) ביום 23 בפברואר, 2018 אישר בית המשפט השלום בהרצליה את רכישת המקרקעין הממוקם ברחוב איינשטיין בת"א (גוש 6885, חלקה 32) על ידי הקבוצה, אשר אורגנה על ידי החברה ושעל חבריה נמנית חברה בת של החברה, מבעלי המקרקעין שאינם קשורים לחברה. בינואר 2018 השלימה החברה את רכישת הקרקע בסך של כ-53 מיליון ש"ח בתוספת מס רכישה בסך של כ-3.2 מיליון ש"ח. במועד השלמת העסקה, סיווגה החברה בדוחותיה הכספיים כ-94% מסך העלות לחלק המיוחס למסחר ומוצג כנדל"ן להשקעה.

(2) היתרה הינה בגין שליש מהזכויות לשטחי המסחר בפרויקט איינשטיין 35 המוחזק על ידי חברת קבוצת חג'ג' נכסים מניבים בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה. לפרטים נוספים ראה ביאור 9א' (10) לעיל.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 10 - נדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ד. זכויות בעלות (המשך)

(3) כאמור בביאור 9א' (11) לעיל, קבוצת חג'ג' ייעוץ וניהול פרויקטים בע"מ (להלן: "חברת הבת"), חברת הבת בבעלות מלאה של החברה, מחזיקה בכ-82% מהזכויות בפרויקט איינשטיין 36א'. רכישתן של כ-39% מהזכויות הושלמה במהלך הרבעון הראשון של שנת 2018 (להלן: "הרכישה הנוספת"). החזקות החברה קודם להשלמת הרכישה הנוספת (החזקה של כ-42.7% מהזכויות במקרקעין) (להלן: "ההחזקה הקודמת"), סווגו ע"י החברה כנדל"ן להשקעה. הזכויות הנוספות במקרקעין אשר נרכשו ברכישה הנוספת פוצלו כך שהזכויות מיועדות למסחר מסווגות כנדל"ן להשקעה והזכויות המיועדות למגורים מסווגות כמלאי (ראה ביאור 9).

(4) טרקלין העסקים בקומות 14 ו-15, במגדל הדרומי והצפוני, במגדלי הארבעה בתל אביב בשטח כולל של כ-2,400 מ"ר. החברה החלה בפעולות התאמת טרקלין העסקים כך שיכלול מסעדה כולל שטח ישיבה למסעדה, שטחי ישיבה שיקבלו שירות מהמסעדה, אולם כנסים ושטחים נוספים. הזכויות המשפטיות בנכס הינן זכויות חכירה לתקופה המסתיימת בחודש יוני 2058, עם הארכה אוטומטית של 49 שנים נוספות. במהלך הרבעון השני של שנת 2019, עם תחילת פיתוח הנכס לשימוש עצמי, סיווגה החברה את הנכס כרכוש קבוע חלקי סיווגו הקודם כנדל"ן להשקעה, בהתאם לשווי ההוגן של הנכס במועד שינוי הסיווג.

ה. הנחות משמעותיות ששימשו בהערכות השווי מוצגות להלן:

| ליום 31 בדצמבר | |
|----------------|------------------|
| 2018 | 2019 |
| ש"ח | |
| 26,000 | 26,000 |
| 16,000 | 16,000 |
| 7,000-28,000 | 7,000-28,000 (*) |

נדל"ן להשקעה בהקמה הנמדד בשווי הוגן
שווי קרקע למ"ר מבונה מסחר במתחם איינשטיין
שווי קרקע למ"ר מבונה מגורים במתחם איינשטיין
שווי למ"ר מבונה אקוויולנטי (מסחר/משרדים/מרפסות)
לקומות הטרקלין (בש"ח)

(*) למועד סיווג לרכוש קבוע כאמור בסעיף ד'4 להלן.

ו. ניתוחי רגישות לנכסי הנדל"ן להשקעה בהקמה של הקבוצה:

(1) להלן ניתוחי הרגישות למחיר מ"ר לנכסי הנדל"ן להשקעה בהקמה:

| ליום 31 בדצמבר 2019 | | |
|---------------------|-----------------------|-------------|
| עליה של 5% | שווי הוגן אלפי ש"ח | ירידה של 5% |
| 70,602 | 67,240 | 63,878 |
| 42,762 | 40,726 | 38,690 |
| 126,095 | 120,090 | 114,086 |
| 239,459 | 228,056 | 216,654 |

פרויקט איינשטיין 33א'
פרויקט איינשטיין 35
פרויקט איינשטיין 36א'

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 10 - נדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ו. ניתוחי רגישות לנכסי הנדל"ן להשקעה בהקמה של הקבוצה (המשך):

(2) להלן ניתוחי הרגישות לנכסי הנדל"ן להשקעה בהקמה וההנחות העיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי:

| ליום 31 בדצמבר 2019 | | | | |
|---------------------|---------------|---------------|---------------|--|
| איינשטיין 36א | איינשטיין 36א | איינשטיין 35 | איינשטיין 33א | |
| מגורים | מסחר | אלפי ש"ח | | |
| | | | | ההנחות העיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי |
| | | | | סך כל ההשקעה ההונית הנדרשת להקמת הנכס, שטרם הוצאה (בש"ח למ"ר) |
| 7,500 | 7,500 | 7,500 | 7,500 | שיעור מרווח יזמי (%) |
| 20% | 25% | 25% | 25% | |
| | | | | רגישות לשינוי המועד בו תאושר התוכנית ביחס למועד שהוערך על ידי השמאי (בשנים) |
| 65,320 | 48,043 | 38,358 | 63,226 | 2 |
| 67,220 | 49,441 | 39,692 | 65,233 | 1.5 |
| 69,196 | 50,894 | 40,726 | 67,240 | 1 |
| 71,248 | 52,403 | 42,027 | 69,247 | 0.5 |
| 73,376 | 53,968 | 43,027 | 71,254 | 0 |
| | | | | המועד שהוערך ע"י השמאי |

ז. לעניין שעבודים וערבויות - ראה ביאור 21ב'.

ביאור 11 - מלאי מקרקעין, נטו

במהלך שנת 2019 מכרה חברת הבת רג'נסי קרקע בטבריה תמורת סך של כ-5.7 מיליון ש"ח (עלות המלאי בדוחות הכספיים הייתה כ-2.8 מיליון ש"ח).

ביאור 12 - השקעה בזכויות עתידיות במקרקעין

רג'נסי 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 רג'נסי.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 13 - רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו

ההרכב והתנועה:

| סה"כ | נכס זכות שימוש בגין כלי רכב | נכס זכות שימוש בגין מבנים | טרקלין | | שיפורים במושכר | מחשבים וציוד נלווה | ריהוט וציוד | |
|----------|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|-------------------------------|----------------|--------------------|-------------|---|
| | | | העסקים במגדלי הארבעה (**) | קרקע המיועדת לשימוש מלונאי(*) | | | | |
| אלפי ש"ח | | | | | | | | |
| 16,908 | - | - | - | 15,173 | 320 | 504 | 911 | עלות - יתרה ליום 1 בינואר 2018 |
| 4,009 | - | - | - | 1,003 | 2,348 | 162 | 496 | רכישות והשקעות בשנת החשבון |
| (1,267) | - | - | - | - | (320) | (402) | (545) | גריעות בשנת החשבון |
| 19,650 | - | - | - | 16,176 | 2,348 | 264 | 862 | יתרה ליום 31 בדצמבר 2018 |
| 21,256 | 414 | 20,842 | - | - | - | - | - | יישום לראשונה של תקן IFRS16 |
| 55,300 | - | - | 55,300 | - | - | - | - | סיווג טרקלין העסקים בפרויקט הארבעה מנדליין להשקעה |
| 17,637 | 338 | - | 12,487 | 598 | 14 | 34 | 4,166 | רכישות והשקעות בשנת החשבון |
| (111) | (111) | - | - | - | - | - | - | גריעות בשנת החשבון |
| 113,732 | 641 | 20,842 | 67,787 | 16,774 | 2,362 | 298 | 5,028 | יתרה ליום 31 בדצמבר 2019 |
| 961 | - | - | - | - | 172 | 444 | 345 | פחת שנצבר - יתרה ליום 1 בינואר 2018 |
| 313 | - | - | - | - | 171 | 68 | 74 | הפרשה בשנת החשבון |
| (791) | - | - | - | - | (180) | (402) | (209) | גריעות בשנת החשבון |
| 483 | - | - | - | - | 163 | 110 | 210 | יתרה ליום 31 בדצמבר 2018 |
| 2,289 | 368 | 1,498 | - | - | 236 | 77 | 110 | הפרשה בשנת החשבון |
| (49) | (49) | - | - | - | - | - | - | גריעות בשנת החשבון |
| 2,723 | 319 | 1,498 | - | - | 399 | 187 | 320 | יתרה ליום 31 בדצמבר 2019 |
| 111,009 | 322 | 19,344 | 67,787 | 16,774 | 1,963 | 111 | 4,708 | עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2019 |
| 19,167 | - | - | - | 16,176 | 2,185 | 154 | 652 | עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2018 |

(*) לעניין קרקע שנרכשה על ידי רגינסי להקמת מלון במרינה הרצליה ראה ביאור 9א' (3).
 (***) ראה גם באור 4ד'10.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 13 - רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו (המשך)

נכסי זכות שימוש

א. כללי
הקבוצה התקשרה בהסכם לחכירת משרדי החברה למשך 5 שנים (עם אופציית הארכה של 2 תקופות נוספות של 5 שנים כ"א), התמורה החודשית הינה כ-150 אלפי ש"ח. בנוסף החברה מתקשרת עם חברות ליסינג לחכירת רכבים אשר משמשים את עובדי החברה, תקופה החכירה עבור כל אחד מכלי הרכב הינה 3 שנים (סך התמורה החודשית אינה מהותית לחברה). לעניין יישום לראשונה של התקן IFRS 16 ראה ביאור 2.

ב. סכומים שהוכרו ברווח והפסד ובדוח על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

| 2017 | 2018 | 2019 |
|----------|------|-------|
| אלפי ש"ח | | |
| - | - | 1,866 |
| - | - | 618 |

הוצאות פחת בגין נכסי זכות שימוש
הוצאות ריבית בגין התחייבויות חכירה

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 14 - השקעה בחברות מוחזקות

א. כללי

1. **הד מאסטר**

(א) **כללי**

רג'נסי מחזיקה ב-50% מהונה המונפק והנפרע של חברת הד מאסטר בע"מ (להלן: "הד מאסטר"). הד מאסטר הינה חברה פרטית בערבון מוגבל המחזיקה 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**

רג'נסי 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 האמור, הד מאסטר הינה חברה בשליטה משותפת של רג'נסי והשותף. בהתאם להסכם בעלי המניות ניהולה השוטף של הד מאסטר יבוצע על ידי רג'נסי, לרבות באמצעות האחים חג'ג', ללא תמורה.

(ג) **אישור תוכנית בניין עיר בפרויקט שד"ל**

ביום 3 ביולי 2019, קיבלה החברה את פרוטוקול ישיבת הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה בתל-אביב, ולפיו אישרה הוועדה ליתן תוקף לתוכנית אותה קידמה הד מאסטר לשינוי התב"ע בפרויקט שד"ל, ובהתאם התוכנית נכנסה לתוקף בחודש אוגוסט 2019. בעקבות כניסתה לתוקף של התב"ע החדשה, אשר הגדילה באופן מהותי את זכויות חברת הד מאסטר בפרויקט, חברת הד מאסטר ביצעה הערכת שווי ליום 30 בספטמבר 2019 לפרויקט. לפני אישור התב"ע כאמור לעיל, זכויות חברת הד מאסטר בפרויקט שד"ל המיוחסות למשרדים וכן המבנים לשימור סווגו כנדל"ן להשקעה, ואילו יתרת הזכויות סווגו כמלאי. הערכות השווי שערכה חברת הד מאסטר בשנים 2017 ו-2018 התייחסו לזכויות שסווגו כנדל"ן להשקעה בלבד.

בעקבות שינוי התב"ע, הזכויות במקרקעין שיוחסו למשרדים תחת התב"ע הקודמת הוגדלו באופן מהותי והפכו לזכויות למסחר, מלונאות ומגורים. הערכת השווי ליום 30 בספטמבר 2019 נערכה לכלל זכויות החברה בפרויקט (שכוללות זכויות שמסווגות כנדל"ן להשקעה ומלאי) ומכוח ההערכה הנ"ל שוערך בספרי החברה רק הרכיב המיוחס לנדל"ן להשקעה כאמור. יתרת זכויות חברת הד מאסטר בפרויקט שד"ל סווגו כמלאי היות ומקורן מזכויותיה למגורים תחת התב"ע הקודמת. כפועל יוצא מהערכת השווי האמורה, רשמה חברת הד מאסטר ברבעון השלישי לשנת 2019 רווח מעליית ערך הנובעת משערך בסך של כ-78 מיליון ש"ח, כאשר חלק החברה בשערך הינו סך של כ-30 מיליון ש"ח (נטו ממס) ומקבל ביטוי במסגרת חלק החברה ברווח של השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

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

| ליום 31 בדצמבר | | <u>הדוחות על המצב הכספי</u> |
|----------------|----------------|------------------------------------|
| 2018 | 2019 | |
| אלפי ש"ח | | |
| 34,820 | 40,938 | נכסים שוטפים |
| 67,500 | 146,633 | נכסים בלתי שוטפים |
| 67,369 | 75,649 | התחייבויות שוטפות |
| 16,098 | 33,819 | התחייבויות בלתי שוטפות |
| 20,329 | 79,638 | הון מיוחס לבעלי מניות חברת האם |
| (1,476) | (1,535) | זכויות שאינן מקנות שליטה |

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

ביאור 14 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

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

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | | <u>הדוחות על הרווח או הפסד</u> |
|------------------------------|---------|--------|---|
| 2017 | 2018 | 2019 | |
| אלפי ש"ח | | | |
| 628 | 596 | 637 | הכנסות |
| 3,051 | (477) | 77,063 | רווח (הפסד) מפעולות רגילות (*) |
| 1,805 | (1,192) | 59,250 | רווח (הפסד) כולל לשנה |
| 1,858 | (1,137) | 59,309 | רווח (הפסד) מיוחס לבעלי המניות של החברה |
| (53) | (55) | (59) | הפסד מיוחס לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה |

(*) כולל רווחי (הפסדי) שיערוך בסך של כ-77 מיליון ש"ח בשנת 2019, כ-1 מיליון ש"ח בשנת 2018 וכ-3 מיליון ש"ח בשנת 2017.

2. התחדשות עירונית

חברת הבת, קבוצת חג'ג' ההתחדשות העירונית בע"מ התקשרה עם צדדים שלישיים (להלן: "קריגרי"), לפרטים ראה ביאור 9א' (12) וביאור 21א' (5) לדוחות. עבור חלק מהחברות הנכללות בהתקשרות, קריגר הקצתה כ-49.8% מהמניות לחברת הבת.

3. פעילות בתחום התיווך

בתחום זה, פועלת עסקה משותפת אשר בבעלות משותפת של החברה (50%) ושל צד ג', בתחום התיווך (מכירה והשכרה) בעיקר בכל הנוגע לפרויקטים של החברה, לרבות הארבעה, רסיטל, כוכב הצפון ומתחם איינשטיין.

ב. הרכב ההשקעה בחברות:

| ליום 31 בדצמבר | | |
|----------------|--------|-----------------------------|
| 2018 | 2019 | |
| אלפי ש"ח | | |
| 19,593 | 19,593 | עלות (*) |
| 29,153 | 31,482 | הלוואות (**) |
| (1,599) | 29,259 | חלק ברווחים (הפסדים) שנצברו |
| (533) | (533) | רווח שטרם מומש |
| 46,614 | 79,801 | |
| 7,235 | 7,235 | (*) כולל יתרת עודפי עלות |

(**) ליום 31 בדצמבר 2019 יתרת הלוואות בסך של כ-22,533 אלפי ש"ח נושאות ריבית פריים בתוספת 2.25%. יתרת הלוואות בסך של כ-5,505 אלפי ש"ח צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 12%-15%. יתרת הלוואות בסך של 3,444 אלפי ש"ח נושאות ריבית קבועה של 8%.

קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 14 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ג. התנועה בהשקעות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

| 2018 | 2019 |
|---------------|---------------|
| אלפי ש"ח | |
| 51,689 | 46,614 |
| (3,443) | 2,035 |
| (232) | 31,152 |
| (1,400) | - |
| 46,614 | 79,801 |

יתרה ליום 1 בינואר
 העמדת (פרעון) הלוואות וריביות שנצברו בגינן, נטו
 חלק החברה ברווחי (בהפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת
 השווי המאזני
 מימושים

יתרה ליום 31 בדצמבר

ד. ערבויות:

רגינסי והחברה (ביחד ולחוד עם השותף של רגינסי בהד מאסטר) ערבות להלוואות של הד מאסטר מתאגיד בנקאי.
 יתרת ההלוואה ליום 31 בדצמבר 2019 הינה כ-31 מיליון ש"ח.

ה. חברות בנות

מידע נוסף בגין חברות בנות מאוחדות המוחזקות על ידי החברה

| שם החברה המוחזקת | ליום 31 בדצמבר 2018 | | ליום 31 בדצמבר 2019 | |
|---------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| | מניות המקנות זכויות הצבעה | מניות המקנות זכויות הצבעה | מניות המקנות זכויות הצבעה | מניות המקנות זכויות הצבעה |
| | % | | % | |
| קבוצת חגי' מגדלי הארבעה בע"מ | 100% | 100% | 100% | 100% |
| קבוצת חגי' השקעות צ.ע. ש.מ. | 100% | 100% | 100% | 100% |
| קבוצת חגי' לב תל-אביב בע"מ | 100% | 100% | 100% | 100% |
| קבוצת חגי' סומייל בע"מ | 100% | 100% | 100% | 100% |
| קבוצת חגי' סומייל ייעוץ בע"מ | 100% | 100% | 100% | 100% |
| קבוצת חגי' סומייל 122 בע"מ | 100% | 100% | 100% | 100% |
| קבוצת חגי' סלמה בע"מ | 100% | 100% | 100% | 100% |
| קבוצת חגי' נכסים מניבים בע"מ | 100% | 100% | 100% | 100% |
| קבוצת חגי' ניהול נכסים מניבים 35 בע"מ | 100% | 100% | 100% | 100% |
| קבוצת חגי' ייעוץ וניהול פרויקטים בע"מ | 100% | 100% | 100% | 100% |
| מלון רגינסי ירושלים בע"מ | 100% | 100% | 100% | 100% |
| קבוצת חגי' מרינה הרצליה בע"מ | 75% | 75% | 75% | 75% |
| קבוצת חגי' התחדשות עירונית בע"מ | 100% | 100% | 100% | 100% |
| קבוצת חגי' יזמות עסקית בע"מ | ל.ר | ל.ר | 100% | 100% |

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 14 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ה. חברות בנות (המשך)

מידע כספי תמציתי נוסף של חברת מרינה הרצליה אשר הזכויות שאינן מקנות שליטה בה הינן מהותיות:

| ליום 31 בדצמבר | | |
|----------------|-----------------|------------------------------|
| 2018 | 2019 | |
| אלפי ש"ח | | |
| 78,320 | 80,512 | נכסים שוטפים |
| 17,233 | 17,913 | נכסים בלתי שוטפים |
| (59,411) | (61,111) | התחייבויות שוטפות |
| (8,591) | (8,530) | התחייבויות בלתי שוטפות |
| (26,780) | (28,754) | זכויות שאינן מקנות שליטה (*) |

(*) כולל הלוואה מזכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ-26 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019 (כ-25 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018). פרעון ההלוואה למלווה כפוף לחלוקה קודמת שתבוצע ראשית על ידי מרינה הרצליה לחברה, כשלעניין זה הוסכם כי החברה תהיה זכאית למשיכת סך של 25 מיליון ש"ח ממרינה הרצליה, בגין מניית הבכורה שמחזיקה החברה במרינה הרצליה, קודם לחלוקת דיבידנדים ו/או החזר הלוואות בעלים לכלל בעלי מניותיה של מרינה הרצליה.

תמצית הדוחות על הרווח או הפסד של חברת מרינה הרצליה:

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | | |
|------------------------------|------|--------------|--|
| 2017 | 2018 | 2019 | |
| אלפי ש"ח | | | |
| - | - | - | הכנסות |
| 916 | (86) | (134) | רווח (הפסד) לשנה |
| 916 | (86) | (134) | רווח נקי (הפסד) כולל לשנה |
| (84) | 282 | 797 | רווח (הפסד) מיוחס לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה |

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 14 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ה. חברות בנות (המשך)

תמצית הדוחות על תזרימי המזומנים של חברת מרינה הרצליה:

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | | |
|------------------------------|---------|---------|------------------------------|
| 2017 | 2018 | 2019 | |
| אלפי ש"ח | | | |
| (1,228) | (2,303) | (1,835) | תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת |
| (242) | (771) | (472) | תזרימי מזומנים לפעילות השקעה |
| 1,568 | 3,031 | 2,275 | תזרימי מזומנים מפעילות מימון |

ביאור 15 - חייבים אחרים

התחדשות עירונית העמידה הלוואות לשותפיה בפרויקטי התחדשות עירונית (להלן "קריגר"), בסך קרן 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% וצמודות למדד המחירים לצרכן, אשר נכון ליום 31 בדצמבר 2019 עומדות על סך של כ-9.8 מיליון ש"ח. להבטחת ההלוואות לקריגר נרשמו שעבודים/משכונים על זכויות/החזקות קריגר, בחלק מחברות הפרויקט, לרבות על זכויות להחזר הלוואות בעלים.

בחודש ספטמבר 2018 הומצא לחברה צו כינוס נכסים לבעלי המניות של קריגר (להלן: "יחיד קריגר"). יצוין כי במסגרת הליכי הפשי"ר של יחיד קריגר, הגישה חברת הבת תביעת חוב בסכום מהותי, הן כנושה מובטח (לרבות מכח השעבודים שצוינו לעיל) והן כנושה שאינו מובטח.

ביום 13 בנובמבר 2019 התקיים דיון בבית המשפט המחוזי בת"א בתיק הפשי"ר של יחיד קריגר בו סוכם אל מול המנהל המיוחד כי המניות של בעלות השליטה בקריגר באחד מהפרויקטים המשותפים לחברות יועברו לידי התחדשות עירונית, כנגד הפקדה בנאמנות בסך של 0.7 מיליון ש"ח אצל המנהל המיוחד (כך שהתחדשות עירונית הפכה בחודש דצמבר 2019 לבעלת 100% מהזכויות בפרויקט זה).

בשלב זה, לאור העובדה שבמסגרת שיתוף הפעולה עם קריגר קיימים כיום 4 פרויקטים פעילים בלבד (לא כולל הפרויקט שצוין לעיל אשר עבר לבעלותה המלאה של החברה), אשר ניהולם הינו ממילא בסמכות חברת הבת של החברה, קבוצת חג'ג' התחדשות עירונית בע"מ, וכן לאור הבטחות הקיימות לחברה מזכויות קריגר בפרויקטים, אשר ניתנו להבטחת התחייבויות קריגר, לרבות החזר הלוואות קריגר, ובהתאם לחוות הדעת של היועצים המשפטיים, החברה ביצעה הפרשה לירידת ערך בסך של כ-2.2 מיליון ש"ח על יתרת החוב של קריגר.

בהתאם לכך, לאחר מתן ביטוי להעברת המניות באחד הפרוייקטים לידי החברה ורישום הפרשה לירידת ערך כאמור לעיל, יתרת ההלוואה לקריגר בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019 הינה בסך של כ-3.8 מיליון ש"ח.

ביאור 16 – ספקים ונותני שירותים

| ליום 31 בדצמבר | | |
|----------------|-------|---------------|
| 2018 | 2019 | |
| אלפי ש"ח | | |
| 488 | 1,444 | חובות פתוחים |
| 1,020 | 812 | שיקים לפירעון |
| 1,508 | 2,256 | |

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 17 - אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים

א. ההרכב לזמן קצר:

| ליום 31 בדצמבר | | שיעור ריבית שנתית ממוצעת |
|----------------|----------------|-----------------------------|
| 2018 | 2019 | |
| אלפי ש"ח | | % |
| | | פריים בתוספת |
| 35,362 | 79,100 | 1.4%-1.6% |
| 1,260 | - | |
| 27,722 | - | |
| 50,670 | 49,763 | |
| 115,014 | 128,863 | |

מתאגידים בנקאיים (*)
הלוואות ממוסדות וגופים פיננסיים ואחרים
חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך ממוסד פיננסי

(*) לפרטים נוספים ובטחונות, ראה סעיף ג' להלן.

ב. ההרכב לזמן ארוך:

| ליום 31 בדצמבר | | שיעור ריבית שנתית ממוצעת |
|----------------|-----------------|-----------------------------|
| 2018 | 2019 | |
| אלפי ש"ח | | % |
| 36,565 | - | |
| 120,000 | 120,000 | 6.25% |
| 156,565 | 120,000 | |
| (78,392) | (49,763) | |
| 78,173 | 70,237 | |

הלוואות מתאגידים בנקאיים
הלוואות ממוסד פיננסי (ראה ג' (4) להלן)

בניכוי חלויות שוטפות

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 17 - אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים (המשך)

ג. פרטים נוספים:

(1) ביום 18 באפריל 2019, התקשרו רגינסי ושותפיה בפרויקט בת ים בשני הסכמי מימון נפרדים עם תאגיד בנקאי, במסגרתם העמיד הבנק לרגינסי הלוואה בסך כולל של 27 מיליון ש"ח, ואילו לשותפים הועמדה על ידי הבנק הלוואה בסך כולל של 33 מיליון ש"ח. ההלוואה הינה לתקופה בת 12 חודשים ונושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת מרווח של 1.5%.

להבטחת האשראי הכולל (קרי, הן האשראי שהועמד לחברה והן האשראי שהועמד לשותפים) הועמדו לטובת הבנק בטוחות הכוללות את זכויות החברה והשותפים במקרקעי פרויקט בת ים, ערבות כל אחד מבין החברה והשותפים להבטחת האשראי של הצד השני וערבות קבוצת חג'ג' לחובות החברה. ההלוואה מובטחת על ידי זכויות החברה במקרקעין בפרויקט בת ים, המסווגות כמלאי.

(2) ביום 27 ביוני 2019, התקשרה רגינסי בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי, במסגרתו העמיד הבנק לרגינסי הלוואה בסך כולל של 33 מיליון ש"ח, כנגד שעבוד חלק רגינסי בשטחי המסחר והחניית במתחם איינשטיין 33ב' בצפון תל אביב, כאשר נכון ליום 31 בדצמבר 2019, כלל שטחי המסחר הושכרו. מרביתם אוכלסו ואילו שאר השטחים המושכרים נמצאים בשלבי עבודות התאמה. סך של 13 מיליון ש"ח מכספי הלוואה שימש לפרעון האשראי שהיה קיים לרגינסי ממוסד בנקאי והיתרה שימשה בעיקר על מנת לפרוע הלוואות בעלים לחברה. ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת 1.4% אשר משולמת מדי רבעון. פרעון קרן ההלוואה ייעשה במהלך תקופה של 5 שנים ושלושה חודשים, כאשר מדי רבעון יפרע סך של כ-550 אלפי ש"ח, ובחודש ספטמבר 2024 תפרע יתרת הלוואה, ואולם לבנק אפשרות להאריך את ההלוואה לתקופה של עד 10 שנים נוספות.

להבטחת האשראי הועמדו לטובת הבנק הבטוחות הבאות:

א. משכנתא על מלוא זכויות רגינסי בשטחי המסחר והחניית במתחם פרויקט איינשטיין 33ב' (רגינסי הינה בעלת כ-68% משטחי המסחר במתחם).

ב. שעבוד מדרגה ראשונה והמחאה על דרך השעבוד של זכויות רגינסי בהסכמי השכירות של שטחי המסחר במתחם פרויקט איינשטיין 33ב', לרבות המחאת הזכויות לקבלת דמי השכירות.

ג. ערבות החברה לאשראי.

ההלוואה מובטחת על ידי זכויות רגינסי בשטחי המסחר והחניית במתחם פרויקט איינשטיין 33ב', אשר מסווגות כמלאי בדוחות הכספיים, לפיכך סווגה הלוואה זו כהתחייבות שוטפת.

לעניין פירעון ההלוואה לאחר תאריך הדוחות הכספיים, ראה ביאור 36א'.

(3) בחודש אפריל 2019, החברה התקשרה עם תאגיד בנקאי בהסכם הלוואה בסך של 25 מיליון ש"ח (כאשר נכון ליום 31 בדצמבר 2019 התקבל סך של 20 מיליון ש"ח), אשר משמשת את החברה לביצוע עבודות הגמרים בקומת הטרקלין בפרויקט מגדלי הארבעה של החברה (שם צפויה החברה להקים מתחם קולינארי הכולל מסעדה, אולם כנסים ואירועים ובר לאונג'י) ולפרעון יתרת האשראי שהועמד לחברה מהתאגיד הבנקאי שהעמיד לחברה את המימון להקמת פרויקט הארבעה בסך של כ-5 מיליון ש"ח. ההלוואה נושאת ריבית בשיעור פריים בתוספת 1.6% והיא משולמת באופן שוטף מדי רבעון. תקופת ההלוואה הינה 5 שנים, סכום פירעון שנתי של הקרן הינו לפי לוח אמורטיזציה של 15 שנה שתשולם בסוף כל שנה. החברה וחברת הבת של החברה, קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ, שיעבדו את כלל זכויותיהן בטרקלין העסקים של מגדלי הארבעה לטובת הבטחת החזר ההלוואה. ההלוואה כוללת תנאים מקובלים בהלוואות מסוג זה, לרבות התניות פיננסיות דומות להתניות הפיננסיות הקבועות בשטר הנאמנות של אגרות החוב של החברה (סדרה ז').

לעניין עמידה באמות מידה פיננסיות, ראה ביאור 21ד' (6).

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 17 - אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים (המשך)

ג. פרטים נוספים (המשך):

(4) במהלך חודש דצמבר 2017, התקשרה החברה ביחד עם תאגידים שבשליטתה (לרבות בשרשור סופי) בהסכם מימון עם גוף מוסדי. במסגרתו העמידו המממנים לקבוצה הלוואה בסך כולל של 120 מיליון ש"ח. קרן הלוואה תיפרע בתום 48 חודשים (להלן: "מועד האחרון לפירעון הלוואה") מיום 31 בדצמבר 2017 (להלן: "המועד הקובע"). עם חלוף 24 חודשים מהמועד הקובע, הקבוצה תהיה רשאית לפרוע את הלוואה או חלקה בפרעון מוקדם (ובלבד שאם מדובר בפרעון חלקי, סכום כל פרעון חלקי לא יפחת מסך של 10 מיליון ש"ח והיתרה הבלתי מסולקת של הלוואה, ככל ונותרה, לא תפחת לאחר הפירעון החלקי האמור מסך של 30 מיליון ש"ח).

הלוואה נושאת ריבית בשיעור שנתי קבוע בשיעור של כ-6.25% (להלן: "ריבית הלוואה") המשולמת מדי רבעון. בנוסף, ככל ויתקיים אירוע הפרה שלא תוקן בהתאם למועדים הקבועים בהסכם ו/או שהלוות לא תפרענה במועדי הפירעון שנקבעו איזה מסכומי הלוואה, תישא הלוואה, כל עוד הפרה זו לא תוקנה, חלף ריבית הלוואה, ריבית פיגורים בשיעור שנתי של 10% (להלן: "ריבית הפיגורים"), וזאת בהתאם להוראות ההסכם. יובהר כי מרינה הרצליה לא תישא בריבית פיגורים בגין הפרות שאינן קשורות אליה והחברה וחג'ג' ייעוץ תישאנה במלוא תוספת הריבית (קרי, ההפרש בין ריבית הפיגורים לריבית הלוואה) בה תידרש לשאת מרינה הרצליה בנסיבות כאמור.

בטוחות שנרשמו לטובת המממנים

להבטחת הלוואה נרשמו לטובת המממנים השעבודים הבאים:

(א) החברה שעבדה את כל מניות חג'ג' ייעוץ וניהול אשר בבעלותה, ואולם שעבוד זה יוסר מקום בו תבקש החברה לגייס אגרות חוב סחירות, אשר תובטחנה במניות חג'ג' ייעוץ וניהול (וזאת מבלי שהחברה תידרש להעמיד בטוחה חלופית בנסיבות כאמור);

(ב) רגינסי שעבדה את כל מניות מרינה הרצליה אשר בבעלותה, ואולם שעבוד זה יוסר מקום בו תבקש רגינסי לגייס אגרות חוב סחירות, אשר תובטחנה במניות מרינה הרצליה אשר ברשותה (וזאת מבלי שרגינסי תידרש להעמיד בטוחה חלופית בנסיבות כאמור);

(ג) חג'ג' ייעוץ וניהול שעבדה בשעבוד קבוע וראשון בדרגה את זכויותיה במקרקעי פרויקט איינשטיין 36א';

(ד) החברה שעבדה בשעבוד קבוע ראשון בדרגה את זכויותיה (לרבות זכויות התאגידים אשר בשליטתה) במקרקעי פרויקט סומייל 122;

(ה) החברה שעבדה בשעבוד קבוע ראשון בדרגה את זכויותיה החוזיות במקרקעי פרויקט סומייל 121;

(ו) מרינה הרצליה שעבדה בשעבוד קבוע וראשון בדרגה את זכויותיה החוזיות במקרקעי פרויקט המרינה וכן רשמה הערות אזהרה מתאימות (בדבר התחייבות לרישום משכנתא) לטובת המממנים על זכויות אלו.

יובהר כי בין הצדדים הוסכם כי בניגוד לחברה ולחג'ג' ייעוץ וניהול, אשר תיחשבנה כחייבות וערבות כלפי המממנים ביחס לכל סכום הלוואה, מרינה הרצליה תיחשב חייבת אך ורק בקשר לחלקה בהלוואה הכוללת, קרי, בגין קרן בסך של 50 מיליון ש"ח (בצירוף ריבית, ריבית פיגורים, הצמדות, הוצאות וכיוב') ובכל מקרה לא תהיה חייבת בגין הלוואות שהועמדו על ידי המממנים לחברה ו/או לחג'ג' ייעוץ וניהול.

לעניין עמידה באמות מידה פיננסיות, ראה ביאור 21ד(7).

קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 17 - אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים (המשך)

ג. פרטים נוספים (המשך):

(5) ביום 14 ביוני 2018, התקשרה חגי' סומייל בהסכם הלוואה עם הבנק, אשר בהתאם לתנאיו העמיד הבנק לחגי' סומייל הלוואה בסך של כ-45.5 מיליון ש"ח, לתקופה שלא תאוחר מיום 28 לפברואר 2024. ביום 11 ביולי 2019 נחתמה תוספת להסכם הלוואה במסגרתה גדלה מסגרת האשראי מסך של כ-45 מיליון ש"ח לסך של כ-140 מיליון ש"ח. מסגרת האשראי תהא בתוקף עד ליום 31 באוגוסט 2023. קרן הלוואה תפרע מתוך המכירות השוטפות של הפרויקט ולכל המאוחר עד יום 28 בפברואר 2024. תשלום הריבית הינו רבעוני. ריבית הלוואה תיקבע בהתאם למספר היחידות אשר יישארו בחזקת חגי' סומייל ותשתנה בין פריים + 3.1% לפריים + 5.1%. נכון ליום 31 בדצמבר 2019 מסגרת האשראי טרם נוצלה – ראה גם ביאור 21א(4).

שעבודים

כערובה למילוי התחייבויות כל חברי הקבוצה (לרבות חגי' סומייל) על פי הסכמי הלוואות כלפי המלווה, נרשמו לטובת המלווה שעבוד כללי ופרטני על זכויות כל אחד מחברי הקבוצה במקרקעי הפרויקט ובחשבון הפרויקט. יצוין כי אין ולא תהיה כל ערבות הדדית בין חברי הקבוצה בנוגע לפרעון חלקו של כל אחד בהלוואה הכוללת אולם, אין האמור פוגע בזכותו של המלווה למימוש איזה מהשעבודים הכלליים המפורטים לעיל גם כלפי חבר קבוצה שאינו מפר, וזאת עקב הפרה מצד מי מחברי הקבוצה המזכה את המלווה במימוש השעבודים. עם זאת, יובהר כי חלקם של חברי הקבוצה שאינם בהפרה בתמורת המימוש לא ישמש לפירעון חוב של חבר קבוצה אחר. בנוסף, להבטחת התחייבות חגי' סומייל כלפי המלווה נרשמו השעבודים הבאים: (א) שעבוד שוטף על כל נכסי חגי' סומייל; (ב) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על כל זכויות חגי' ייעוץ בדמי הייעוץ בפרויקט, לרבות בחשבון הבנק בו מופקדים דמי הייעוץ; (ג) ערבות החברה וחגי' ייעוץ לחובות חגי' סומייל, לרבות זכות קיזוז ועכבון. שעבוד חגי' סומייל את זכויותיה בפרויקט יבטיח גם את התחייבויות חגי' ייעוץ למלווה.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 18 - מקדמות מרוכשים והכנסות מראש

| ליום 31 בדצמבר | | |
|----------------|---------------|--|
| 2018 | 2019 | |
| אלפי ש"ח | | |
| 51,742 | 76,874 | מקדמות והכנסות מראש בגין ארגון וניהול קבוצות רכישה |
| 4,332 | 2,995 | מקדמות בגין מכירת משרדים, דירות וחניות |
| 169 | 175 | אחרים |
| 56,243 | 80,044 | |

ביאור 19 - זכאים ויתרות זכות

| ליום 31 בדצמבר | | |
|----------------|---------------|---|
| 2018 | 2019 | |
| אלפי ש"ח | | |
| 57,998 | 40,586 | התחייבויות בגין מסים שוטפים |
| 650 | 1,239 | הוצאות ריבית לשלם |
| 16,863 | 227 | מוסדות ממשלתיים |
| 5,314 | 3,626 | בונוס מנכ"ל |
| 1,056 | 1,063 | עובדים ומוסדות בגין שכר |
| 6,351 | 2,141 | הפרשה להבטחת מחיר לרוכשי זכויות בקבוצות רכישה |
| 23,924 | 28,335 | חלקם של השותפים ברווחי פרויקטים (*) |
| 19,977 | 2,257 | הוצאות לשלם אחרות |
| 1,750 | 2,172 | זכאים אחרים |
| 133,883 | 81,646 | |

(*) היתרה ליום 31 בדצמבר 2019 הינה בעיקר בגין פרויקט סומייל בסך של כ-25,663 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2018 בסך של כ-22,633 אלפי ש"ח) - ראה ביאור 21א' (4).

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 20 - אגרות חוב

הרכב:

| ליום 31 בדצמבר | |
|----------------|------------------|
| 2018 | 2019 |
| אלפי ש"ח | |
| 352,612 | 376,357 |
| (2,399) | (2,854) |
| 350,213 | 373,503 |
| (242,523) | (226,045) |
| 107,690 | 147,458 |

אגרות חוב לא צמודות
בניכוי ניכיון והוצאות הנפקה, נטו

בניכוי אגרות חוב המוצגות במסגרת ההתחייבויות השוטפות
(ראה ז' להלן)

פרטים נוספים

א. בחודש דצמבר 2013, הנפיקה חברת מלון רגינסי 84,064,000 אגרות חוב (סדרה א') בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת. אגרות החוב אינן צמודות ונושאות ריבית בשיעור שנתי של 6.55%. 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.ג. כל אחת, שלאחר ההנפקה מנתה הסדרה 100,000,000 אגרות חוב (סדרה א'). תנאי אגרות החוב (סדרה א') הנוספות שהונפקו זהים למפורט לעיל. אגרות החוב עמדו 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 הייתה צפויה להיות משולמת למחזיקי אגרות החוב על ידי החברה ביום 31 בדצמבר 2019. הריבית שולמה בשני תשלומים חצי שנתיים ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2014 עד וכולל 30 ביוני 2019 כאשר תשלום הריבית האחרון היה צפוי להיות משולם ביום 31 בדצמבר 2019.

ביום 18 בנובמבר 2019, החליט דירקטוריון רגינסי, על ביצוע פדיון מוקדם ומלא של יתרת הקרן וריבית של אגרות החוב (סדרה א') של רגינסי, אשר בוצעה בפועל ביום 8 בדצמבר 2019. לאחר ביצועו בפועל של הפדיון המלא של אגרות החוב (סדרה א') של רגינסי, חדלה רגינסי להיות חברת איגרות חוב, כהגדרת מונח זה בחוק החברות, ונתרה חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאות של החברה.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 20 - אגרות חוב (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 במכרז הינו 6%.
- התמורה נטו שהתקבלה לחברה בגין הקצאת אגרות חוב סדרה ה' שהוקצו לציבור היא: 44,950 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 הוארך 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% מערכן 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% מערכן הנקוב (קרי, 104.4 ש"ח).
- 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).
- יתרת אגרות החוב שנותרה בסדרה נכון ליום 31 בדצמבר 2019 הינה בסך של כ-46,548 אלפי ש"ח ע.נ. נכון ליום 31 בדצמבר 2019 החברה עומדת באמות מידה פיננסיות בהתאם לשטר הנאמנות של אגרות החוב.
- ג. ביום 14 ביולי 2015 הנפיקה החברה 100,000,000 ע.נ. אגרות חוב חדשות (סדרה ו').
- אגרות החוב הונפקו במחיר של 94.1% מערכן תמורת סך של 94,100,000 ש"ח. אגרות החוב אינן צמודות למדד כלשהו והן עומדות לפירעון ב-5 תשלומים שנתיים החל מיום 30 באפריל 2017 כדלקמן:
- 15% מהקרן נפרע ביום 30 באפריל 2017, 20% מהקרן נפרע ביום 30 באפריל 2018, 20% נוספים נפרעו ביום 30 באפריל 2019, 22.5% יפרעו ב-30 באפריל 2020, ו-22.5% יפרעו ביום 30 באפריל 2021. עד ליום 30 באפריל 2017 נשאו אגרות החוב שיעור ריבית שנתית של 1.5% (על בסיס 365 ימים בשנה) ואילו החל מיום 1 במאי 2017 נושאות אגרות החוב ריבית שנתית קבועה של 6%. הריבית משולמת 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%.
- יתרת אגרות החוב שנותרה בסדרה נכון ליום 31 בדצמבר 2019 הינה בסך של כ-45,000 אלפי ש"ח ע.נ. נכון ליום 31 בדצמבר 2019 החברה עומדת באמות מידה פיננסיות בהתאם לשטר הנאמנות של אגרות החוב.
- ד. ביום 24 בינואר 2017, הנפיקה החברה 116,247,000 ש"ח ע.נ. חדשות (סדרה 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, בשיעור של 5% מקרן אגרות חוב, שולם ביום 31 בדצמבר 2017. שלושה תשלומים, שכל אחד מהם בשיעור של 10% מקרן אגרות החוב, ישולמו בימים 31 בדצמבר 2018, 31 בדצמבר 2019 ו-31 בדצמבר 2020 ושני תשלומים נוספים, שכל אחד מהם יהיה בשיעור של 32.5% מקרן אגרות החוב, ישולמו בימים 31 בדצמבר 2021 ו-31 בדצמבר 2022. אגרות החוב נושאות ריבית שנתית קבועה של 5.1%. 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%.
- ביום 4 באוגוסט 2019, הקצתה החברה בהקצאה פרטית לשני משקיעים אשר הצהירו בין היתר כי הינם נמנים על הגופים המנויים בתוספת הראשונה לחוק ניירת ערך, התשכ"ח-1968 20,000,000 אגרות חוב (סדרה ז') בדרך של הרחבת הסדרה הקיימת של אגרות החוב (סדרה ז'). ההקצאה הפרטית בוצעה לפי מחיר של 1.00058 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.נ. אגרת חוב ובסה"כ כנגד תמורה כוללת (ברוטו) של 20,116,000 ש"ח.
- יתרת אגרות החוב שנותרה בסדרה נכון ליום 31 בדצמבר 2019 הינה בסך של כ-104,833 אלפי ש"ח ע.נ. נכון ליום 31 בדצמבר 2019 החברה עומדת באמות מידה פיננסיות בהתאם לשטר הנאמנות של אגרות החוב.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 20 - אגרות חוב (המשך)

ה. ביום 13 באוגוסט 2018, הנפיקה החברה לציבור 84,343,000 ע.ג. אגרות חוב (סדרה ח') וזאת על פי הצעת מדף מיום 29 במאי 2017. אגרות החוב הונפקו בניכיון של 5%, תמורת ההנפקה הסתכמה לסך של כ-80 מיליון ש"ח. אגרות החוב נושאות ריבית נקובה בשיעור שנתי של 5% (ריבית אפקטיבית בשיעור של כ-6.9%).
קרן אגרות החוב תעמוד לפירעון בשלושה תשלומים, לא שווים לפי הפירוט כדלקמן: התשלום הראשון בשיעור של 20% מקרן אגרות חוב ישולם ביום 31 בדצמבר 2020, התשלום השני בשיעור של 45% מקרן אגרות חוב ישולם ביום 31 בדצמבר 2022 והתשלום השלישי בשיעור של 35% מקרן אגרות חוב 31 בדצמבר 2023. התשלום הראשון של ריבית אגרות החוב שולם ביום 31 בדצמבר 2018. הריבית משולמת בתשלומים חצי שנתיים.
יתרת אגרות החוב שנותרה בסדרה נכון ליום 31 בדצמבר 2019 הינה בסך של כ-84,343 אלפי ש"ח ע.ג.

נכון ליום 31 בדצמבר 2019 החברה עומדת באמות מידה פיננסיות בהתאם לשיטת הנאמנות של אגרות החוב.

ו. ביום 25 בספטמבר 2019 הנפיקה החברה לציבור 100,000,000 ע.ג. אגרות חוב (סדרה ט'), המובטחות בבטוחות על דרך שעבוד מלוא זכויותיה מכוח הלוואות הבעלים לקבוצת חג'ג' סלמה בע"מ, חברת בת בבעלות ובשליטה מלאות של החברה. אגרות חוב (סדרה ט') נושאות ריבית שנתי בשיעור 3% צמוד למדד המחירים לצרכן (שיעור ריבית אפקטיבית של כ-3.8%).

קרן אגרות החוב תעמוד לפירעון בשלושה תשלומים, ביום 1 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2020 עד 2022 (כולל), שישולמו כדלקמן: תשלום הקרן הראשון, אשר יהיה בסך השווה לשיעור של 33.33% מקרן אגרות החוב, ישולם ביום 1 באוקטובר 2020; תשלום הקרן השני, אשר יהיה בסך השווה לשיעור של 33.33% מקרן אגרות החוב, ישולם ביום 1 באוקטובר 2021; ותשלום הקרן השלישי והאחרון, אשר יהיה בסך השווה לשיעור של 33.34% מקרן אגרות החוב, ישולם ביום 1 באוקטובר 2022. הריבית בגין איגרות החוב תשולם בתשלומים חצי שנתיים, ביום 1 באפריל וביום 1 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2020 עד 2022.

יתרת אגרות החוב שנותרה בסדרה נכון ליום 31 בדצמבר 2019 הינה בסך של כ-100,000 אלפי ש"ח ערך נקוב.

נכון ליום 31 בדצמבר 2019 החברה עומדת באמות מידה פיננסיות בהתאם לשיטת הנאמנות של אגרות החוב.

ז. אגרות החוב מסווגות בדוח על המצב הכספי בהתאם למחזור התפעולי של החברה ובהתאם לנכסים אותם מממנות אגרות החוב. אגרות חוב אשר מועד פרעון הינו פחות משנה מסווגות לזמן קצר ללא תלות בנכס אותן הן מממנות.

ח. למועד אישור הדוחות הכספיים, אגרות החוב מדורגות על ידי חברת הדירוג מעלות Standard & Poor's בדירוג stable ilBBB+/ יצוין, כי בהתאם לתנאי שטרי הנאמנות של אגרות החוב, שינויים בדירוג יכולים להוביל לשינוי בריבית אגרות החוב.

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

| ליום 31 בדצמבר 2018 | | ליום 31 בדצמבר 2019 | |
|---------------------|------------|---------------------|------------|
| שווי הוגן לפי | | שווי הוגן לפי | |
| ערך בספרים | מחיר בורסה | ערך בספרים | מחיר בורסה |
| אלפי ש"ח | | אלפי ש"ח | |
| 334,985 | 350,863 | 389,975 | 374,742 |

אגרות חוב וריבית לשלם

א. התקשרויות

1. התקשרויות במסגרת קבוצות רכישה

במסגרת פעילות ארגון קבוצות רכישה בחלק מהפרויקטים החברה נוהגת להצטרף כחברה לקבוצת הרכישה המאורגנת על ידה. במקרים אלה החברה מתקשרת בהסכמי שיתוף אשר נועדו להסדיר את זכויותיהם וחובותיהם של חברי הקבוצה, לרבות אופן בנייתו המשותפת של הפרויקט.

בהסכם השיתוף נקבע כי חברי קבוצת הרכישה חייבים כלפי המוכר בכל ההתחייבויות שבהסכם המכר, יחד ולחוד. הצדדים להסכם השיתוף (כל אחד לפי חלקו בפרויקט בהתאם לאחוז השתתפות שלו שנקבע בהתאם לשטח היחידה) יישאו בכל עלויות הקמת הפרויקט, באופן יחסי, בהתאם לחלקו של כל משתתף בעלויות הבנייה ועלויות נלוות נוספות להקמת הפרויקט. כל משתתף יעמיד את הסכומים הדרושים לתשלום חלקו כאמור עם התקדמות התכנון ו/או הבנייה ולפי צורכי הפרויקט, כפי שייקבע על ידי חברת הניהול והפיקוח ההנדסי של הפרויקט והנציגות אשר תבחר מקרב הצדדים 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 הבניין אשר יבנה במסגרת הפרויקט; והוראות בדבר העברת זכויות ביחידות.

2. התקשרויות עם בעלי השליטה בחברה

ביום 31 במאי 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 מתאגדי הקבוצה במסגרת התקשרויותיו עם צדדים שלישיים.

קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 21 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

2. התקשרויות עם בעלי השליטה בחברה (המשך)

ביום 30 במאי 2018 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה התקשרות במסגרתה תוכל החברה לשכור חניות לעובדי החברה, בחניון מגדלי הארבעה, אשר בעלי השליטה החברה, ה"ה יצחק ועידו חגי', הינם מבעלי. ההתקשרות סווגה כהתקשרות לא חריגה עם בעלי השליטה.

ביום 7 באוקטובר 2019 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה התקשרות החברה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה קבוצתית ובפוליסות עתידיות, עד ליום 30 בספטמבר 2022 וכן הכללת הדירקטורים ונושאי המשרה המכהנים (לרבות האחים חגי') בפוליסות האמורות.

ביום 24 באוקטובר 2018, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר שניתן לכך אישור מועדת התגמול ודירקטוריון החברה) את חידוש התקשרות החברה בהסכם ניהול עם חברה בשליטת מר עידו חגי', מבעלי השליטה בחברה, המכהן גם כדירקטור בחברה (להלן: "חברת עידו" ו-"עידו", בהתאמה) לצורך קבלת שירותי מנכ"ל על ידי עידו, בהיקף משרה שלא יפחת מ-50% (ו-90% לקבוצה כולה, כשלעניין זה יצוין כי עידו משמש גם כמנכ"ל רגינסי) וכפי שנדרש לתפקיד. ההתקשרות אושרה רטרואקטיבית החל מיום 1 באוגוסט 2018 (אז הסתיימה התקשרות דומה עם חברת עידו, כאשר עידו הוסיף להעמיד לחברה שירותי מנכ"ל גם לאחר מועד פקיעת ההתקשרות הקודמת) ועד ליום 31 ביולי 2021.

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 2018. בנוסף, תהיה זכאית חברת עידו:

(א) כל זמן שההתקשרות בתוקף - למענק שנתי בשיעור של 4% (במקום 5%, על פי ההתקשרות הקודמת) מהרווח השנתי לפני מס (כפי שהוגדר במסגרת ההתקשרות) אשר גובהו המקסימאלי נקבע לסך של 1.85 מיליון ש"ח (למעט ביחס לשנת 2018, בה תיערך התחשבות יחסית בהתאם להסכם הקודם עם בעל השליטה בגין חלקה הראשון של השנה בה ההסכם הקודם היה בתוקף), בתוספת מע"מ (במקום 4 מיליון ש"ח, על פי ההתקשרות הקודמת), כאשר נוסף להתקשרות תנאי סף שלא היה קיים בהתקשרות הקודמת שהוא קיומו של רווח לפני מיסים בדוחותיה הכספיים של החברה שעל בסיסם מחושב המענק המשקף תשואה של 6.5% על ההון העצמי של החברה (בנטרול זכויות מיעוט);

(ב) לאחר שההתקשרות תסתיים - למענק בשיעור של 4% 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 1.85 מיליון ש"ח בשנה, בתוספת מע"מ ועל סך כולל של 7.4 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ לכל תקופת ההשתתפות (הסכומים צמודים לעליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש יולי 2018).

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 22 במרץ 2018 אישרה ועדת תגמול וועדת הביקורת של החברה תשלום בונוס למר עידו חגי' בגין רווחי שנת 2017 בסך של 4,000 אלפי ש"ח. ביום 24 במרץ 2019 אישרה ועדת תגמול וועדת הביקורת של החברה תשלום בונוס למר עידו חגי' בגין רווחי שנת 2018 בסך של 2,926 אלפי ש"ח.

בהתאם לעמידה ביעדים שלעיל, נכון ליום 31 בדצמבר 2019 יתרת הבונוס לשלם בספרי החברה עבור השנה ורווחי שנים קודמות אשר טרם מומשו עומדת על סך 3,626 אלפי ש"ח.

קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 21 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

3. שירותים משפטיים עם בעל השליטה

לצורך קבלת שירותים משפטיים בקשר עם הפרויקטים בהם פועלת החברה משרד עוה"ד חגי' בוכניק ויינשטיין ושות', הנמצא בראשות מר יצחק חגי' (להלן: "משרד עוה"ד"), מעניק שירותים משפטיים לחברה וללקוחותיה וזאת מכוח התקשרות שנכנסה לתוקפה ביום 19 בדצמבר 2010 ואושרה על ידי האסיפה הכללית ביום 24 באוקטובר 2010. בגין ליווי פרויקטים יזמיים, זכאי משרד עוה"ד לקבל בגין כל יחידה שתימכר בפרויקט, סך של עד 1.5% מהתמורה החוזית הכוללת (כולל מע"מ), כקבוע בהסכמים שנחתמים בין החברה לבין רוכשי יחידות בפרויקט 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 לדוח אפס שיוצא לפרויקט ואם זה לא קיים - אז ממחירון החברה), בתוספת מע"מ כדן, באופן ובתשלומים כפי שיוסכם בין הצדדים. שכר הטרחה הינו צמוד לעליית 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 הלוך 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.

4. סומייל

א. הסכם סיחור

בהתאם להסכם הסיחור עליו חתמה החברה עם בעלי האופציות שסוחרו לחברה (אשר לאחד מהם קשרים עסקיים עם מר יצחק חגי', מבעלי השליטה בחברה), יהיו זכאים בעלי האופציות לתמורה הבאה: (א) 24% מכל רווח שינבע מעסקאות הנוגעות למקרקעי פרויקט סומייל לפני מס (כפי שהוגדר בהסכם ובניכוי ריבית, עמלות הניהול והשיווק עליהן הוסכם). 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%.

ב. הסכם דמי ייעוץ בפרויקט סומייל

בהתאם להסכמי הייעוץ שנחתמו, דמי הייעוץ אשר חברת הבת של החברה, קבוצת חגי' סומייל ייעוץ בע"מ (להלן: "סומייל ייעוץ") תהא זכאית להם בגין כלל היחידות בפרויקט שנמכרו (ואשר תשלומם לסומייל ייעוץ יתבצע, ככל שיתבצע, בהתאם לאבני הדרך שנקבעו בהסכם הייעוץ), מותנים בעלות הסופית של היחידות שנמכרו לחברי הקבוצה, כך שככל שעלויות היחידות בפועל תהיינה גבוהות יותר, יופחתו דמי הייעוץ. עם זאת, היות ובהתאם להסכם הייעוץ, סכום הייעוץ בא להבטיח את עלות היחידה של חברי הקבוצה עד לגובה סכום הייעוץ הכולל בלבד, החשיפה המקסימאלית של סומייל ייעוץ היא כי לא ינבעו לה דמי ייעוץ כתוצאה מההתקשרויות בהסכמים האמורים.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 21 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

4. סומייל (המשך)

ג. מחלוקות עם חלק מחברי קבוצת הרכישה

יצוין כי חלק מחברי נציגות קבוצת הרכישה העלו טענות כנגד הגדלת היקף הפרויקט מפרויקט בן 237 יחידות לפרויקט הכולל 273 יחידות, וזאת היות שלטענתם הסכם השיתוף קובע כי הפרויקט יכול לכלול 237 יחידות בלבד (ההפרש בין כמות היחידות יקרא להלן: "הזכויות הנוספות"). לטענת אותם גורמים, הזכויות הנוספות אמנם שייכות לחברה ואין לחברי הקבוצה כל חלק בהם, אולם ההסכם אינו מחייב אותם להסכים לכך שזכויות אלו ייבנו במסגרת פרויקט סומייל (יובהר שלדעת עורכי הדין של החברה, פרשנות זו אינה נכונה ולחברי הקבוצה אין כל זכות להתנגד להקמת זכויות הבנייה הנוספות במסגרת הפרויקט).

לאור האמור, פנו אותם חברי נציגות לעיריית תל אביב ולאדריכל הפרויקט ודרשו למשוך את הבקשה לקבלת היתר בניה שהוגשה ובנוסף נמנעים אותם חברי נציגות מלחתום על הסכם הקבלן בפרויקט, באופן המעכב את התקדמותו.

בנוסף, בהובלת אותם חברי נציגות ולטענתם, התקיימה הצבעה באמצעים אלקטרוניים להחלפת הנאמן (שהינו עו"ד יצחק חגיג', מבעלי השליטה בחברה) ולהחלפת חברת הפיקוח בפרויקט (שהינה צד ג'), כאשר במסגרת הצבעה זו, לטענתם, התקבלה החלטה על החלפת הגורמים שצוינו. הן החברה, כבעלת זכויות בפרויקט והן חלק מחברי הנציגות, מתנגדים להחלטות אלו (שלעמדת החברה התקבלו בחוסר סמכות והינן חסרות תוקף משפטי). החברה פועלת לקיום אסיפת חברי קבוצה בתקופה הקרובה, אשר תדון בבקשה להיתר הבניה שהוגשה (הכוללת 273 יחידות דיור) וכן בהחלפת נציגות הקבוצה.

נכון למועד זה, אין ביכולת החברה לחזות את תוצאות האסיפה האמורה ואולם, ככל ותתקבל החלטה שמשמעותה חוסר יכולת החברה להגדיל את מספר היחידות בפרויקט ל-273 יחידות, תעמוד החברה משפטית על זכויותיה בהקשר זה. עם זאת, להחלטה כאמור, ככל שתתקבל, עלולה להיות השפעה מהותית לרעה על תוצאות פעילותה של החברה, בעיקר בהיבט ההכנסות (מקרקע ודמי ייעוץ) והרווח הצפויים לחברה מפרויקט סומייל.

כן יצוין כי לאור העובדה שאחת מהעילות לפירעון מידי שנקבעו בהסכם הליווי של הפרויקט הינו קבלת היתר בניה עד ליום 31 במרץ 2020, אי הגעה להסכמה עם חברי הנציגות בנושא ואי קבלתו של ההיתר עד ליום 31 במרץ 2020 עלולה לגרום לחובת פירעון מידי של האשראי האמור על ידי חברי הקבוצה (וזאת אלא אם יוסכם עם הבנק עד דחיית המועד האמור). יובהר לענין זה כי לחברה מסגרת אשראי מהותית מאוד בפרויקט ואולם נכון למועד זה לא ניצלה החברה כלל את המסגרת האמורה (ראה גם ביאור 17ג5).

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 21 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

5. התחדשות עירונית

בחודש דצמבר 2012 התקשרה התחדשות עירונית בהסכם לשיתוף פעולה עם צדדים שלישיים (להלן: "השותף להסכם" ו/או "קריג'ר") 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. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, להתחדשות עירונית ולקריג'ר שיתוף פעולה ביחס ל-4 פרויקטים פעילים בלבד בתחום התמ"א 1. בפרויקטים אלו, העמידה התחדשות עירונית (באמצעות הלוואות שהועמדו לה ע"י החברה) למספר חברות פרויקטים, הלוואות המסתכמות נכון ליום 31 בדצמבר 2019 לסך של כ-23.1 מיליון ש"ח (כולל ריבית והצמדה) לטובת קידום הפרויקטים. הלוואות הועמדו בריבית של 12% עד 15% בתוספת הצמדה למדד. לפרטים נוספים אודות הלוואות שהועמדו לשותפי החברה בפרויקטי התחדשות עירונית, ראה ביאור 15 לעיל.

6. הסכם ניהול פרויקט מגורים איינשטיין 35

בין חברת בת של החברה (להלן: "חברת הניהול") ובעלי הקרקע המצטרפים נחתם הסכם ניהול המפרט את שירותי הניהול שיינתנו על ידי חברת הניהול לצורך הקמת הפרויקט, לרבות קידום בניית הפרויקט, סיוע בהשגת ליווי בנקאי וכו', וזאת עד לסיום הפרויקט. בתמורה לשירותי הניהול, ישלמו בעלי הקרקע המצטרפים לחברת הניהול, סך המהווה שישה אחוזים (6%) (בתוספת מע"מ כדון) משווי היחידה/ות של כל משתתף כשהן גמורות, בתוספת מע"מ כדון, על פני תקופת הפרויקט, בהתאם להתקדמותו, במועדים המפורטים בהסכם הניהול.

7. פרויקט איינשטיין 36

נכון ליום 31 בדצמבר 2019, החברה מחזיקה ב-82% מהזכויות במגרש. יצוין כי יתרת 18% מהזכויות במקרקעין מוחזקות על ידי בעלי זכויות נוספים (להלן: "בעלי הזכויות המצטרפים"), המחולקים לשתי קבוצות, כאשר נכון למועד אישור הדוחות הכספיים חתמה חג'ג'ג' ייעוץ עם כל אחת מהקבוצות על הסכמי שיתוף פעולה (שתנאיהם אינם זהים) לצורך הקמת פרויקט על המקרקעין, והיא פועלת לחתום על הסכם חדש, לו יהיו צד הן חג'ג'ג' ייעוץ והן כלל בעלי הזכויות המצטרפים, אשר יחליף את הסכמי שיתוף הפעולה שנחתמו עד כה ואשר נדרש לצורך קידום הפרויקט. ההסכמים שנחתמו עד כה מסדירים עקרונות לשיתוף הפעולה בין הצדדים בייזום הפרויקט, תכנונו, מימונו, מנגנון הגרלה וחלוקת הזכויות הקיימות בו והנשיאה בעלויות בנייתו.

בהתאם להסכמי שיתוף הפעולה שנחתמו, השטח המסחרי בפרויקט לא יחולק בין הצדדים, אלא יחזק על ידם במשותף (כל צד על פי חלקו היחסי במקרקעין), כאשר כל צד יישא בעלות הקמת שטחי המסחר על פי חלקו היחסי בהם.

בנוסף, נחתם הסכם ניהול בין חג'ג'ג' ייעוץ לבין חלק מבעלי הקרקע המצטרפים המסדיר את כלל שירותי הייעוץ והניהול האדמיניסטרטיבי שיינתנו על ידי חג'ג'ג' ייעוץ לאותם חברי קבוצה לצורך הקמת הפרויקט, שתמורתו הכוללת אינה צפויה להיות מהותית לחברה.

א. **התקשרויות** (המשך)

8. **עסקת סלמה**

- (1) בחודש נובמבר 2018, אושרה לפרסום התוכנית אותה קידמה החברה ביחס לפרויקט MOMA של חברה הבת של החברה קבוצת חגי'ג' סלמה בע"מ (להלן: "חגי'ג' סלמה"), חברה בבעלות מלאה של החברה, ברחוב סלמה (להלן: "התוכנית"). בהתאם לתוכנית, תתאפשר הקמת פרויקט שיכלול 4 בניינים הכוללים כ-225 יחידות דיור (חלק החברה כ-201 יחידות דיור והיתר בניהול החברה), אשר מתוכם 10 יחידות דיור מיועדות לדיור בר השגה, בשטח כולל של כ-22,000 מ"ר ברוטו (כולל שטחי שירות), מתוכם 2 מגדלי מגורים בני 17 קומות ושני בניינים בני 6 קומות (אחד למגורים ואחד למשרדים או מלונאות, אשר יהיה בהיקף של כ-5,000 מ"ר ברוטו), כולם מעל קומת מסחר בשטח של כ-1,100 מ"ר ברוטו. יצוין כי נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, המקרקעין ריקים מכל אדם (לאחר שהושלמו פינוי כלל השוכרים אשר היו מצויים במקרקעין). חגי'ג' סלמה משוקת את הזכויות בפרויקט באמצעות קבוצת רכישה אותה מארגנת הקבוצה.
- (2) החברה התקשרה בהסכם לשיתוף פעולה עם צד ג' שהינו בעלים של חלקה צמודה למקרקעי הפרויקט, עליה קיים בניין לשימור, אשר בהתאם להוראות ההסכם, החלקה שלהם תצורף לתב"ע של הפרויקט, ובגין כך צד ג' יקבל זכויות בנייה למגורים בהיקף שהוגדר בהסכם, אשר ייבנו במסגרת הפרויקט. צד ג' יממן את בניית הזכויות שלו בפרויקט, וחגי'ג' סלמה תעניק לצד ג' שירותי ניהול בנייה בגין בניית זכויותיו בפרויקט, בתמורה לסך של 8.5% משווי זכויותיהם. דמי הניהול ישולמו בשיעורים, בהתאם למנגנון הקבוע בהסכם.
- (3) ביום 18 באפריל 2019, התקשרה חגי'ג' סלמה, בהסכם עם צד ג' (להלן: "הרוכש") למכירת אחד הבניינים (בשלמותו) הנכללים בפרויקט, אשר צפוי לכלול 5 קומות מלונאות, קומת מגורים (בקומה העליונה) ושטחי מלונאות ומסחר בקומת הקרקע (להלן: "הממכר"). בתמורה לממכר, ישלם הרוכש לחברת הבת סך של כ-51 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה (להלן: "התמורה"), כאשר מרבית התמורה תשולם לחגי'ג' סלמה רק עם השלמת הפרויקט. ההסכם קובע כי באחריות הרוכש לעשות את כל הפעולות הנדרשות (למעט העמדת ערבויות בנקאיות) לצורך קבלת ליווי בנקאי להקמת הבניין הנרכש במסגרת וכחלק מהליווי הבנקאי של יתר חברי קבוצת הרכישה בפרויקט, לרבות המצאת כל בטוחה נדרשת ולרבות המצאת ערבויות אישיות על ידי בעלי המניות של הרוכש ו/או כל חברה שבשליטת (בשרשור סופי) הרוכש. ההסכם קובע מנגנון חלופי (שיחול היה ולא יעלה בידי הרוכש לקבל את המימון בעצמו) אשר בהתאם לו חגי'ג' סלמה תעמיד ערבויות שתאפשרנה את העמדת המימון הבנקאי לרוכש או תיטול בעצמה את המימון הנדרש לרוכש לבניית הפרויקט ואילו הרוכש יישא באופן שוטף בכלל העלויות שייגרמו לחגי'ג' סלמה בגין העמדת מימון כאמור, לרבות תשלומי ריבית, וכן תשלומי קרן, אם תשלומם יידרש באופן שוטף, ובנוסף ישלם הרוכש לחגי'ג' סלמה במקרה זה סכום נוסף שייגזר מגובה ההלוואה (ושאינו מהותי) והכל בהתאם למנגנון שסוכם על ידי הצדדים.
- בכפוף לעמידת הרוכש בהתחייבויותיו על פי ההסכם, לרבות תשלום יתרת התמורה ובכפוף להשלמת בניית הבניין הנרכש, הרווח של חגי'ג' סלמה מההסכם המפורט לעיל צפוי לעמוד על כ-30 מיליון ש"ח, ואולם סכום זה אינו סופי ויכול להשתנות. הסך האמור אינו כולל דמי ייעוץ שיידרש הרוכש לשלם לחגי'ג' סלמה בגין ייעוץ לפרויקט, אשר גובהם הסופי ייקבע בהתאם לעלויותיו הסופיות של הפרויקט ואשר ישולמו על ידי הרוכש, ככל שישולמו, בהתאם לאבני הדרך שנקבעו בהסכם הייעוץ (אך בכל מקרה לא לפני הסדרת המימון הבנקאי לפרויקט).

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 21 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

8. עסקת סלמה (המשך)

4) חברת הבת התקשרה בהסכם עם מספר צדדים שלישיים באמצעות חברה בבעלותם (להלן: "היזום"), אשר פעל להתקשרות חברת הבת בהסכם ויהיה פעיל בניהול הפרויקט. היזום היא זכאי לקבל מתברת הבת דמי יזום בהיקף של 15% מהרווח בתוספת מע"מ שינבע לחברת הבת מעסקאות אותן תבצע בקשר עם המקרקעין. זכאות היזום כפופה ונחותה לזכויות הבנק אשר ילווה את הפרויקט. דמי הניהול ישולמו ליזום בד בבד עם משיכת רווחים ע"י חברת הבת בהתאם לחלקה, מיד לאחר אישור הבנק המלווה (ככל ויהיה), לשחרור עודפים בפרויקט וחברת הבת תפעל שתשלום דמי היזום ליזום יהיה בכל מקרה לא יאוחר מ- 8 חודשים מקבלת טופס 4 לפרויקט.

5) הסכם דמי ייעוץ בפרויקט סלמה

בהתאם להסכמי הייעוץ שנחתמו, דמי הייעוץ אשר חברת בת בבעלותה המלאה של החברה, קבוצת חג'ג' סלמה ייעוץ בע"מ (להלן: "סלמה ייעוץ") תהא זכאית להם בגין כלל היחידות בפרויקט שנמכרו (ואשר תשלומם לסלמה ייעוץ יתבצע, ככל שיתבצע, עם כניסת הקבוצה לליווי בנקאי וזאת בהתאם לאבני הדרך שנקבעו בהסכם הייעוץ), מותגים בעלות הסופית של היחידות שנמכרו לחברי הקבוצה, כך שככל שעלויות היחידות בפועל תהיינה גבוהות יותר, יופחתו דמי הייעוץ. עם זאת, היות ובהתאם להסכם הייעוץ, סכום הייעוץ בא להבטיח את עלות היחידה של חברי הקבוצה עד לגובה סכום הייעוץ הכולל בלבד, החשיפה המקסימאלית של סלמה ייעוץ היא כי לא ינבעו לה דמי ייעוץ כתוצאה מההתקשרויות בהסכמים האמורים.

9. פרויקט יפו-סהרון (המתחם הגדול)

ביום 12 במרץ 2018, התקשרה חברת בת בבעלות מלאה של החברה, קבוצת חג'ג' לב תל-אביב בע"מ (להלן בסעיף זה: "חברת הבת") בהסכם בעלי מניות (להלן: "הסכם בעלי המניות") עם צד שלישי (להלן: "השותף"), אשר בהתאם לעקרונותיו הקימו השותף (15%) וחברת הבת (85%), חברה ששמה קבוצת חג'ג' יפו בע"מ (להלן: "חברת הפרויקט"), אשר ביום 1 ביולי 2018 התקשרה עם השותף בהסכם לרכישת (ללא תמורה) אופציה בה מחזיק השותף מכוח הסכם (להלן: "הסכם האופציה"), אשר אם תמומש, תקנה למממשה אופציה לרכישת 80% מהזכויות (במסגרת עסקת קומבינציה) במתחם קרקע העיר יפו, המצויה בשטח של כ-20 דונם, וזאת מכוח הסכם נוסף שצורף כנספח להסכם האופציה (להלן: "הסכם האופציה הייחודית", ו-"המקרקעין", בהתאמה). המקרקעין מהווה חלק ממתחם בשטח כולל של 123 דונם, אשר מרביתו (כ-100 דונם) מוחזק על ידי רמ"י (להלן: "המתחם" ו-"מקרקעי רמ"י", בהתאמה).

עפ"י התב"ע החלה נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, סה"כ שטחי הבניה במתחם הינם כ-95,520 מ"ר, וניתן להקים במתחם כולו (הן בקרקע אשר ביחס אליה יש לחברה אופציה והן בקרקעות האחרות המרכיבות את המתחם, לרבות הקרקע המיוחסת לפרויקט יפו (חלקה 3) של רגינסי – לפרטים אודותיה ראה ביאור 9א' (5) לעיל) כ-650 יחידות דיור, שטחי מסחר (2,500 מ"ר עיקרי) ושטחים ציבוריים. בכוונת חברת הפרויקט לפעול לאישור תב"ע חדשה, כך שתתאפשר הגדלת משמעותית של כמות יחידות הדיור ושטחי המסחר במתחם (כשאיך כל וודאות כי התב"ע הקיימת תשונה ו/או כי יתקבלו יתר האישורים הנדרשים לכך).

כלל השטחים במתחם, כולל מקרקעי רמ"י, תפוסים על ידי מחזיקים (פולשים) מזה שנים רבות ועל מנת לקדם את הפרויקט שיפורט להלן, יידרש להגיע להסכמות על פינניים. למיטב ידיעת החברה, השותף חתום על הסכם עם כ-60% מהמחזיקים המסדיר את פינניים ואילו חברת הפרויקט חתמה בעצמה על הסכמים עם כ-10% מהמחזיקים המסדירים את פינניים מהמקרקעין ומצויה במו"מ עם פולשים נוספים.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 21 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

9. פרויקט יפו-סהרון (המתחם הגדול) (המשך)

עיקרי הסכם האופציה:

על פי הסכם האופציה, ניתנה לשותף על ידי חלק מבעלי הזכויות במקרקעין, המחזיקים למיטב ידיעת החברה בכ- 80% מהזכויות במקרקעין ושעליהם נמנה השותף עצמו (להלן: "בעלי הזכויות"), אופציה לקבלת אופציה ייחודית לרכישת זכויות בעלי הזכויות במקרקעין, בדרך של עסקת קומבינציה. עם זאת יצוין כי היות וחלק מבעלי הזכויות התקשרו בעבר עם צד ג' (להלן: "צד ג'") בהסכמים לביצוע עסקאות קומבינציה (שלא יצאו אל הפועל) ביחס לזכויותיהם במקרקעין (כשנכון למועד זה מתנהלים הליכים משפטיים לביטול התקשרויות אלה), נקבע, כי תנאי מתלה לכניסת הסכם האופציה לתוקף, הינו ביטול התקשרויות אלה (להלן: "התנאי המתלה"). היה והתנאי המתלה יתקיים, ניתן יהיה לממש את האופציה תוך תקופה בת שלושה חודשים ממועד קיום התנאי המתלה. בנוסף יצוין כי השותף התקשר ביום 25 ביוני 2018 עם בעלי הזכויות בתוספת להסכם האופציה, במסגרתה ניתנה הסכמת בעלי הזכויות לסיחור האופציה מהשותף לחברה הפרויקט, וכן הוסכם במסגרתה כי וככל ויוקצו למחזיקים בחלקה הסמוכה למקרקעין (בה אמורה להקים רגינסי את פרויקט יפו שלה) יחידות לצורך פינויים על ידי חברת הפרויקט ו/או מטעמה, עד 7 יחידות תקווננה מהיחידות שבעלי הזכויות יהיו זכאים להן מכוח הסכם המכר (זאת ככל והאופציה והאופציה הייחודית תמומשנה, הסכם המכר בין הצדדים ייכנס לתוקפו והפרויקט יוקם).

כאמור לעיל, להסכם האופציה צורף כנספח הסכם האופציה הייחודית אשר ייכנס לתוקפו אם וככל ותמומש האופציה. האופציה הייחודית תהא ניתנת למימוש בתוך 24 חודשים ממועד כניסתו לתוקף של הסכם האופציה הייחודית והיא תקנה למממשה את הזכות לרכוש את מלוא זכויות הבעלות במקרקעין של בעלי הזכויות, כהגדרתם לעיל. בתמורה לכך, בעלי הזכויות יקבלו יחידות דיור בפרויקט (שבחלקן יינתנו לפולשים המחזיקים במקרקעין) וחלק משטחי המסחר בפרויקט [כפי שיפורט להלן במסגרת תיאור הסכם המכר, שצורף כנספח להסכם האופציה הייחודית (להלן: "הסכם המכר")].

כאמור לעיל, בהתאם להוראות הסכם המכר, בעלי הזכויות ימכרו למממש האופציה הייחודית (להלן: "הרוכש") את זכויותיהם במקרקעין, בדרך של עסקת קומבינציה. עוד בהתאם להסכם, הרוכש יתחייב לקדם תוכנית בנין עיר ביחס לכלל המתחם לצורך הגדלת זכויות הבניה במתחם. לאחר כניסתו לתוקף, המשך קיומו של הסכם המכר יהא מותנה בתנאים שהוגדרו בהסכם.

בתמורה לזכויותיהם במקרקעין, יהיו כלל בעלי הזכויות במקרקעין זכאים לבחור ולייחד לעצמם יחידות דיור במתחם, שמספרן יהווה בין כ-24%-28% ממספר יחידות הדיור שניתן יהיה לבנות במתחם על פי התוכנית החדשה (ככל שתאושר) (בהתאם לתמהיל שנקבע בהסכם), כאשר חלק מיחידות הדיור האמורות תועברנה לפולשים המצויים במקרקעין. בנוסף, היה והפרויקט יכלול שטחים מסחריים, בעלי הזכויות במקרקעין יהיו זכאים לבחור ולייחד לעצמם (בהתאם למנגנון שנקבע לכך בטיוטת הסכם המכר) שטחי מסחר אשר שויים יהווה כ-28% משווי כלל השטחים המסחריים במתחם.

בנוסף ליחידות הדיור ושטחי המסחר שיוקנו לבעלי הזכויות והפולשים, כמפורט לעיל, ישולם על ידי הרוכש לבעלי הזכויות, לצורך פינוי הפולשים, סך של כ-13.7 מיליון ש"ח, בתוספת הפרשי הצמדה למדד תשומות בניה, וזאת בהתאם למנגנון הקבוע בהסכם המכר.

יובהר כי בהתאם להוראות הסכם המכר, לרוכש האפשרות לעכב את השלמת התחייבויותיו לעניין בניית הפרויקט באיזה מהמגרשים הכלולים בפרויקט, עד לחתימת כלל (100%) בעלי הזכויות הרלוונטיים לאותו המגרש על הסכם המכר ופינוי כלל הפולשים הרלוונטיים לאותו המגרש.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 21 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

10. פרויקט המרינה הרצליה

ביום 2 במרץ 2018, התקשרה מרינה הרצליה (להלן: "חברת נכדה") בהסכם לשיתוף פעולה במערך הסכמים (להלן ביחד: "ההסכם") עם שותף (להלן: "השותף"), שתנאיהם העיקריים הינם כדלקמן:

- 1) השותף יסייע לחברת הנכדה בקידום הפרויקט, שיווקו, מיתוגו ויצירת קשרים עם גורמים רלוונטיים בינלאומיים (להלן: "התחייבות השותף"), ואולם התחייבויות השותף כאמור תבוטלנה בקרות אירוע של העברת שליטה בחברת הנכדה ו/או במקרקעי הפרויקט.
- 2) בתמורה לקיום התחייבות השותף, יהיה זכאי השותף לכ-10% מהרווחים שיחולקו לבעלי המניות הרגילות של חברת הנכדה (להלן: "חלק השותף ברווחי חברת הנכדה") ובלבד שבעת חלוקת רווחים כאמור לבעלי המניות הרגילות, בכפוף לקיום רווחים כאמור, ראשית ישולם על ידי חברת הנכדה לשותף סך של 2.5 מיליון דולר על חשבון חלק השותף ברווחי חברת הנכדה, לאחר מכן עד 22.5 מיליון דולר לבעלי המניות של רג'נסי, ולאחר מכן, יתרת הרווחים (ככל שתיוותר) תחולק בין בעלי המניות של חברת הנכדה והשותף, בהתאם לחלקם היחסי ברווחי חברת הנכדה.
- 3) ככל וחברת הנכדה תמכור את מקרקעי הפרויקט או המלון טרם פתיחת המלון, השותף יהיה זכאי ל-10% מהרווח שינבע לחברת הנכדה בגין המכירה ובלבד שהסך האמור לא יפחת מ-2 מיליון דולר.
- 4) ההסכם כולל איסור על פעילות השותף בתחום הנדל"ן למגורים והמלונאות בישראל, כל עוד ההסכם בתוקף, למעט ביחס לפעילות מסוימת בתחום פתרונות הבניה שאינה מתחרה בחברת הנכדה. הגבלה זו תבוטל ככל ועד לחלוף 5 שנים מיום חתימת ההסכם השותף לא קיבל מחברת הנכדה סך של 2.5 מיליון דולר לפחות.
- 5) ככל וחברת הנכדה תנהל את המלון ו/או מלונות אחרים אשר יעשו שימוש במותג של המלון, השותף יהיה שותף בחברת הניהול של המלון ו/או המלונות הנוספים כאמור, ויהיה זכאי ל-20% מזכויות חברת הנכדה באותה חברת ניהול.

עוד כולל ההסכם סעיף הפרות יסודיות כמקובל בהסכמים מסוגו, אשר מאפשר לחברת הנכדה את ביטול ההסכם וביטול תשלום התמורה לשותף, לרבות אם: (א) בעל השליטה בשותף אינו יכול לבצע את התחייבויות השותף; (ב) כנגד בעל השליטה בשותף מוגש כתב אישום בעבירה פלילית שאינה חטא; (ג) בעל השליטה בשותף פושט רגל; (ד) בעל השליטה בשותף אינו מחזיק בכלל המניות של השותף; (ה) בעל השליטה בשותף הפר הפרה יסודית את ההסכם שלא תוקנה בתוך 60 יום מיום ההפרה.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 21 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

ב. שעבודים וערבויות

1. רגינסי ערבה ביחד ולחוד עם השותף בהד מאסטר, להבטחת מלוא התחייבויותיה של הד מאסטר כלפי תאגיד בנקאי, אשר העמיד הלוואה וערבות להד מאסטר, כאשר יתרת ההלוואה למועד אישור הדוחות הכספיים הינה כ-31 מיליון ש"ח. יצוין כי ערבויות השותף, רגינסי והחברה האם הוגבלו (כל אחת מהן) לסך של 67.5 מיליון ש"ח בתוספת ריביות, ריביות פיגורים, הוצאות וכו' ואילו ערבות בעלי השליטה בשותף הוגבלה לסך של 33.75 מיליון ש"ח, בתוספת ריביות, ריביות פיגורים, הוצאות וכו'.
2. כחלק מעסקאות המכר של יחידות בפרויקט סומייל, ניתן לרוכשים שעבוד הזכויות הנמכרות על ידי חג'ג' סומייל לאותו רוכש.
3. שעבוד של פקדון כספי בבנק בהיקף שאינו מהותי לטובת ערבויות שהועמדו עבור פרויקטי התחדשות עירונית.
4. 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.
5. שעבוד לנאמן אגרות החוב אג"ח ז', משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ, שעבוד קבוע יחיד ראשון בדרגה בסכום כולל של 104,832,308 ש"ח, על זכויות החברה מכוח הלוואת בעלים אשר הועמדה על ידה לקבוצת חג'ג' נכסים מניבים עד גובה האג"ח, מתוך תמורת הנפקת אג"ח סדרה ז'. לפרטים נוספים ראה ביאור 20ד'.
6. 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 חג'ג' 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").
7. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ראשונה על כל החזקות החברה בחברת חג'ג' סומייל. שעבוד שוטף מדרגה ראשונה על כלל נכסי חג'ג' סומייל. שעבוד כל זכויות חג'ג' סומייל במקרקעי הפרויקט ובכל הקשור אליהם.
8. שעבוד לנאמן אגרות החוב אג"ח ט', משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ :
 - (א) החברה המחתינה לנאמן אגרות החוב (סדרה ט'), בהמחאה בלתי חוזרת על דרך השעבוד, את מלוא זכויותיה מכוח הלוואת הבעלים אשר הועמדה על ידה כהלוואות לחג'ג' סלמה. ההמחאה האמורה נרשמה כשעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום.
 - (ב) החברה יצרה שעבוד קבוע על כל זכויות החברה כלפי מאת ומתוך חשבון הנאמנות שנפתח לטובת המחזיקים וכן שעבוד שוטף על הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון הנאמנות ו/או וכל תמורה שתתקבל בגינם לרבות פירותיהם.
 - (ג) החברה התחייבה כי עד למועד פירעון אגרות החוב (סדרה ט') היא לא תיצור שעבוד שוטף כללי שיחול כמקשה אחת על כלל רכושה ללא קבלה מראש של הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט').
9. לעניין שיעבודים נוספים בגין הלוואות אותן נטלה הקבוצה, ראה באור 17.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 21 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

ג. התחייבויות משפטיות והתחייבויות תלויות

1. בחודש מרץ 2015 הוגש כתב תביעה בבית המשפט המחוזי בתל אביב, כנגד החברה, חברת הבת שלה קבוצת חג'ג' 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. התקיימו דיוני קדם משפט ולאור הליכי חדלות הפרעון של קריגר הוגשו בקשות לעיכוב ההליכים. להערכת החברה ולדעת יועציה המשפטיים של החברה, סיכויי התביעה כנגד החברה הינם נמוכים.
2. 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 והובהר 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. להערכת החברה ולדעת יועציה המשפטיים של החברה, החשיפה של החברה מתביעה זאת נמוכה.
3. 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 חג'ג' סומייל בע"מ, חייבות לו עמלת תיווך בגין פרויקט סומייל. החברה הגישה כתב הגנה. להערכת החברה ולדעת יועציה המשפטיים של החברה, בהתבסס על עמדת היועצים המשפטיים של החברה, סיכויי התביעה נמוכים.
4. כתב תביעה שהוגש בחודש יוני 2017, לבית המשפט המחוזי בתל-אביב כנגד החברה, חברת הבת שלה מגדלי הארבעה, וקבלן הביצוע בפרויקט הארבעה בסך של 4.5 מיליון ש"ח. התובעות טוענות כי קבלן הביצוע עשה שימוש בשטחים הצמודים למקרקעי הפרויקט, ואשר צמודים למקרקעיהן תוך מניעת יכולת השימוש בשטחים אלה, בהם יש להם זיקת הנאה, כי קבלן הביצוע גרם נזק לרכושם, וגרם לירידת ערך של רכושם והשכירות בו. בנוסף טוען הקבלן כי הסדר פשרה שנחתם עם הרשות המקומית ואשר הנתבעות התחייבו לקיימו, לא קיים והופר. כפי שעולה מכתב התביעה, מרבית הטענות של התובעים הינם כנגד קבלן הביצוע, ובנוסף קבלן הביצוע אחראי חוזית לנזקים הנתבעים (כולל בגין הפרות הסדר הפשרה) מכח חוזה הביצוע שנחתם עמו. בנוסף היה ביטוח לעבודות אך חברת הביטוח כפרה באחריותה. הוגשו הודעות צד ג' נגד קבלן וחברת הביטוח. להערכת החברה ולדעת יועציה המשפטיים של החברה, סיכויי ההגנה של החברה עולים על 50%.
5. הודעת צד ג' אשר הוגשה לבית המשפט השלום בקריות ביום 16.6.16, בקשר לתביעה 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 של החברה. קיימת פוליסת ביטוח והטיפול בתיק נעשה על ידי עורכי הדין של חברת הביטוח. להערכת החברה ולדעת יועציה המשפטיים של החברה, חשיפת החברה מתביעה זאת נמוכה מאוד.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 21 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

ג. התחייבויות משפטיות והתחייבויות תלויות (המשך)

6. כתב תביעה שהוגש בחודש נובמבר 2017 לבית המשפט המחוזי בלוד כנגד החברה, קבלן הביצוע בפרויקט הארבעה וחברת הביטוח של הקבלן בגין נזקי גוף של עובד שעבד בפרויקט הארבעה, בסכום שאינו ניתן להערכה. להערכת החברה ולדעת יועציה המשפטיים של החברה, לאור אחריות הקבלן כלפי החברה ולאור שהתביעה מופנית כנגד חברת הביטוח, החשיפה של החברה הינה נמוכה מאוד.

7. הודעת צד ג' אשר הוגשה לבית המשפט השלום בקריות בשנת 2018, בקשר לתביעה 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 של החברה. הודעת צד ג' הוגשה נגד החברה, הקבלן המבצע וחברת הביטוח. להערכת החברה ולדעת יועציה המשפטיים של החברה, לאור אחריות הקבלן כלפי החברה ולאור הכיסוי הביטוחי, החשיפה של החברה הינה נמוכה מאוד.

8. כתב תביעה (המרצת פתיחה) שהוגש ביום 9 ביולי 2018, בבית המשפט המחוזי בתל-אביב על ידי קבלן משנה בפרויקט מגדלי הארבעה של החברה, כנגד חברת הבת של החברה קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ וחברי קבוצת הרכישה במגדל הדרומי (אשר על חברי הקבוצה נמנת גם החברה) אשר מבקש כי בית המשפט יקבע כי התחייבות החברה בהסכם להמחאת זכות חלה גם על כספי העכבון הקבלני שבין התובע לקבלן הראשי, וכי החברה חייבת בנוסף את יתרת החוב של דורי למנורה על פי הסכם קבלנות המשנה ביניהם. הוגש כתב תשובה. טרם התקיים דיון מקדמי בתובענה. להערכת החברה ולדעת יועציה המשפטיים, ישנה סבירות של מעל 50% כי התביעה תידחה או תימחק.

9. ביום 27 במאי 2018 הומצא לחברה כתב טענות בהליכי המרצת פתיחה (להלן: "המרצת הפתיחה"), אשר הוגש בבית המשפט המחוזי בתל-אביב, כנגד החברה, חברת יעיל שיווק יחידות קרקע בע"מ (להלן: "יעיל"), חברה בבעלות מלאה של מר עידו חג'ג' (מבעלי השליטה בחברה, המכהן כמנכ"ל ודירקטור בחברה), וחברת אורקס השקעות ויזמות בע"מ (להלן ביחד: "המשיבים"), על ידי חברי קבוצה בפרויקט "הצעירים" בתל אביב (להלן: "המבקשים"), אשר יעיל אמונה על ארגונו. בהמרצת הפתיחה, ביקשו המבקשים סעד הצהרתי, לפיו המשיבים שיווקו ומכרו למבקשים דירות ספציפיות בפרויקט "הצעירים" וכן התחייבו לנהל את הפרויקט עד השלמתו, כך שבמהות המשיבים, ביחד ולחוד, הינם בגדר מוכרי דירות, כהגדרת המונח בחוק המכר (דירות). כן טענו המבקשים, כי הוצגו בפניהם במהלך השנים האחרונות מצגים שונים, בכתב ובעל פה, לפיהם פרויקט הצעירים שייך לכלל המשיבים (לרבות החברה). בנוסף, הגישו המבקשים בקשה לפיצול סעדים, אשר אם תתקבל, תאפשר להם פרוצדורלית להגיש בעתיד תביעות כספיות ו/או אחרות הנוגעות לטענותיהם, כנגד המשיבים. החברה דוחה את הטענות הנטענות בהמרצת הפתיחה. יודגש כי ללא קשר לשאלת אופי וסוג הפרויקט, לחברה לא היה מעולם כל קשר לפרויקט הצעירים, היא אינה צד לאיזו מההתקשרויות הנוגעות אליו, ואין לה כל זכות ו/או התחייבות הנוגעות אליו. כן יצוין כי בחודש מאי 2019 הומצאה לחברה פניה של הממונה על חוק המכר במשרד השיכון, אשר מודיעה על פתיחת הליכים מנהליים כנגד המשיבים בקשר לפרויקט הצעירים, וכי ביום 22 בספטמבר 2019, הודיע הממונה לחברה כי בהתאם לבקשתה של החברה, הוא משהה את ההליך עד להכרעה בהמרצת הפתיחה. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, נמצא ההליך בשלב הגשת תצהירי עדות ראשית. להערכת יועציה המשפטיים של החברה, סיכויי התביעה כנגד החברה נמוכים.

ג. התחייבויות משפטיות והתחייבויות תלויות (המשך)

10. בהמשך להחלטת בית המשפט המחוזי בתל אביב (להלן: "בית המשפט") על מחיקת בקשה לגילוי ולעיון במסמכים לפי סעיף 198א לחוק החברות, תשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות") אשר הוגשה ביום 15 באוקטובר 2018 כנגד החברה על ידי צד ג' הטוען כי הינו בעל מניות בחברה (להלן: "המבקש"), ביום 26 במאי 2019 הוגשה על ידי המבקש לבית המשפט, בקשה לאישור תביעה נגזרת (להלן: "הבקשה"), בשם החברה (בגין אותן נסיבות בגינם הוגשה הבקשה הקודמת), כנגד בעלי השליטה בחברה ויתר חברי דירקטוריון החברה ושני דירקטורים חיצוניים לשעבר של החברה (להלן ביחד: "המשיבים"). עניינה של הבקשה הינה הטענה שה"ה יצחק חגי' ועידו חגי' (שהינם בעלי השליטה בחברה), בעסקאות נדל"ן שביצעו ושהינם מבצעים, האחד ברומניה וארה"ב והשני בגרמניה (להלן: "פעילות בעלי השליטה בחו"ל"), ניצלו, כביכול, הזדמנות עסקית של החברה, וזאת תוך קיפוח זכות החברה כי פעילות זו תבצע במסגרתה. המבקש טוען כי לפיכך, פעילותם הפרטית (דהיינו שלא במסגרת החברה) של בעלי השליטה בחו"ל מהווה ניצול הזדמנות עסקית של החברה והפרה של חובות האמונים שלהם כלפי החברה מכוח סעיף 254 לחוק החברות וכן מהווה הפרה של חובת ההגינות של בעלי השליטה מכח סעיפים 192 ו-193 לחוק החברות. בנוסף, טוען המבקש כי יתר המשיבים, שהינם (או היו) דירקטורים בחברה, ידעו על פעילות בעלי השליטה בחו"ל ונמנעו במפגע מלנקוט צעדים מתחייבים לצורך בירור העובדות כהווייתן והבאתן לדיון בחברה, וזאת על מנת להיטיב עם האחים חגי', בעלי השליטה בחברה, ובכך הפרו את חובות האמונים והזהירות בהם הם חבים כלפי החברה. המשיבים, ובהם החברה הגישו ביום 7 באוקטובר 2019 את תשובתם לבקשה ולאחר שביום 25 בפברואר 2020 התקיים דיון קדם משפט ראשון ודיון קדם משפט שני צפוי במהלך חודש מאי 2020. לעמדת החברה, כפי שהובאה גם בתגובת החברה לבקשה לעיון במסמכים, בטענות שנטענו באותה בקשה לגילוי מסמכים, הנטענות שוב בהליך הנוכחי, אין כל בסיס. להערכת החברה ולדעת יועציה המשפטיים, אין לחברה חשיפה לחיוב כספי בגין התביעה האמורה, למעט הוצאות משפט בסכום שאינו מהותי לחברה.

11. בחודש אוקטובר 2019, התקבל בחברה מכתב מאת הממונה על חוק המכר, בו הוא מציין כי בעקבות תלונה שהתקבלה אצלו בקשר עם פרויקט סומייל, ביצע הממונה בדיקה (שאינה הליך מנהלי) באשר לשאלת היות פרויקט סומייל פרויקט יזמי, אם לאו, אשר בעקבותיה הוא ממליץ לקבוצת חגי' סומייל ייעוץ בע"מ ("סומייל ייעוץ") דרכים לתיקון הליקויים שהתגלו על ידו, שהינם קביעת מנגנון ריאלי אשר יאפשר לחברי קבוצת הרכישה, אם יחפצו בכך, להחליף את סומייל ייעוץ כיועץ המלווה של הפרויקט ובנוסף מינוי עו"ד חיצוני אשר יפעל כעו"ד נוסף למימוש האינטרסים של חברי קבוצת הרכישה. כן ציין הממונה בפנייתו כי ככל וליקויים אלה לא יתוקנו ייתכן והוא יבחר לפתוח בהליך מנהלי כנגד סומייל ייעוץ לבירור התלונה.

בעקבות פניית הממונה כאמור, סומייל ייעוץ החליטה לאחורנה ליישם את המלצות הממונה באופן הנותן לעמדתה מענה לליקויים האמורים, תוך מתן האפשרות לביטול הסכם הייעוץ על ידי חברי הקבוצה, וזאת בהחלטה שתתקבל על ידם ברוב של 65% מבעלי הזכויות (שאינם חגי' סומייל), בכפוף לשמירת זכויותיה של חגי' סומייל לדמי הייעוץ המגיעים לה בהתאם להוראות הסכם הייעוץ ולביטול השימוש בדמי הייעוץ לצורך הבטחת עלויות הפרויקט. להערכת החברה, במידה ותאומץ הצעתה זו לשינוי תנאי הסכם הייעוץ, אזי גם אם חברי הקבוצה יעשו שימוש בזכותם לביטול הסכם הייעוץ, לא צפויה להיות לכך השפעה מהותית על הרווחיות הצפויה של החברה מפרויקט סומייל (יובהר כי קביעתה זו של החברה מבוססת על ההנחה כי ביטול הסכם הייעוץ בנסיבות כאמור ייעשה יחד עם ביטול מחויבות החברה להבטיח חריגות בפרויקט באמצעות דמי הייעוץ, כשאינו כל וודאות כי זה יהיה מצב הדברים). בכל הנוגע למינוי עו"ד חיצוני, אשר יפעל כעו"ד נוסף למימוש האינטרסים של חברי קבוצת הרכישה בפרויקט, נקבע כי שכר טרחתו ישולם על ידי חגי' סומייל. עלותו של העו"ד החיצוני אינה מהותית נכון לשלב זה.

12. בחודש נובמבר 2019, קיבלה חגי' סומייל מכתב מאת רוכש (להלן: "הרוכש"), אשר התקשר עם חגי' סומייל בהסכם לרכישת 12 יחידות מגורים וקומת מסחר בפרויקט סומייל בהיקף התקשרות כולל של 44 מיליון ש"ח (להלן: "הסכם הרכישה"), בו הוא מודיע על ביטול הסכם הרכישה. הרוכש מעלה מספר טענות בקשר לאופן התקשרות הצדדים בהסכם. החברה דוחה את טענות הרוכש. בהתאם לעמדתם הראשונית של יועציה המשפטיים של החברה, ככל והרוכש יבחר לפתוח בהליכים משפטיים לביטול הסכם הרכישה, להערכת יועציה המשפטיים של החברה, הסיכויים שתביעה לביטול הסכם הרכישה תתקבל, הינם קלושים.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 21 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

ד. אמות מידה פיננסיות

1. אגרות חוב סדרה 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 מייעוט) 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 מייעוט) 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 2019 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות הללו.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 21 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

ד. **אמות מידה פיננסיות (המשך)**

2. **אגרות חוב סדרה 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 קבוצת הרכישה אותן מארגנת החברה (במאוחד) בפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי החברה (במאוחד) ו/או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכר או הצטרפות (לפי העניין) חתומים, וזאת למעט רווח ו/או תקבולים כאמור אשר כבר הוכרו בדוחותיה הכספיים של החברה.

2. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו לעיל) לא יפחת מסך של 140 מיליון ש"ח עד למועד הפרעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ו') וההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, בתוספת הלוואות בעלים (כהגדרתן לעיל), לא יפחתו, עד למועד דוחותיה הכספיים המאוחדים הסקורים של החברה ליום 30 ביוני 2016 (כולל), מסך של 100 מיליון ש"ח והחל ממועד דוחותיה הכספיים המאוחדים הסקורים של החברה ליום 30 בספטמבר 2016 ועד למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ו'), מסך של 120 מיליון ש"ח.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 21 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

ד. אמות מידה פיננסיות (המשך)

2. אגרות חוב סדרה 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 דוח 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" לעניין 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 העניין) חתומים ביחס לפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט, וזאת למעט דמי סיחור אשר כבר הוכרו בדוחותיה הכספיים של רג'נסי.

"מאזן רג'נסי" לעניין סעיף זה בלבד - סך כל הנכסים של רג'נסי בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של רג'נסי, המבוקרים/הסקורים, לפי העניין.

ג. החל מדוחותיה הכספיים ליום 30 בספטמבר 2016, ההון העצמי המתוקנן של רג'נסי לא יפחת מ-100 מיליון ש"ח או מסכום המהווה 130% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ו') של החברה (כפי שתהא מעת לעת), לפי הנמוך מבניהם.

נכון ליום 31 בדצמבר 2019 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות הללו.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 21 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

ד. **אמות מידה פיננסיות (המשך)**

3. **אגרות חוב סדרה ז'**

א. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן, אך לעניין זה כולל זכויות מיעוט) 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 קבוצת הרכישה אותן מארגנת החברה (במאוחד) בפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי החברה (במאוחד) ו/או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכר או הצטרפות (לפי העניין) חתומים, וזאת למעט רווח כאמור אשר כבר הוכר בדוחותיה הכספיים של החברה.

ב. 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.

נכון ליום 31 בדצמבר 2019 עמדה החברה באמות המידה הפיננסיות הללו.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 21 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

ד. אמות מידה פיננסיות (המשך)

4. אגרות חוב סדרה ח'

- א. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן), אך לעניין זה כולל זכויות המיעוט) לסך מאזן (כהגדרתו להלן) לא יפחת מ-22%.
- "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 שתועמדנה לחברה (ככל שתועמדנה) 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 קבוצת הרכישה אותן מארגנת החברה (במאוחד) בפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי החברה (במאוחד) ו/או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכר או הצטרפות (לפי העניין) חתומים, וזאת למעט רווח כאמור אשר כבר הוכר בדוחותיה הכספיים של החברה.
- ב. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו לעיל) לא יפחת מסך של 240 מיליון ש"ח עד למועד הפרעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ח') 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 200 מיליון ש"ח.

נכון ליום 31 בדצמבר 2019 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות הללו.

5. אגרות חוב סדרה ט'

- א. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן), אך לעניין זה כולל זכויות המיעוט) לסך מאזן (כהגדרתו להלן) לא יפחת מ-25%.
- "מאזן" - סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה המבוקרים/הסקורים, לפי העניין.
- "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 שתועמדנה לחברה (ככל שתועמדנה) 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 קבוצת הרכישה אותן מארגנת החברה (במאוחד) בפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי החברה (במאוחד) ו/או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכר או הצטרפות (לפי העניין) חתומים, וזאת למעט רווח כאמור אשר כבר הוכר בדוחותיה הכספיים של החברה.
- ב. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו לעיל) לא יפחת מסך של 300 מיליון ש"ח עד למועד הפרעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ט') 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 275 מיליון ש"ח.

נכון ליום 31 בדצמבר 2019 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות הללו.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 21 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

ד. **אמות מידה פיננסיות** (המשך)

6. **הלוואה ממוסד בנקאי**

א. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן) 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 ובתוספת דמי סיחור.

ב. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו לעיל) לא יפחת מסך של 160 מיליון ש"ח.

נכון ליום 31 בדצמבר 2019 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות הללו.

7. **הלוואה מגוף פיננסי**

א. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרת מונח זה להלן) לא יפחת מסך של 240 מיליון ש"ח וההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת הלוואות בעלים לא יפחת מסך של 180 מיליון ש"ח.

"ההון העצמי המתוקנן של החברה" - ההון העצמי המאוחד של החברה 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-20%.

"מאזן" לעניין סעיף זה בלבד - סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה המבוקרים/הסקורים, לפי העניין.

נכון ליום 31 בדצמבר 2019 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות הללו.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 22 - הון המניות

א. ההרכב:

| ליום 31 בדצמבר 2018 | | ליום 31 בדצמבר 2019 | |
|---------------------|---------------|---------------------|---------------|
| מונפק ונפרע | רשום | מונפק ונפרע | רשום |
| כמות המניות | | | |
| 50,215,045 | 1,000,000,000 | 51,785,045 | 1,000,000,000 |

מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע. נ. כ"א

ב. ניהול ההון בחברה

1. מדיניות הקבוצה הינה 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 יחסית ויחסי הון טובים שיבטיחו תמיכה בפעילות העסקית וייצרו ערך מרבי לבעלי המניות.

ג. הקצאת מניות פרטית

ביום 11 בנובמבר 2019 ביצעה החברה הקצאה פרטית למספר גופים אשר הצהירו כי הינם נמנים על הגופים המנויים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, ואשר למיטב ידיעת החברה נמצאים כולם בשליטת בית ההשקעות י.ד. מור השקעות בע"מ (אשר לאחר ההקצאה הפכה לבעלת עניין בחברה) (להלן: "הניצעים"), של סך כולל של 1,570,000 מניות החברה (להלן: "המניות המוקצות") וכן 1,570,000 כתבי אופציה לא רשומים למסחר הניתנים למימוש ל-1,570,000 מניות החברה (להלן: "כתבי האופציה").

המניות והאופציות המוקצות הוקצו לניצעים בתמורה לסך של 17,254,300 ש"ח. כתבי האופציה, שאינם רשומים למסחר, ניתנים למימוש בכל יום עסקים החל ממועד הקצאתם (בכפוף להוראות ותקנון הבורסה) ועד ליום 30 בנובמבר 2020 (להלן: "תקופת מימוש כתבי האופציה"), באופן שבתקופת מימוש כתבי האופציה, כל כתב אופציה יהיה ניתן למימוש למניה אחת של החברה, כנגד תשלום במזומן של סך השווה ל-12.46 ש"ח, לא צמוד, כפוף להתאמות בגין הנפקת זכויות, חלוקת מניות הטבה ודיבידנד, ואיחוד ופיצול ההון של החברה.

ד. רכישה עצמית של מניות ואגרות חוב

ביום 16 במרץ 2020 אישר דירקטוריון החברה תוכנית לרכישה עצמית של מניות ואגרות חוב בהיקף של עד 50 מיליון ש"ח כאשר חלק המניות ברכישה יהווה עד 4.5 מיליון ש"ח.

ה. מגבלות על חלוקת דיבידנד

בהתאם לתנאי שטרי הנאמנות של אגרות החוב של החברה (ראה באור 20), קיימות לחברה מגבלות על חלוקת דיבידנדים, בהתאם לתנאים שנקבעו בשטרי הנאמנות.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 23 - הכנסות

א. ההרכב:

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | | |
|------------------------------|----------------|----------------|--|
| 2017 | 2018 | 2019 | |
| אלפי ש"ח | | | |
| 406,922 | 123,004 | 108,956 | הכנסות ממכירת זכויות משרדים, דירות חניות, מחסנים וקרקעות |
| 23,850 | 59,960 | 14,121 | הכנסות בגין ארגון וניהול קבוצות רכישה |
| 2,410 | 2,395 | 381 | הכנסות מדמי ניהול |
| - | 2,303 | 2,307 | הכנסות מהשכרה |
| 2,263 | - | - | הכנסות מחניון |
| 435,445 | 187,662 | 125,765 | |

ב. מחיר העסקה שהוקצה ליתרת מחויבויות הביצוע

סכום ההכנסה שצפוי להיות מוכר בתקופות עוקבות בגין יחידות שנמכרו וטרם הושלמה ההכרה בהכנסה בגין נכון ליום 31 בדצמבר 2019 מסתכם לסך של כ-159 מיליון ש"ח.

ביאור 24 - עלות ההכנסות

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | | |
|------------------------------|---------------|---------------|--|
| 2017 | 2018 | 2019 | |
| אלפי ש"ח | | | |
| 242,127 | 62,205 | 70,183 | עלות ההכנסות ממכירת זכויות למשרדים, דירות, חניות, מחסנים וקרקעות |
| - | 10,036 | 990 | עלות ההכנסות בגין ארגון וניהול קבוצות רכישה |
| - | - | 666 | עלות הכנסות אחרות |
| 1,491 | 302 | - | דמי תיווך |
| 1,157 | - | - | הוצאות בגין הפעלת חניון |
| 1,588 | - | - | פקיעת אופציה לרכישת זכויות במקרקעין |
| 246,363 | 72,543 | 71,839 | |

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 25 - הוצאות מכירה ושיווק

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

| 2017 | 2018 | 2019 |
|--------------|--------------|--------------|
| אלפי ש"ח | | |
| 3,378 | 2,679 | 3,688 |
| 568 | 808 | 482 |
| 3,946 | 3,487 | 4,170 |

פרסום וקידום מכירות
משכורות, נלוות ועמלות משווקים

ביאור 26 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

| 2017 | 2018 | 2019 |
|---------------|---------------|---------------|
| אלפי ש"ח | | |
| 10,031 | 10,707 | 10,902 |
| 5,236 | 4,162 | 2,479 |
| 2,423 | 3,831 | 1,792 |
| 4,840 | 3,756 | 3,865 |
| 766 | 865 | 791 |
| 225 | 560 | 2,262 |
| 1,321 | 1,294 | 988 |
| 24,842 | 25,175 | 23,079 |

משכורות ונלוות לשכר
דמי ניהול והפרשה לבונס
שכר דירה ואחזקת משרד
שירותים מקצועיים
שכר וביטוח דירקטורים
פחת והפחותות (*)
אחרות

(*) החל משנת 2019, סעיף פחת והפחותות כולל הוצאות פחת בגין נכסי זכות שימוש. בשנים 2018 ו-2017 דמי השכירות נכללו בעיקר בסעיף שכר דירה ואחזקת משרד.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 27 – הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | | |
|------------------------------|------------|----------------|---|
| 2017 | 2018 | 2019 | |
| אלפי ש"ח | | | |
| 738 | 261 | - | רווח ממימוש פרויקטים בתחום תמ"א 38, נטו |
| 480 | 480 | 150 | הכנסות מפרסום |
| 377 | 63 | (2,167) | אחרות, נטו (*) |
| 1,595 | 804 | (2,017) | |

(*) בשנת 2019 - הוצאות בגין הפרשה לירידת ערך על הלוואה שניתנה לשותף בפרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית. לפרטים נוספים אודות הלוואה, ראה ביאור 15 לעיל.

ביאור 28 - הכנסות (הוצאות) מימון

א. הוצאות מימון

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | | |
|------------------------------|---------------|---------------|---|
| 2017 | 2018 | 2019 | |
| אלפי ש"ח | | | |
| 3,934 | 730 | 652 | עמלות בנק ואחרות |
| 1,323 | 953 | - | מימון בגין יתרות צדדים קשורים |
| 7,423 | 13,675 | 10,306 | ריבית בגין הלוואות |
| 25,208 | 21,493 | 20,924 | עלות אשראי בגין אגרות חוב |
| 246 | - | 645 | ריבית מוסדות |
| - | - | 618 | ריבית בגין חכירות |
| 38,134 | 36,851 | 33,145 | |
| (13,936) | (21,100) | (18,377) | בניכוי עלויות אשראי שהונו למלאי בניינים בהקמה ונדל"ן להשקעה בהקמה |
| 24,198 | 15,751 | 14,768 | |

ב. הכנסות מימון

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | | |
|------------------------------|--------------|--------------|---|
| 2017 | 2018 | 2019 | |
| אלפי ש"ח | | | |
| 2,022 | 4,366 | 1,117 | הכנסות ריבית מחברות בשליטה משותפת וצדדים קשורים |
| 27 | 353 | 121 | הכנסות ריבית מפקדונות, ממוסדות ואחרים |
| 103 | 23 | - | הכנסות מימון אחרות |
| 2,152 | 4,742 | 1,238 | |

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 29 - מסים 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 יינתן בגין נכסים שנרכשו עד ליום 31 בדצמבר 2007.

ב. שיעורי המס החלים על החברה

להן שיעורי המס החלים על חברות הקבוצה בשנים 2017-2019 :

2017 - 24%

2018 ואילך - 23%

ג. הפסדים מועברים

לחברה אין הפסדים מועברים ליום 31 בדצמבר 2019. לתום שנת המס 2019 נצבר לחברה מאוחדת רג'יסי הפסד לצרכי מס בסך של כ-66 מיליון ש"ח (לתום שנת המס 2018 הפסד לצרכי מס בסך של כ-85 מיליון ש"ח). עמדת פקיד השומה הינה כי אין כלל הפסדים להעברה. בחודש נובמבר 2017 התקבלו במשרדי החברה צווים מרשות המיסים בגין שומות מס לשנים 2012-2014. בתחילת חודש ינואר 2018 ערערה החברה לבית המשפט המחוזי על הצווים. הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 כוללים הפרשה מלאה בגין הסכומים במחלוקת עם רשות המיסים. יתרת ההפסדים לצרכי מס ליום 31 בדצמבר 2019 שבגינם לא נוצרו מסים נדחים מסתכמת בסך של כ-66 מיליון ש"ח.

ד. שומות מס

שומות מס סופיות

לחברה הוצאו שומות מס סופית עד וכולל שנת המס 2014, לחלק מהחברות המאוחדות הוצאו שומות מס סופיות עד וכולל שנת 2014 ולחלקן טרם הוצאו שומות מס סופיות מיום היווסדן.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 29 - מסים על ההכנסה (המשך)

ה. מסים על ההכנסה שהוכרו בדוח רווח או הפסד:

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | | |
|------------------------------|-----------------|----------------|-----------------------|
| 2017 | 2018 | 2019 | |
| אלפי ש"ח | | | |
| (47,260) | (21,843) | (8,848) | מסים שוטפים |
| 4,267 | (13,801) | 6,196 | מסים נדחים |
| (945) | (2,374) | 220 | מסים בגין שנים קודמות |
| (43,938) | (38,018) | (2,432) | מסים על ההכנסה |

ו. המס התיאורטי:

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | | |
|------------------------------|-----------------|----------------|---|
| 2017 | 2018 | 2019 | |
| אלפי ש"ח | | | |
| 164,078 | 153,139 | 30,956 | רווח לפני מסים על ההכנסה |
| 24% | 23% | 23% | ללא חלק החברה ברווחי חברות בשליטה משותפת, נטו שיעור המס |
| (39,379) | (35,222) | (7,120) | המס התיאורטי |
| (88) | (60) | (9) | הוצאות לא מוכרות |
| (945) | (2,374) | 220 | מסים בגין שנים קודמות |
| - | - | 4,347 | יצירת מסים נדחים בגין הפרשים זמניים משנים קודמות |
| (1,372) | - | - | מסים נדחים בגין הפסדי שנים קודמות |
| 220 | - | - | שינוי בשיעורי המס |
| (623) | - | (29) | הפרשים זמניים בגינם לא נוצרו מסים נדחים |
| (1,751) | (362) | 159 | הפרשי עיתוי ואחרות |
| (43,938) | (38,018) | (2,432) | מסים על ההכנסה בדוח רווח או הפסד |

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 29 - מסים על ההכנסה (המשך)

ז. תנועה במסים נדחים :

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | |
|------------------------------|---------|
| 2018 | 2019 |
| אלפי ש"ח | |
| 7,961 | (5,840) |
| (13,801) | 4,046 |
| (5,840) | (1,794) |

יתרה לתחילת השנה

שינויים במשך השנה

סה"כ מסים נדחים

ח. הרכב המסים הנדחים :

| ליום 31 בדצמבר | |
|----------------|----------|
| 2018 | 2019 |
| אלפי ש"ח | |
| (20,511) | (19,211) |
| - | (5,487) |
| 14,567 | 22,796 |
| 104 | 108 |
| (5,840) | (1,794) |

בגין שערור נדל"ן להשקעה

בגין רכוש קבוע שמוין מסעיף נדל"ן להשקעה

בגין הפסדים והפרשי עיתוי אחרים

בגין הטבות לעובדים

סה"כ מסים נדחים מוצגים ביתרות בלתי שוטפות

ט. הצגת מסים נדחים במאזן :

| ליום 31 בדצמבר | |
|----------------|----------|
| 2018 | 2019 |
| אלפי ש"ח | |
| 12,645 | 20,284 |
| (18,485) | (22,078) |
| (5,840) | (1,794) |

נכסי מסים נדחים

עתודה למס

המסים הנדחים מחושבים לפי שיעור מס של 23% (שיעור המס הצפוי לחול בעת המימוש).

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 30 - רווח למניה

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | | |
|------------------------------|---------|---------------|--|
| 2017 | 2018 | 2019 | |
| אלפי ש"ח | | | |
| 121,731 | 116,206 | 56,924 | רווח לפי דוח רווח או הפסד המיוחס לבעלי המניות של החברה |
| | | | <u>מספר המניות ששימשו בחישוב הרווח הבסיסי למניה</u> |
| 50,215 | 50,215 | 50,431 | מספר המניות המשוקלל ששימש לחישוב הרווח למניה (באלפים) |
| 2.42 | 2.31 | 1.13 | רווח בסיסי למניה (בשקלים חדשים) |
| | | | <u>מספר המניות ששימשו בחישוב הרווח המדולל למניה</u> |
| 50,215 | 50,215 | 50,646 | מספר המניות המשוקלל ששימש לחישוב הרווח המדולל למניה (באלפים) |
| 2.42 | 2.31 | 1.12 | רווח מדולל למניה (בשקלים חדשים) |

ביאור 31 - יתרות ועסקאות בעלי עניין וצדדים קשורים

א. יתרות בעלי עניין וצדדים קשורים

| ליום 31 בדצמבר | | |
|----------------|----------------|-----------------------|
| 2018 | 2019 | |
| אלפי ש"ח | | |
| 120,000 | 120,000 | הלוואה מגוף מוסדי (*) |
| 1,179 | - | הלוואה מבעלי עניין |
| 5,314 | 3,626 | הפרשה לבונוס |
| - | 292 | הוצאות לשלם |

(*) הלוואה מגוף מוסדי אשר חברה אחת שלו הינה בעל עניין בחברה, לפרטים אודות ההלוואה ראה ביאור 17 ג' (4) לעיל.

קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 31 - יתרות ועסקאות בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ב. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | | |
|------------------------------|-------|-------|-----------------------|
| 2017 | 2018 | 2019 | |
| אלפי ש"ח | | | |
| 1,572 | 1,492 | 2,138 | שכר טרחה והחזר הוצאות |
| 5,236 | 4,181 | 2,479 | דמי ניהול (*) |
| - | 4,367 | 4,375 | הוצאות מימון |

(*) כולל הפרשה לבנוס בשנת 2019 בסך של 1,238 אלפי ש"ח (לשנת 2018 בסך של כ-2,926 אלפי ש"ח ולשנת 2017 בסך של כ-4,000 אלפי ש"ח) והטבות נלוות. לפרטים אודות הסכם הניהול בו התקשרה החברה עם חברה בשליטת מר עידו חגי' (מבעלי השליטה בחברה), ראה ביאור 21א' (2) לעיל.

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | | |
|------------------------------|------|------|---|
| 2017 | 2018 | 2019 | |
| 81 | 98 | 93 | <u>בעלי עניין שאינם מועסקים בחברה :</u> |
| 685 | 767 | 791 | ביטוח דירקטורים (באלפי ש"ח) |
| 7 | 8 | 7 | שכר דירקטורים (באלפי ש"ח) |
| | | | מספר מקבלים |

ג. לפרטים אודות התקשרות בהסכמי שכר טרחה עם משרד חגי', בוכניק, ויינשטיין עורכי דין, שבראשו עומד מר יצחק חגי', מבעלי השליטה בחברה, ראה ביאור 21א' (3).

ד. ביום 31 במאי 2015, אישרה ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאם לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התנש"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.

ביום 28 בדצמבר 2017, אישרה האסיפה הכללית מתן התחייבות לפטור לה"ה יצחק חגי' ועידו חגי' (ההתקשרות הינה בתוקף עד ליום 27 בדצמבר 2020), ואישור החזר הוצאות (ללא הגבלה בסכום) למר יצחק חגי', אותן יוציא מר יצחק חגי' 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 2020).

ה. לפרטים אודות התקשרות בהסכם ניהול עם מר יהודה עידו חגי', מבעלי השליטה בחברה, ראה ביאור 21א' (2) לעיל.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 32 - מגזרי פעילות

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

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

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

- ארגון קבוצות רכישה
- נדל"ן יזמי
- תחום מרינה הרצליה
- תחום הד מאסטר
- 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

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 32 - מגזרי פעילות (המשך)

א. דיווח בדבר מגזרי פעילות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019

| סה"כ | התאמות למאוחד | אחר ולא מיוחס | מסחר איינשטיין | מרינה הרצליה | הד מאסטר(*) | נדל"ן יזמי | ארגון קבוצות רכישה | |
|-----------|------------------|------------------|-------------------|-----------------|-------------|---------------|-----------------------|--|
| באלפי ש"ח | | | | | | | | |
| 125,765 | (319) | 458 | 755 | - | 319 | 32,683 | 91,869 | הכנסות |
| 69,582 | (38,640) | 2,077 | 10,766 | - | 38,640 | 10,001 | 46,738 | תוצאות המגזר |
| (25,096) | | | | | | | | הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים |
| (13,530) | | | | | | | | הוצאות מימון, נטו |
| 31,152 | | | | | | | | חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני |
| 62,108 | | | | | | | | רווח לפני מסים על ההכנסה |
| (2,432) | | | | | | | | מסים על ההכנסה |
| 59,676 | | | | | | | | רווח נקי לשנה |

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 32 - מגזרי פעילות (המשך)

א. דיווח בדבר מגזרי פעילות: (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018

| סה"כ | התאמות למאוחד | אחר ולא מיוחס | מסחר איינשטיין | מרינה הרצליה | הד מאסטר(*) | נדל"ן יזמי | ארגון קבוצות רכישה | |
|-----------|------------------|------------------|-------------------|-----------------|-------------|---------------|-----------------------|--|
| באלפי ש"ח | | | | | | | | |
| 187,662 | (298) | 720 | - | - | 298 | 43,087 | 143,855 | הכנסות |
| 188,519 | 164 | 61,619 | 15,908 | (35) | (164) | 15,102 | 95,925 | תוצאות המגזר |
| (24,371) | | | | | | | | הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים |
| (11,009) | | | | | | | | הוצאות מימון, נטו |
| (232) | | | | | | | | חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני |
| 152,907 | | | | | | | | רווח לפני מסים על ההכנסה |
| (38,018) | | | | | | | | מסים על ההכנסה |
| 114,889 | | | | | | | | רווח נקי לשנה |

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 32 - מגזרי פעילות (המשך)

א. דיווח בדבר מגזרי פעילות: (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017

| סה"כ | התאמות למאוחד | אחר ולא מיוחס | מסחר איינשטיין | מרינה הרצליה | הד מאסטר(*) | נדל"ן יזמי | ארגון קבוצות רכישה | |
|----------|------------------|------------------|-------------------|-----------------|-------------|---------------|-----------------------|--|
| | | | באלפי ש"ח | | | | | |
| 435,445 | (314) | 2,698 | - | - | 314 | 89,583 | 343,164 | הכנסות |
| 209,371 | (1,592) | 25,616 | 6 | (29) | 1,592 | 16,446 | 167,332 | תוצאות המגזר |
| (23,247) | | | | | | | | הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים |
| (22,046) | | | | | | | | הוצאות מימון, נטו |
| 1,255 | | | | | | | | חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני |
| 165,333 | | | | | | | | רווח לפני מסים על ההכנסה |
| (43,938) | | | | | | | | מסים על ההכנסה |
| 121,395 | | | | | | | | רווח נקי לשנה |

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 32 - מגזרי פעילות (המשך)

א. דיווח בדבר מגזרי פעילות: (המשך)

נכסים והתחייבויות המגזרים:

ליום 31 בדצמבר 2019

| סה"כ | התאמות למאוחד | נכסים והתחייבויות שלא הוקצו | אחר ולא מיוחס | מסחר איינשטיין באלפי ש"ח | מרינה הרצליה | הד מאסטר(*) | נדל"ן ייזמי | ארגון קבוצות רכישה | |
|------------------|------------------|-----------------------------------|------------------|--------------------------------|-----------------|----------------|----------------|--------------------------|------------------|
| 1,302,212 | (24,731) | 85,398 | 78,397 | 255,169 | 99,508 | 93,787 | 166,986 | 547,698 | נכסי המגזר |
| 778,596 | (54,734) | - | 27,456 | 224,950 | 69,641 | 54,734 | 64,374 | 392,175 | התחייבויות המגזר |
| 25,447 | (1,236) | - | 20,732 | 3,922 | 748 | 1,236 | 45 | - | השקעות הוניות |

ליום 31 בדצמבר 2018

| סה"כ | התאמות למאוחד | נכסים והתחייבויות שלא הוקצו | אחר | מסחר איינשטיין באלפי ש"ח | מרינה הרצליה | הד מאסטר(*) | נדל"ן ייזמי | ארגון קבוצות רכישה | |
|-----------|------------------|-----------------------------------|--------|--------------------------------|-----------------|----------------|----------------|--------------------------|------------------|
| 1,200,256 | (13,229) | 44,282 | 53,440 | 234,653 | 95,388 | 51,161 | 127,788 | 606,773 | נכסי המגזר |
| 754,698 | (41,735) | - | 11,860 | 212,727 | 68,002 | 41,735 | 83,456 | 378,653 | התחייבויות המגזר |
| 63,150 | (1,403) | - | 1,587 | 57,531 | 1,026 | 1,403 | 3,006 | - | השקעות הוניות |

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 33 - מכשירים פיננסיים

א. סיווג הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות

להלן סיווג הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות במאזן לקבוצת המכשירים הפיננסיים בהתאם ל- IFRS 9:

| ליום 31 בדצמבר | | |
|----------------|---------|--|
| 2018 | 2019 | |
| אלפי ש"ח | | |
| | | <u>נכסים פיננסיים בעלות מופחתת</u> |
| | | מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות בנאמנות ומזומנים מוגבלים ומיועדים |
| 134,086 | 170,120 | |
| | | לקוחות והכנסות לקבל, חייבים והלוואות שניתנו |
| 108,203 | 94,818 | |
| | | <u>התחייבויות פיננסיות</u> |
| | | התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת |
| 679,970 | 676,474 | |

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 בפיקוח 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 לקוחות והכנסות לקבל, חייבים ויתרות חובה והלוואה לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני. החברה אינה צופה סיכונים אשראי מהותיים בגין יתרות אלה, זאת לאור קיום בטחונות נאותים.

2. סיכונים ריבית ומדד

לחברה יתרות, אשר מופקדות בפקדונות שקליים לא צמודים נושאי ריבית. בנוסף, לחברה אשראי מבנקים עם ריבית משתנה ואגרות חוב סדרה ט' הצמודות למדד. לפיכך, חשופה החברה לשינויים בשיעור הריבית השקלית ושינויים במדד, שעלולים להשפיע על התוצאות העסקיות של החברה. לתאריך הדוח על המצב הכספי, החשיפה לסיכונים ריבית אינה מהותית (ראה סעיף ג' להלן).

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 33 - 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 מהוונים (כולל בגין תשלומי ריבית):

ליום 31 בדצמבר 2019

| סה"כ תזרים מזומנים צפוי | שנה חמישית ואילך | אלפי ש"ח | | | ערך בספרים | |
|-------------------------|------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|---|
| | | 3-4 שנים | שנה שנייה | עד שנה | | |
| 218,589 | 23,541 | 127,945 | 8,748 | 58,355 | 199,100 | אשראי מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים |
| 415,639 | - | 154,404 | 111,960 | 149,275 | 373,503 | אגרות חוב ספקים ונותני שירותים |
| 2,256 | - | - | - | 2,256 | 2,256 | התחייבות בגין חכירות זכאים ויתרות זכות |
| 24,056 | 16,429 | 3,731 | 1,923 | 1,973 | 19,969 | |
| 81,646 | 170 | - | - | 81,476 | 81,646 | |
| 742,186 | 40,140 | 286,080 | 122,631 | 293,335 | 676,474 | |

ליום 31 בדצמבר 2018

| סה"כ תזרים מזומנים צפוי | שנה חמישית ואילך | אלפי ש"ח | | | ערך בספרים | |
|-------------------------|------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|---|
| | | 3-4 שנים | שנה שנייה | עד שנה | | |
| 220,757 | 1,146 | 134,260 | 72,667 | 12,684 | 193,187 | אשראי מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים |
| 402,516 | 30,992 | 149,226 | 109,638 | 112,660 | 350,213 | אגרות חוב ספקים ונותני שירותים |
| 1,508 | - | - | - | 1,508 | 1,508 | זכאים ויתרות זכות צדדים קשורים |
| 133,883 | 156 | - | - | 133,727 | 133,883 | |
| 1,367 | 1,219 | 77 | 36 | 35 | 1,179 | |
| 760,031 | 33,513 | 283,563 | 182,341 | 260,614 | 679,970 | |

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 33 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק

| מבחן רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן | | מבחן רגישות לשינויים בשיעור ריבית הפריים | | |
|--|-------------|---|-------------|------|
| רווח (הפסד) מהשינוי | | רווח (הפסד) מהשינוי | | |
| ירידה של 5% | עלייה של 5% | ירידה של 5% | עלייה של 5% | |
| אלפי ש"ח | | | | |
| 4,328 | (4,328) | (21) | 21 | 2019 |
| (872) | 872 | (20) | 20 | 2018 |

ליום 31 בדצמבר 2019, לחברה עודף התחייבויות פיננסיות על נכסים פיננסיים החשופים לשינויים במדד המחירים לצרכן בסך של כ-87 מיליון ש"ח ועודף נכסים פיננסיים על התחייבויות פיננסיות החשופים לשינויים בריבית הפריים בסך של כ-25 מיליון ש"ח.

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.

ד. 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 בשוקים בהם פועלת החברה. תשואה זו נתונה לשינויים בהתאם לגורמי השוק בענף הפעילות ובסביבה העסקית של החברה. החברה אינה נתונה לדרישות כלשהן באשר להון מינימאלי נדרש או להשגת רמה מסוימת של תשואה על ההון.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 34 - גילוי בהתאם ל-IAS 1 לסכומים שחזוי שיושבו או יסולקו בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי

כמפורט בביאור 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.

ליום 31 בדצמבר

| 2018 | 2019 |
|----------|------|
| אלפי ש"ח | |

נכסים

| | | |
|------------------|------------------|--|
| 601,153 | 507,664 | נכסים שחזוי שיושבו לכל היותר לפני 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי |
| 599,103 | 794,548 | נכסים שחזוי שיושבו לאחר 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי |
| 1,200,256 | 1,302,212 | סה"כ נכסים |

התחייבויות

| | | |
|----------------|----------------|--|
| 324,115 | 381,113 | התחייבויות שחזוי שיסולקו לכל היותר לפני 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי |
| 430,583 | 397,483 | התחייבויות שחזוי שיסולקו לאחר 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי |
| 754,698 | 778,596 | סה"כ התחייבויות |

ביאור 35 - שינויים בהתחייבויות הנובעים מפעילויות מימון

| 1 בינואר 2019 | סיווגים | תזרימי מזומנים מפעילות מימון | תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת | 31 בדצמבר 2019 | |
|----------------|----------------|------------------------------|------------------------------|----------------|---|
| 193,187 | (1,260) | 7,303 | (130) | 199,100 | הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים אגרות חוב |
| 350,213 | - | 21,216 | 2,074 | 373,503 | |
| 543,400 | (1,260) | 28,519 | 1,944 | 572,603 | סה"כ |

א. מכירת שטחי מסחר – פרויקט איינשטיין 333

ביום 11 בפברואר 2020, התקשרו חברת מלון רגינסי ירושלים בע"מ ושותפיה לבעלות בשטחי המסחר והחניות בפרויקט, בהסכם עם צד ג' (להלן: "הרוכש") למכירת כלל זכויותיהם בשטחי המסחר והחניות בפרויקט (להלן: "הממכר"). בתמורה לכך, ישלם הרוכש למוכרים סך כולל של כ-89 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ (להלן: "התמורה") כשחלקה של רגינסי בתמורה הינו כ-61 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. הרווח לפני מס הצפוי לחברה כתוצאה ממכירת הממכר עומד על כ-32 מיליון ש"ח.

מרבית התמורה בגובה של כ-80 מיליון ש"ח הועברה מיד לאחר חתימת ההסכם לחשבון הנאמנות ויתרת התמורה שולמה על ידי הרוכש לחשבון הנאמנות בחודש מרץ 2020.

על פי ההסכם שנחתם, עם רישום הערת אזהרה לטובת הרוכש ושעבוד שיירשם לטובת הרוכש במרשמי רשם החברות על זכויות המוכרים בממכר, יועברו חלק מכספי התמורה לצורך פירעון האשראי הקיים כיום לחלק מהמוכרים כלפי בנק בישראל (כאשר חלקה של רגינסי באשראי האמור נכון ליום חתימת ההסכם הסתכם לסכום של כ-32 מיליון ש"ח) ואשר מובטח בשעבודים על הממכר ועם הסרת השעבודים האמורים תשוחרר למוכרים מרבית יתרת התמורה (למעט סך של כ-2 מיליון ש"ח, אשר יוותר בנאמנות לצורך השלמת התחייבויות אשר נתנו המוכרים לרוכש בקשר לממכר בהתאם להוראות ההסכם). בנוסף, במסגרת ההתקשרות, המוכרים המחזיקים את כלל זכויותיהם מכח הסכמי השכירות הקיימים בממכר לטובת הרוכש, וזאת החל ממועד חתימת ההסכם. ההסכם כולל מנגנון פיצוי מוסכם בגין הפרה יסודית של הוראות ההסכם אשר לא תוקנה על ידי הצד המפר בשיעור של 10% מהתמורה לצד הנפגע, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר לו יהיה זכאי הצד שנפגע.

בחודש מרץ 2020 פרעה רגינסי, מתוך תמורת הממכר כאמור, את חלקה באשראי הבנקאי שצוין לעיל וקיבלה את מרבית חלקה הנוותר בתמורה. החברה צופה כי רגינסי תשלם את קבלת יתרת התמורה עד לסיום הרבעון הראשון של שנת 2020.

ב. הליך פירוק שיתוף – פרויקט סומייל 122

ביום 10 באוקטובר 2019, הגישה סומייל 122, במסגרת הליך פירוק שיתוף, הצעה לרכישת מלוא הזכויות במגרש 122, במצבן כפי שהוא ואולם לאחר מועד הדוח על המצב הכספי נקבע על ידי בית משפט השלום בתל אביב כי צד ג' הינו הזוכה בהליך ההתמחרות שבוצע ביחס למגרש 122 ולפיכך צפויה סומייל 122 למכור לאותו צד ג' את כלל זכויותיה במגרש בתקופה הקרובה, כאשר תמורת הזכויות הנמכרות, המוערכת נכון למועד אישור הדוחות הכספיים בכ-20 מיליון ש"ח, אינה וודאית (היות והיא מותנית בין היתר בהיקף הפיננסי שיוטל על כל אחד מהמוכרים, לרבות סומייל 122). יצוין כי לאור העובדה שסומייל 122 לא זכתה בהליך ההתמחרות האמור, מרבית הוראות הסכם הקומבינציה עליו חתמה סומייל 122 עם גורם שלישי הפכו ללא רלבנטיות, למעט ההסכמה הקיימת בין הצדדים ואשר נוגעות למחיר לפיו נסגרה ההתמחרות, ואשר מכוחה זכאית סומייל 122 לקבל מאותו גורם עמו נחתם הסכם הקומבינציה, סך של כ-7 מיליון ש"ח.

ג. נגיף הקורונה (COVID-19)

נגיף הקורונה (COVID-19) שהתגלה מספר חודשים לפני פרסום הדוחות הכספיים בעיר ווהאן בסין, התפשט בקצב מהיר בסין ובהמשך למדינות רבות נוספות בעולם וביניהן ישראל. להתפרצות זו השפעה כלכלית שלילית משמעותית על הכלכלה שבאה לידי ביטוי בגל ירידות בשווקים העולמיים, לרבות בשוק המקומי, שמקורם באי הוודאות באשר למשך הזמן בה ניתן יהיה למגר את המגיפה ובהאטה המהותית שאחזה בענפי המשק השונים. לאור ההגבלות שהוטלו עד כה וביניהן: איסור התקהלות מעל 10 אנשים, הגבלת כניסת זרים, שהייה בבידוד למשך 14 יום לכל החוזרים מחו"ל, צמצום התחבורה הציבורית, סגירת מקומות בילוי ופנאי, סגירת מוסדות חינוך וכן ירידה במספר המגיעים למקומות העבודה, הנפגעים העיקריים בשלב זה הינם ענפי התעופה, התיירות, תרבות ופנאי. יחד עם זאת, ההשלכות הכלכליות השליליות צפויות להתרחב למגזרים נוספים (לרבות מגזר הנדל"ן), אשר עדיין לא ניתן להעריך את היקפה.

במועד עריכת דוח זה, שווקי ההון בעולם, כמו גם בישראל, הגיבו בקיצוניות למשבר ונרשמו ירידות שערים חדות, לרבות במניותיה ואגרות החוב של החברה.

בעת עריכת הדוח, בשל חוסר הוודאות באשר למועד בו תיבלם המגפה, אין באפשרות החברה לאמוד את ההשלכות האפשריות של המשבר על פעילותה ואולם ההשפעות הישירות על עסקי החברה מוערכות כלא מהותיות בטווח הקצר וזאת מלבד החשיפה הלא מהותית לעסקי המסעדות והאירועים להם קיימת חשיפה מינורית של החברה דרך החזקתה (לבד וביחד עם השותפים) בטרקלין עסקים ומסעדת סרפינה ת"א.

החברה מעריכה כי קיימת לה יכולת פיננסית טובה להתמודד עם משבר שכזה בטווח הקצר, בין השאר, לאור תזרים המזומנים שלה, שיעור מינוף סביר, מסגרות אשראי לניצול ומספר נכסים הניתנים למימוש מיידי בעת הצורך. עם זאת, כל שהמשבר בנושא זה יחמיר וימשך זמן רב, וכן יורחבו ההגבלות על תנועה והתקהלות הוא עלול להביא לפגיעה רחבה בכלכלה הישראלית, לרבות בחברה ובלקוחותיה.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

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

ליום 31 בדצמבר 2019

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 2019 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - "הדוחות המאוחדים"), המוצגים בהתאם לתקנה 9'ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה לצורך הצגת נתונים כספיים אלה פורטו בביאור 2 לדוחות המאוחדים. חברות מוחזקות כהגדרתן בביאור 1ב' לדוחות המאוחדים.

רחוב המסגר 9, תל-אביב 67776
טלפון: 03-6370606
פקסימיליה: 03-6370600
kidron@kidroncpa.co.il

רח' אריאל שרון 4, גבעתיים 5320047
טל: 03-6123939
פקס 03-6125030
office@ahcpa.co.il

לכבוד

בעלי המניות של קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ג.א.נ.,

**הנדון: דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים על מידע כספי נפרד
לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970**

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ (להלן "החברה") לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 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, בהתבסס על ביקורתנו, המידע הכספי הנפרד ערוך מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראת תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

קדרון ושות'
רואי חשבון

עמית, חלפון
רואי חשבון

16 במרץ, 2020

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיזוגיים לחברה

| ליום 31 בדצמבר | | מידע נוסף | |
|----------------|------------------|-----------|--|
| 2018 | 2019 | | |
| אלפי ש"ח | | | |
| 43,549 | 75,825 | ג' | <u>נכסים שוטפים</u> |
| 3,018 | 2,098 | ג' | מזומנים ושווי מזומנים |
| 164 | - | ד' | פקדונות מוגבלים ומיועדים |
| 446 | 548 | ד' | לקוחות והכנסות לקבל |
| 9,930 | 9,557 | | חייבים ויתרות חובה |
| 533,340 | 555,294 | ז' | מלאי בניינים בהקמה |
| | | | הלוואות לחברות מוחזקות |
| 590,447 | 643,322 | | |
| 26,394 | - | | <u>נכסים בלתי שוטפים</u> |
| 2,991 | 48,238 | | נדל"ן להשקעה בהקמה |
| 253,904 | 320,301 | ז' | רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו |
| | | | נכסים בניכוי התחייבויות המיזוגיים לחברות מוחזקות |
| 283,289 | 368,539 | | |
| 873,736 | 1,011,861 | | |

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 המיוחסים לחברה

| ליום 31 בדצמבר | | מידע נוסף | |
|----------------|------------------|-----------|--|
| 2018 | 2019 | | |
| אלפי ש"ח | | | |
| | | | <u>התחייבויות שוטפות</u> |
| 12,512 | 28,303 | ה' | אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים |
| 225,965 | 226,045 | ה' | חלויות שוטפות של אגרות חוב |
| - | 4,801 | ה' | התחייבויות שוטפות בגין חכירות |
| 302 | 306 | ה' | ספקים ונותני שירותים |
| 29,496 | 10,317 | ה' | זכאים ויתרות זכות |
| 268,275 | 269,772 | | |
| | | | <u>התחייבויות בלתי שוטפות</u> |
| 65,689 | 61,707 | ה' | הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים |
| 107,690 | 147,458 | ה' | אגרות חוב |
| - | 15,168 | ה' | התחייבויות בגין חכירות |
| 8,381 | 19,820 | | עודף התחייבויות על נכסים המיוחסים לחברות מוחזקות |
| 2,830 | 3,096 | | התחייבויות מסים נדחים |
| 184,590 | 247,249 | | |
| | | | <u>הון</u> |
| 505 | 520 | | הון מניות |
| 173,657 | 189,519 | | קרנות הון ופרמיה על מניות |
| - | 1,168 | | תקבולים על חשבון אופציות |
| 4,324 | 4,324 | | קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה |
| 242,385 | 299,309 | | יתרת עודפים |
| 420,871 | 494,840 | | סה"כ הון |
| 873,736 | 1,011,861 | | |

16 במרץ, 2020

| | | | |
|--------------------------------|---------------------|----------------------------------|----------------------------|
| ארטור לשינסקי סמנכ"ל הכספים | עידו חגיגי מנכ"ל | צבי גרינוולד יו"ר הדירקטוריון | תאריך אישור הדוחות הכספיים |
|--------------------------------|---------------------|----------------------------------|----------------------------|

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר המיוחסים לחברה

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | | מידע נוסף | |
|------------------------------|----------|-----------------|-----------|--|
| 2017 | 2018 | 2019 | | |
| | אלפי ש"ח | | | |
| 19,242 | 17,957 | 11,841 | | הכנסות מדמי סיחור ודמי ניהול |
| (6,352) | 3,907 | (693) | | עלות ההכנסות |
| 12,890 | 21,864 | 11,148 | | רווח גולמי |
| 11,861 | 3,518 | 1,181 | | עליית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה |
| (965) | (868) | (760) | | הוצאות מכירה ושיווק |
| (12,880) | (14,799) | (11,397) | | הוצאות הנהלה וכלליות |
| 10,906 | 9,715 | 172 | | רווח מפעולות רגילות |
| (21,452) | (23,825) | (25,395) | | הוצאות מימון |
| 20,495 | 23,271 | 27,181 | ז | הכנסות מימון מחברות מוחזקות |
| 59 | 90 | 61 | | הכנסות מימון |
| (898) | (464) | 1,847 | | הכנסות (הוצאות) מימון, נטו |
| 10,008 | 9,251 | 2,019 | | רווח לאחר הכנסות (הוצאות) מימון, נטו |
| 114,918 | 110,746 | 55,413 | | חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו |
| 124,926 | 119,997 | 57,432 | | רווח לפני מסים על ההכנסה |
| (3,195) | (3,791) | (508) | | מסים על ההכנסה |
| 121,731 | 116,206 | 56,924 | | רווח נקי לשנה |
| - | - | - | | <u>רווח כולל אחר:</u> |
| 121,731 | 116,206 | 56,924 | | 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 | | | |
|------------------------------|-----------|----------|---|
| 2017 | 2018 | 2019 | |
| אלפי ש"ח | | | |
| | | | <u>תזרימי מזומנים מפעילויות שוטפות :</u> |
| 121,731 | 116,206 | 56,924 | רווח נקי לשנה |
| | | | התאמות הדרושות להצגת תזרימי |
| | | | המזומנים מפעילויות שוטפות של החברה : |
| | | | <u>התאמות לסעיפי רווח או הפסד של החברה :</u> |
| 221 | 779 | 2,241 | פחת והפחתות |
| (306) | 720 | 266 | שינוי במסים נדחים |
| (645) | - | - | תשלום מבוסס מניות |
| (11,861) | (3,518) | (1,181) | שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה |
| 741 | - | - | דיבידנד מחברות בנות |
| - | - | 450 | דיבידנד מחברות בשליטה משותפת וחברות מוחזקות |
| (114,918) | (110,746) | (55,413) | חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו |
| (20,495) | (23,271) | (996) | ריבית והפרשי הצמדה מהלוואות לחברות מוחזקות, נטו |
| (40) | 61 | - | ריבית הלוואה מבעלי עניין, נטו |
| 147 | - | 8 | שערך הלוואות מבנקים ומוסדות פיננסיים |
| 1,268 | 1,343 | 1,982 | שערך אגרות חוב |
| | | | <u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות :</u> |
| 555 | 265 | 164 | ירידה בלקוחות והכנסות לקבל |
| 4,171 | 544 | (102) | ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה |
| (12) | (507) | 4 | עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים |
| (21,451) | (569) | - | ירידה במקדמות מרוכשים והכנסות מראש |
| (9,007) | 10,112 | (20,439) | עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות |
| 3,395 | 159 | 373 | ירידה במלאי בניינים בהקמה |
| (46,506) | (8,422) | (15,719) | מזומנים נטו ששימשו לפעילויות שוטפות |

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

| 2017 | 2018 | 2019 |
|-----------------|-----------------|-----------------|
| | אלפי ש"ח | |
| 4,516 | (397) | 920 |
| (159) | (3,006) | (165) |
| (1,619) | (894) | (108) |
| 36,000 | - | - |
| (85,222) | (44,192) | (19,059) |
| (46,484) | (48,489) | (18,412) |
| 113,795 | 78,618 | 118,392 |
| (36,328) | (47,141) | (80,526) |
| 41,885 | 30,000 | 20,000 |
| (15,000) | (978) | (6,939) |
| - | - | (1,565) |
| - | (8,857) | - |
| - | - | 17,045 |
| 104,352 | 51,642 | 66,407 |
| 11,362 | (5,269) | 32,276 |
| 37,456 | 48,818 | 43,549 |
| 48,818 | 43,549 | 75,825 |

תזרימי מזומנים - מפעילויות השקעה:

ירידה (עליה) בפקדונות מוגבלים ומיועדים, נטו
רכישת רכוש קבוע
השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
מתן הלוואות והשקעות בחברות מוחזקות, נטו

מזומנים נטו ששימשו לפעילויות השקעה

תזרימי מזומנים - מפעילויות מימון:

הנפקת אגרות חוב, נטו
פירעון אגרות חוב
קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
פירעון התחייבות בגין חכירה
פירעון הלוואות מבעלי עניין
הנפקת הון מניות ואופציות

מזומנים נטו שנבעו מפעילויות מימון

שינוי במזומנים ושווי מזומנים לשנה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

| 2017 | 2018 | 2019 |
|--------|----------|--------|
| | אלפי ש"ח | |
| - | 35,700 | - |
| 20,315 | 22,852 | 22,101 |
| 36 | - | 26,185 |
| 12 | - | 2,632 |

נספח א' - פעולות שלא במזומן

דיבידנד מחברת בת

נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

מזומנים ששולמו במשך השנה עבור ריבית:

מזומנים שהתקבלו במשך השנה עבור ריבית:

מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור מס הכנסה:

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

מידע נוסף

א. כללי

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם לתקנה 9ג' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

ב. מדיניות חשבונאית

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

מידע נוסף

ג. יתרת המזומנים ושווי המזומנים המיוחסת לתאגיד עצמו כחברה אם (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)

| ליום 31 בדצמבר 2018 | | | ליום 31 בדצמבר 2019 | | | |
|---------------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------------|--------------|--------------------------|
| סה"כ | לא צמוד | לא צמוד | סה"כ | לא צמוד | לא צמוד | |
| | נושא ריבית אלפי ש"ח | | | נושא ריבית אלפי ש"ח | | |
| 43,549 | 1,710 | 41,839 | 75,825 | 71,600 | 4,225 | מזומנים ושווי מזומנים |
| 3,018 | 3,018 | - | 2,098 | 2,098 | - | מזומנים מוגבלים ומיועדים |
| <u>46,567</u> | <u>4,728</u> | <u>41,839</u> | <u>77,923</u> | <u>73,698</u> | <u>4,225</u> | |

ד. גילוי בדבר הנכסים הפיננסיים המיוחסים לתאגיד עצמו כחברה אם (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)

1. פירוט ההשקעות המהותיות בקבוצת הנכסים הפיננסיים בהתאם ל- IFRS 9 המיוחסים לחברה האם :

ליום 31 בדצמבר

| 2018 | 2019 |
|---------------|---------------|
| אלפי ש"ח | |
| 43,549 | 75,825 |
| 3,018 | 2,098 |
| 164 | - |
| 111 | 548 |
| <u>46,842</u> | <u>78,471</u> |

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד :

מזומנים ושווי מזומנים
מזומנים מוגבלים ומיועדים

נכסים פיננסיים בעלות מופחתת :

לקוחות והכנסות לקבל
חייבים ויתרות חובה

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

מידע נוסף

ד. 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- IFRS 9 המיוחסים לחברה האם:

| ליום 31 בדצמבר 2019 | | | | | | | | |
|---------------------|---------|---------|-----------|-----------|----------|------------|---------------|--------------------------|
| עד שנה | משנה עד | משנתיים | עד 3 שנים | עד 4 שנים | מ-4 שנים | מעל 5 שנים | סה"כ | |
| אלפי ש"ח | | | | | | | | |
| 75,825 | - | - | - | - | - | - | 75,825 | מזומנים ושווי מזומנים |
| 2,098 | - | - | - | - | - | - | 2,098 | פקדונות מוגבלים ומיועדים |
| 548 | - | - | - | - | - | - | 548 | חייבים ויתרות חובה |
| 78,471 | - | - | - | - | - | - | 78,471 | |

| ליום 31 בדצמבר 2018 | | | | | | | | |
|---------------------|---------|---------|-----------|-----------|----------|------------|---------------|--------------------------|
| עד שנה | משנה עד | משנתיים | עד 3 שנים | עד 4 שנים | מ-4 שנים | מעל 5 שנים | סה"כ | |
| אלפי ש"ח | | | | | | | | |
| 43,549 | - | - | - | - | - | - | 43,549 | מזומנים ושווי מזומנים |
| 3,018 | - | - | - | - | - | - | 3,018 | פקדונות מוגבלים ומיועדים |
| 164 | - | - | - | - | - | - | 164 | לקוחות והכנסות לקבל |
| 111 | - | - | - | - | - | - | 111 | חייבים ויתרות חובה |
| 46,842 | - | - | - | - | - | - | 46,842 | |

ה. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לתאגיד עצמו כחברה אם (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)

1. התחייבויות המיוחסות לחברה האם

| ליום 31 בדצמבר | | |
|----------------|----------------|---|
| 2018 | 2019 | |
| אלפי ש"ח | | |
| 78,201 | 90,010 | אשראי מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים |
| 333,655 | 373,503 | אגרות חוב |
| 302 | 306 | ספקים ונותני שירותים |
| 29,496 | 10,317 | זכאים ויתרות זכות |
| 441,654 | 474,136 | |

2. לפרטים בדבר אגרות החוב של החברה ראה ביאור 20 לדוחות הכספיים המאוחדים.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

מידע נוסף

ה. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לתאגיד עצמו כתברה אם (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) (המשך)

3. סיכון נזילות המיוחס לחברה האם

סיכון נזילות הוא הסיכון שהחברה לא תוכל לעמוד במחויבויותיה הפיננסיות בהגיע מועד תשלומן. גישת החברה לניהול סיכונים הנזילות שלה היא להבטיח, ככל הניתן, את מידת הנזילות המספקת לעמידה בהתחייבויותיה במועד.

החברה פועלת על מנת לאפשר קיומן של רמות מספקות של אמצעים נזילים לתשלום הוצאות התפעול הצפויות ושל הסכומים הדרושים לעמידה בהתחייבויות הפיננסיות. האמור אינו מביא בחשבון את ההשפעה הפוטנציאלית של תרחישים קיצוניים שאין אפשרות סבירה לצפותם.

הטבלה שלהלן מציגה את זמני הפירעון של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה על פי תנאיהן בסכומים לא מהוונים (כולל תשלומי ריבית):

ליום 31 בדצמבר 2019

| ס"ח תזרים מזומנים צפוי | שנה חמישית ואילך | אלפי ש"ח | | | ערך בספרים | |
|------------------------------|------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|---|
| | | 3-4 שנים | שנה שנייה | עד שנה | | |
| 98,968 | - | 71,094 | 3,282 | 24,592 | 90,010 | אשראי מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים |
| 415,639 | - | 154,404 | 111,960 | 149,275 | 373,503 | אגרות חוב |
| 306 | - | - | - | 306 | 306 | ספקים ונותני שירותים |
| 24,056 | 16,429 | 3,731 | 1,923 | 1,973 | 19,969 | התחייבות בגין חכירות |
| 10,317 | 170 | - | - | 10,147 | 10,317 | זכאים ויתרות זכות |
| 549,286 | 16,599 | 229,229 | 117,165 | 186,293 | 494,105 | |

ליום 31 בדצמבר 2018

| ס"ח תזרים מזומנים צפוי | שנה חמישית ואילך | אלפי ש"ח | | | ערך בספרים | |
|------------------------------|------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|---|
| | | 3-4 שנים | שנה שנייה | עד שנה | | |
| 91,795 | 1,146 | 77,166 | 6,572 | 6,911 | 78,201 | אשראי מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים |
| 384,775 | 30,992 | 149,226 | 109,638 | 94,919 | 333,655 | אגרות חוב |
| - | - | - | - | - | - | צדדים קשורים |
| 302 | - | - | - | 302 | 302 | ספקים ונותני שירותים |
| 29,496 | 132 | - | - | 29,364 | 29,496 | זכאים ויתרות זכות |
| 506,368 | 32,270 | 226,392 | 116,210 | 131,496 | 441,654 | |

מידע נוסף

1. 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

להן שיעורי המס החלים על החברה בשנים 2017-2019 :

2017 - 24%

2018 ואילך - 23%

יתרות המסים הנדחים הנכללות בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2018 ו-2019 מחושבות לפי שיעור המס החדש.

3. שומות מס המיוחסות לחברה האם

לחברה שומות מס סופיות עד וכולל שנת 2014.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

מידע נוסף

1. גילוי בדבר מסים על ההכנסה המיוחסים לחברה האם (המשך)

4. המס התיאורטי

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | | |
|------------------------------|----------------|--------------|---|
| 2017 | 2018 | 2019 | |
| אלפי ש"ח | | | |
| 10,008 | 9,251 | 2,019 | רווח לפני מסים על ההכנסה ולפני חלק החברה ברווחי חברות בנות, נטו שיעור המס |
| 24% | 23% | 23% | |
| (2,402) | (2,128) | (464) | המס התיאורטי |
| - | (1,328) | - | מסים שנים קודמות הוצאות לא מוכרות |
| (88) | (60) | (9) | הכנסות החייבות שיעורי מס שונים שינוי בשיעורי המס הפרשי עיתוי ואחרות |
| (734) | - | - | |
| 193 | - | - | |
| (164) | (275) | (35) | |
| (3,195) | (3,791) | (508) | מסים על ההכנסה בדוח רווח או הפסד |

2. הלוואות, יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מוחזקות

א. יתרות מהותיות עם חברות מוחזקות

| ליום 31 בדצמבר | | |
|----------------|----------------|------------------------------------|
| 2018 | 2019 | |
| אלפי ש"ח | | |
| 253,904 | 320,301 | יתרות בגין חברות מאוחדות |
| 533,340 | 555,294 | הלוואות שניתנו לחברות מוחזקות, נטו |
| 787,244 | 875,595 | סה"כ |

ב. עסקאות עם חברות מוחזקות

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | | |
|------------------------------|--------|---------------|-------------------|
| 2017 | 2018 | 2019 | |
| אלפי ש"ח | | | |
| 12,990 | 15,990 | 10,764 | הכנסות דמי ניהול |
| 20,495 | 23,271 | 27,181 | הכנסות מימון, נטו |

3. לפרטים נוספים ראה ביאור 21א' וביאור 9א' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2019 המצורפים לדוח זה.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

פרטים נוספים על התאגיד

כתובת: רח' הארבעה 30, תל אביב 6473926 (מגדלי הארבעה, בנין דרומי, קומה 32)

טלפון: 03 - 6081936

פקסימיליה: 03 - 6952958

כתובת דואר אלקטרוני: office@hagag-group.co.il

מועד הדו"ח: 31 בדצמבר 2019

מועד פרסום הדוח: 16 במרץ 2020

תקנה 8ב: הערכות שווי

לפרטים ראה סעיף 3.2 לדו"ח הדירקטוריון המצורף לדו"ח זה.

תקנה 10א': תמצית דו"חות על הרווח הכולל לפי רבעונים

| סה"כ | רבעון IV | רבעון III אלפי ש"ח | רבעון II | רבעון I | |
|--|--|--------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|--|
| 125,765 (71,839) | 13,953 (6,101) | 29,740 (14,378) | 49,557 (28,740) | 32,515 (22,620) | הכנסות עלות המכר |
| 53,926 | 7,852 | 15,362 | 20,817 | 9,895 | רווח גולמי |
| 19,826 (4,170) (23,079) (2,017) | (1,801) (864) (4,575) (1,467) | (1,808) (646) (7,178) (700) | 867 (1,401) (5,520) 150 | 22,568 (1,259) (5,806) - | עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות הכנסות אחרות, נטו |
| 31,152 | 410 | 30,400 | 113 | 229 | חלק החברה ברווחי חברות בשליטה משותפת |
| 75,638 | (445) | 35,430 | 15,026 | 25,627 | רווח מפעולות רגילות |
| (14,768) 1,238 | (2,120) 380 | (3,702) 69 | (4,621) 348 | (4,325) 441 | הוצאות מימון הכנסות מימון |
| 62,108 | (2,185) | 31,797 | 10,753 | 21,743 | רווח לפני מסים על הכנסה |
| (2,432) | 2,465 | 293 | (2,496) | (2,694) | מסים על הכנסה |
| 59,676 - | 280 - | 32,090 - | 8,257 - | 19,049 - | רווח נקי לתקופה רווח כולל אחר |
| 59,676 | 280 | 32,090 | 8,257 | 19,049 | רווח נקי וכולל לתקופה |

- א. ביום 13 באוגוסט 2018 השלימה החברה הנפקה, על פי דוח הצעת מדף מיום 9 באוגוסט 2018, של 84,343,000 אגרות חוב (סדרה ח'), בתמורה כוללת ברוטו של 80,125,850 ש"ח (סכום נטו של כ-78,825,000 ש"ח). סך של כ-5.5 מיליון ש"ח שימש להשלמת הרכישה של פרויקט בת ים, סך של כ-38.5 מיליון ש"ח שימש לפרעון חלקי של קרן וריבית אגרות חוב נוספות של החברה וסך של כ-34 מיליון ש"ח שימש לתשלומי המיסים בפרויקטים שונים של החברה.
- ב. ביום 4 באוגוסט 2019, השלימה החברה הקצאה פרטית של 20,000,000 אגרות חוב (סדרה ז') בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א של החברה ל-2 משקיעים מסווגים, על פי דו"ח הקצאה פרטית שפרסמה החברה ביום 25 ביולי 2019 ודו"ח מתקן מיום 1 באוגוסט 2019 (מס' אסמכתאות: 2019-01-077344 ו-2019-01-080149), בהתאם לקבוע בשטר הנאמנות של אגרות חוב (סדרה ז'), על החברה להעמיד כל סכום נטו שתגייס כתוצאה מהרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ז') לשימושה החופשי של קבוצת חגי' נכסים מניבים בע"מ (חברת בת של החברה) הנמנית על חברי קבוצת הרכישה שעתידיה לבנות את פרויקט איינשטיין 35 בתל אביב (להלן בסעיף זה: "**חברת הבת**"). כפועל יוצא מהאמור, מלוא תמורת ההקצאה הפרטית נטו וכן עמלת העמדת ההלוואה בגובה מלוא ההוצאות בהן נשאה החברה בגין ההקצאה הפרטית הועמדו כהלוואת בעלים לחברת הבת והתווספו ליתרת הלוואה בסך של 114.8 מיליון ש"ח אותה העמידה החברה לחברת הבת ואשר זכויות החברה מכוחה משועבדות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') (להלן: "**ההלוואה המשועבדת**"). יצוין כי חברת הבת עשתה שימוש בסך של כ-15.5 מיליון ש"ח מתמורת ההקצאה על מנת לפרוע חלק מההלוואה המשועבדת והיתרה נותרה לשימושה השוטף של חברת הבת ובהם בין היתר תשלומי קרן וריבית שוטפים לחברה בגין ההלוואה המשועבדת. החברה עשתה שימוש בכספי פירעון ההלוואה לצורך פירעון אג"חים מסדרות שונות.
- ג. ביום 26 בספטמבר 2019 הנפיקה החברה לציבור, מכוח דו"ח הצעת מדף שפורסם על ידה ביום 24 בספטמבר 2019 (כפי שתוקן ביום 25 בספטמבר 2019), 100,000,000 ע.נ אגרות חוב (סדרה ט'), אשר נושאות ריבית שנתית בשיעור 3%, צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש אוגוסט 2019. בהתאם לקבוע בשטר הנאמנות של אגרות חוב (סדרה ט'), על החברה להעמיד כל סכום נטו שתגייס מתוך תמורת הנפקה (לאחר תשלום כלל ההוצאות והעמלות) לחברת הבת של החברה - קבוצת חגי' סלמה בע"מ, כהלוואת בעלים, אשר תשועבד כאמור לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט'). הלוואת הבעלים אשר הועמדה לחברת הבת על ידי החברה שימשה לצורך פרעון של הלוואות שהיו לחברת הבת כלפי החברה באותה העת. החברה תעשה שימוש בתמורה האמורה למימון פעילותה השוטפת, בהתאם לשיקול דעתה של הנהלת החברה ועל פי החלטותיה, כפי שתהיינה מעת לעת, ולרבות לצורך קידום פעילות היזמות של החברה, ביצוע השקעות, רכישת פרויקטים ו/או נדל"ן (בין במישרין ובין באמצעות רכישת חברות) וכן הקטנה ו/או פירעון האשראי של החברה (לרבות סדרות אגרות חוב אחרות). נכון ליום 31 בדצמבר 2019 סך של כ-10 מיליון ש"ח שימש לפעילות שוטפת של החברה.
- ד. ביום 11 בנובמבר 2019 ביצעה החברה הקצאה פרטית למספר גופים אשר הצהירו כי הינם נמנים על הגופים המנויים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, ואשר למיטב ידיעת החברה נמצאים כולם בשליטת בית ההשקעות י.ד. מור השקעות בע"מ (אשר לאחר ההקצאה הפכה לבעלת עניין בחברה) (להלן: "**הניצעים**"), של סך כולל של 1,570,000 מניות החברה וכן 1,570,000 כתבי אופציה לא רשומים למסחר הניתנים למימוש ל-1,570,000 מניות החברה. בשלב זה החברה טרם עשתה שימוש בתמורת הנפקה.

תקנה 11: רשימת השקעות בחברות בנות ובחברות קשורות מהותיות לתאריך הדוח על המצב הכספי

| שם החברה | סוג המניה | מספר המניות על ידי החברה | שווי נקוב של מניה | ערכה בדוח הכספי הנפרד של התאגיד לתאריך הדוח (באלפי ש"ח) | שיעור החזקה בהון, בהצבעה ובסמכות למנות דירקטורים | יתרת הלוואות לחברה בדוח הכספי לתאריך הדוח (באלפי ש"ח) | תנאי הלוואות | שנות |
|---|------------|--------------------------|-------------------|---|--|---|---|---|
| קבוצת חגי' סומייל בע"מ (להלן: "חגי' סומייל") ¹ | מניה רגילה | 100 | 0.01 | 56,357 | 100% | 73,541 | ההלוואה צמודה למדד המחירים לצרכן בתוספת 12% לשנה. | החברה ערבה להתחייבויות חגי' סומייל כלפי בנק שהעמיד לה מימון. בנוסף, במהלך שנת הדיווח חל גידול ביתרת ההלוואה לחברה בסך של כ-13,000 אלפי ש"ח. |
| קבוצת חגי' סלמה בע"מ (להלן: "חגי' סלמה") ² | מניה רגילה | 100 | 0.01 | (12,404) | 100% | 111,714 | ריבית שנתית בשיעור 3%, צמוד למדד המחירים לצרכן (הזהה לריבית של אגרות החוב סדרה ט'). | במהלך שנת הדיווח חל גידול ביתרת ההלוואה לחברה בסך של כ-26,000 אלפי ש"ח. |
| קבוצת חגי' נכסים מניבים בע"מ (להלן: "נכסים מניבים") | מניה רגילה | 100 | 0.01 | 5,674 | 100% | 118,402 | ריבית שנתית בשיעור 5.1%, לא צמודה (הזהה לריבית של אגרות החוב סדרה ז'). | במהלך שנת הדיווח חל גידול ביתרת ההלוואה לחברה בסך של כ-6,000 אלפי ש"ח. |
| קבוצת חגי' ייעוץ וניהול פרויקטים בע"מ (להלן: "ייעוץ וניהול פרויקטים") | מניה רגילה | 100 | 0.01 | 45,306 | 100% | 77,964 | בשנת 2019 נשאה היתרה ריבית שנתית קבועה, לא צמודה, בשיעור של 2.56% בהתאם לשיעור הריבית על פי סעיף 3 לפקודת מס הכנסה. | במהלך שנת הדיווח חל גידול ביתרת ההלוואה לחברה בסך של כ-5,500 אלפי ש"ח. |
| מלון רגינסי ירושלים בע"מ (להלן: "רגינסי") | מניה רגילה | 380,288,490 | ללא ערך נקוב | 170,786 | 100% | 36,069 | בשנת 2019 נשאה היתרה ריבית שנתית קבועה, לא צמודה, בשיעור של 2.56% בהתאם לשיעור הריבית על פי סעיף 3 לפקודת מס הכנסה. | במהלך שנת הדיווח חל קיטון ביתרת ההלוואה לחברה בסך של כ-77,500 אלפי ש"ח. |

יצוין כי בתנאי הלוואות שהועמדו על ידי החברה לתאגידים בשליטתה לא נקבע מועד פירעון, למעט הלוואות הבעלים שניתנו לחברת נכסים מניבים ולחברת חגי' סלמה, אשר תישאנה תנאי פירעון זהים לאלו של אגרות החוב (סדרה ז') ולאגרות החוב (סדרה ט'), בהתאמה, בכפוף לאמור בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ז') ולשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ט'), בהתאמה.

¹ יצוין כי חלקה של החברה ברווחי חגי' סומייל נמוך משיעור החזקתה בחגי' סומייל - לפרטים ראה סעיף 6.7.2.4.1.1 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד המצורף לדו"ח זה.
² יצוין כי חלקה של החברה ברווחי חגי' סלמה נמוך משיעור החזקתה בחגי' סלמה - לפרטים ראה סעיף 6.7.2.4.1.4 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד המצורף לדו"ח זה.

תקנה 12: שינויים בהשקעות בחברות בנות ובחברות קשורות

לפרטי הלוואות מהותיות ותנאיהן שהועמדו על ידי החברה לתאגידים בשליטתה ראה תקנה 11 לעיל.

תקנה 13: הכנסות של חברות בנות וחברות כלולות מהותיות והכנסות מהן לתאריך הדו"ח (באלפי ש"ח)

| שם חברת הבת / החברה הכלולה | רווח (הפסד) | רווח (הפסד) כולל אחר | דיבידנד בשנת הדוח | דיבידנד לאחר תאריך הדוח (*) | דמי ניהול והשתתפות בהוצאות בשנת הדוח (*) | דמי ניהול והשתתפות בהוצאות לאחר תאריך הדוח | הכנסות (הוצאות) ריבית והפרשי הצמדה מחברת הבת/חברה כלולה לאחר תאריך הדוח | הכנסות (הוצאות) ריבית והפרשי הצמדה מחברת הבת/חברה כלולה בשנת הדוח (*) |
|----------------------------|-------------|----------------------|-------------------|-----------------------------|--|--|---|---|
| חגי' סומייל | 4,450 | - | - | - | 2,532 (**) | 633 (**) | 2,089 | 8,356 |
| חגי' סלמה | (8,019) | - | - | - | 2,940 | 735 | 1,230 | 4,921 |
| נכסים מניבים | 98 | - | - | - | 348 | 87 | 1,632 | 6,530 |
| ייעוץ וניהול פרויקטים | 10,991 | - | - | - | 2,148 | 537 | 462 | 1,849 |
| רגינסי | 45,638 | - | - | - | 6,856 ³ | 1,714 | 436 | 1,744 |

(*) הכספים בגין דיבידנד (ככל והוכרז), דמי ניהול והריבית לה זכאית החברה משולמים לה מעת לעת על-ידי החברות הבנות מתוך התורים הפנוי שלהן.
 (***) דמי הניהול משולמים בפועל על ידי חגי' סומייל ייעוץ, חברת הבת של חגי' סומייל.

תקנה 20: מסחר בבורסה

לפרטים אודות ניירות הערך שהונפקו על ידי החברה בתקופת הדוח ונרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ראה תקנה 10 לעיל.

³ כולל 457 אלפי ש"ח ששולמו לחברה על-ידי הד מאסטר, המוחזקת בשיעור של 50% על-ידי רגינסי, כחלק מההתקשרות בין החברות.

א. תגמולים לנושאי משרה בכירה שניתנו בשנת הדיווח והוכרו בדוחות הכספיים של החברה

להלן פרוט התגמולים שניתנו בשנת הדוח, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים של החברה לשנת הדוח, לכל אחד מחמשת מקבלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה שניהנו בקבוצה באותה עת (הנתונים אינם כוללים מע"מ, ככל שרלוונטי):

| שם | תפקיד | היקף משרה | שיעור החזקות בהון התאגיד | תגמולים עבור שירותים (באלפי ש"ח) | | | | | | | תגמולים אחרים (באלפי ש"ח) | | | |
|---|---|--|--------------------------|----------------------------------|-------|-------------------|-----------|-------------|------|----------------------|---------------------------|------------|-----|-------|
| | | | | שכר | מענק | תשלום מבוסס מניות | דמי ניהול | החזר הוצאות | עמלה | אחר - גמול דירקטורים | ריבית | דמי שכירות | אחר | |
| עידו חגי' (באמצעות י.ע.ל. שיווק יחידות קרקע בע"מ, הנמצאת בבעלותו ובשליטתו) (להלן: "חברת עידו") ⁴ | מנכ"ל החברה (משמש גם כמנכ"ל רגיסטי). | אינו פוחת מ-50% הנדרש לתפקיד ⁵ | 30.17% ⁶ | - | 1,238 | - | 1,241 | - | - | - | - | - | - | 2,479 |
| שאול שלום ⁷ | סמנכ"ל כספי | כיהן כסמנכ"ל הנדסה עד ליום 30 בנובמבר 2019 | - | 873 | - | - | - | 6 | - | - | - | - | 137 | 1,016 |
| ארתור לשינסקי ⁸ | סמנכ"ל כספי | 100% | - | 776 | 50 | - | - | 4 | - | - | - | - | 86 | 916 |
| אלעד חגי' ⁹ | מנכ"ל קבוצת חגי' התחדשות עירונית בע"מ, חברה בת של החברה (להלן: "התחדשות עירונית") | 100% | - | - | - | - | 600 | 4 | - | - | - | - | 73 | 677 |
| יהודה עובד ¹⁰ | סמנכ"ל שיווק | 100% | - | 535 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 535 |

⁴ לפרטים אודות התקשרות החברה בהסכם עם חברת עידו (מבעלי השליטה בחברה המכהן גם כדירקטור בחברה) לקבלת שירותי מנכ"ל באמצעות עידו, ראה סעיף 6.17.2.2 לפרק תיאור עסקי התאגיד לשנת 2019, לו מצורף דו"ח זה.

⁵ 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 שמר עידו חגי' מכהן גם כמנכ"ל רגיסטי.

⁶ מר עידו חגי' נחשב כמחזיק במניות החברה יחד עם אחיו, מר יצחק חגי' ויחד עם עדן גאיה יזמות בע"מ הנמצאת בבעלות האחים חגי', וביחד מניותיהם בחברה היוו נכון ליום 31 בדצמבר 2019 כ-67.81% מהון החברה ומזכויות ההצבעה בה.

⁷ בתמורה לכהונתו, אשר הסתיימה ביום 30 בנובמבר 2019, היה זכאי מר שאול שלום, לגמול חודשי (הכולל שכר, הפרשות סוציאליות, קרן השתלמות, רכב, דמי החזקת רכב, טלפון וחניה) שעלותו הכוללת הסתכמה לסך של כ-84.6 אלף ש"ח. מר שלום היה זכאי להחזרי הוצאות שהוצאו על ידו מתוקף תפקידיו בקבוצה (בהתאם למנגנון שנקבע לכך בהסכם) ול-21 ימי חופשה בשנה. בנוסף יצוין כי למר שלום ניתנו כתבי פטור ושיפוי מטעם החברה והוא נכלל בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של החברה.

⁸ בתמורה לכהונתו, זכאי מר ארתור לשינסקי, לגמול חודשי (הכולל שכר, הפרשות סוציאליות, קרן השתלמות, רכב, דמי החזקת רכב וחניה) שעלותו הכוללת הסתכמה נכון למועד הדוח לסך של כ-76.3 אלף ש"ח. בנוסף, מר לשינסקי זכאי להחזרי הוצאות שיוצאו על ידו מתוקף תפקידיו בקבוצה (בהתאם למנגנון שנקבע לכך בהסכם) ול-20 ימי חופשה בשנה. בנוסף יצוין כי למר לשינסקי ניתנו כתבי פטור ושיפוי מטעם החברה והוא נכלל בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של החברה. סכום המענק המופיע בטבלה אושר בשנת 2020 עבור שנת 2019.

⁹ בתמורה לכהונתו, זכאי מר אלעד חגי' (שהינו בן דודם של האחים חגי') לגמול חודשי קבוע (כנגד חשבונית) שעלותו הכוללת (הלוקחת בחשבון גם עלות לסינג' לרכב, חניה והוצאות דלק) מסתכמת נכון למועד זה לסך של כ-56.4 אלפי ש"ח. בנוסף, מר אלעד חגי' זכאי להחזרי הוצאות שיוצאו על ידו מתוקף תפקידיו בקבוצה (בהתאם למנגנון שנקבע לכך בהסכם) ול-14 ימי חופשה בשנה. בנוסף, זכאי מר אלעד חגי' למענק משתנה בשיעור של 5% מהרווח לפני מס של התחדשות עירונית, ממנו יקוזזו עלויות העסקתו הקבועות, בניכוי הפסדים מצטברים שקדמו לשנה בה נוצר להתחדשות עירונית רווח אולם אינם כוללים הפסדים שנוצרו עד ליום 31/12/2016, והכל על פי דוחותיה הכספיים השנתיים המבוקרים המאוחדים של התחדשות עירונית, כאשר המענק האמור לא יעלה בכל מקרה על סך של 1,200 אלפי ש"ח בשנה, בתוספת מע"מ. בנוסף יצוין כי למר אלעד חגי' ניתנו כתבי פטור ושיפוי מטעם החברה והוא נכלל בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של החברה.

¹⁰ בתמורה לכהונתו, החל מיום 1 באוקטובר 2017, זכאי מר יהודה עובד (בן דודם של האחים חגי'), לגמול חודשי (הכולל שכר, קרן השתלמות וזכויות סוציאליות) שעלותו הכוללת מסתכמת לסך של כ-44.6 אלפי ש"ח. בנוסף, מר עובד זכאי להחזרי הוצאות שיוצאו על ידו מתוקף תפקידיו בקבוצה (בהתאם למנגנון שנקבע לכך בהסכם) ול-20 ימי חופשה בשנה. בנוסף יצוין כי למר עובד ניתנו כתבי פטור ושיפוי מטעם החברה והוא נכלל בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של החברה.

ב. תגמולים לבעלי ענין שניתנו בשנת הדיווח והוכרו בדוחותיה הכספיים של החברה

בשנת 2019, שולם על ידי החברה (לרבות חברות בנות של החברה) שכר טרחה בסך של כ-2,094 אלפי ש"ח, והחזר הוצאות בסך של כ-44 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ, למשרד עוה"ד חגי' בוכניק ויינשטיין ושות', הנמצא בראשות מר יצחק חגי' (מבעלי השליטה בחברה, המכהן כדירקטור בחברה) (להלן: "משרד עוה"ד"), המעניק שירותים משפטיים לחברה וללקוחותיה וזאת בהתאם להתקשרות שאושרה על ידי מוסדות החברה ובכללם האסיפה הכללית של החברה (שאישרה את ההתקשרות ביום 14 באוגוסט 2016). לפרטים נוספים ראה סעיף 6.18.2 לפרק תיאור עסקי התאגיד המצורף לדו"ח זה.

בנוסף לאמור לעיל, יצוין כי גמול הדירקטורים הכולל ששולם על ידי החברה בשנת 2019 לכלל חברי הדירקטוריון שהיו זכאים לגמול כאמור, הסתכם לסך של כ-791 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

האחים יצחק ועידו חגי', הנחשבים כמחזיקים יחד (בין במישרין, בין באמצעות חברות בשליטתם, ובין באמצעות עדן-גאיה יזמות בע"מ, הנמצאת בשליטתם המשותפת), מכוח פעולתם בעצה אחת ביחס להחזקותיהם בחברה, בסך כולל של 35,117,266 מניות החברה, המהוות נכון ליום 31 בדצמבר 2019 כ-67.81% מהון החברה ומזכויות ההצבעה בה¹¹, הינם בעלי השליטה בחברה (להלן ביחד: "בעלי השליטה"). יצוין כי מר יצחק חגי' מכהן כדירקטור בחברה, ומר עידו חגי' מכהן הן כדירקטור והן כמנכ"ל החברה.

האחים חגי' העניקו במועד רכישת השליטה בחברה על ידם, יום 19 בדצמבר 2010 (להלן: "המועד הקובע") זכות הצטרפות למר יגאל ויינשטיין (שבעבר היה שותפו של עו"ד צחי חגי' במשרד שבראשותו, ואשר רכש אף הוא ממניות החברה במועד הקובע), במסגרתה יהיה רשאי מר ויינשטיין להצטרף למכירות של מניות החברה שתבוצענה על ידי האחים חגי' מחוץ לבורסה (כשזכות זו תחול רק ביחס למניות החברה שהוחזקו על ידו במועד הקובע וביחס למניות המימוש שנבעו ממימוש כתבי אופציה שהקצתה לו 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 למר ויינשטיין זכות הצטרפות וזאת בכפוף לכך שכתוצאה מביצוע מכירה כאמור לא תתבצע העברת שליטה בחברה ובכפוף להוראות סעיף 15 לחוק ניירות ערך.

¹¹ 19,467,841 מניות מוחזקות על ידי מר יצחק חגי' (במישרין ובאמצעות חברות בשליטתו); 15,625,707 מניות מוחזקות על ידי מר עידו חגי' (במישרין ובאמצעות חברות בשליטתו); ו-23,718 מניות מוחזקות על ידי עדן-גאיה יזמות בע"מ, המוחזקות על ידי האחים חגי'.

תקנה 22:

עסקאות עם בעלי שליטה

להלן פרטים בדבר עסקאות בהן התקשרה החברה עם בעלי השליטה או שלבעלי השליטה עניין אישי באישורן, אשר החברה ותאגידיה בשליטתה התקשרו בהן במהלך שנת 2019 או במועד מאוחר לסוף שנת 2019 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 עו"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 עו"ד תבוא לידי סיום ביום 31 בדצמבר 2020. לפרטים אודות תיקון תנאי ההתקשרות ראה ס"ק 6 לטבלה זו. | מר יצחק חגי' הינו השותף הבכיר במשרד עו"ד שהינו מוטב על פי ההתקשרות האמורה. | ראה דו"ח מיידי מיום 24 באוקטובר 2010, מס' אסמכתא 2010-01-651651. |
| 2 | ועדת ביקורת ודירקטוריון רגינסי ביום 10 ביולי 2012, וזאת בהתאם לסעיפים 1(4) ו-1(5) לתקנות החברה (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), תש"ס-2000 (להלן: "תקנות הקלות") | אישור צירופם של האחים ליאור ואחיקם כהן (להלן: "האחים כהן"), לקבוצת הרכישה בפרויקט רסיטל אותו מארגנת רגינסי (הנמנית בעצמה על חברי הקבוצה). | לאחים כהן קשרים עסקיים עם האחים חגי'. | |
| 3 | ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה בימים 8 ביולי 2012 ו-14 באוגוסט 2012, אסיפה כללית ביום 22 באוגוסט 2012 | מערך התקשרויות, אשר הרלוונטיות מביניהן נכון למועד זה כוללות את השתתפות חברת עידו בהוצאות החברה, וזאת לאור העובדה שלאחים חגי' עדיין נותרה פעילות פרטית (בה החלו בטרם הפכו לבעלי השליטה בחברה) שבגינה נדרשת חברת עידו לסיועם של חלק מעובדי החברה ורגינסי. לפיכך אושר כי חברת עידו תשתתף החל מיום 1 באוגוסט 2012 וכל זמן שהעובדים האמורים יעניקו משירותיהם גם לחברת עידו, בחלק מהעלויות בהן תישאנה החברה ו/או רגינסי בגין העסקת העובדים האמורים. סך ההשתתפות עומד כיום על 24 אלפי ש"ח לחודש ²² . 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-37 אלפי ש"ח לחודש. בנוסף נקבע במסגרת ההתקשרויות האמורות כי ככול ומשווקי החברה יעניקו משירותיהם לחברת עידו, חברת עידו תשלם למשווקים את מלוא עמלת השיווק להם הם זכאים בגין שיווק יחידות אלה (העומדות על כ-0.3% מעלות כל יחידה המשווקת עבורה). | חברה בשליטת עידו חגי' הינה צד להתקשרות. | |

הסכום האמור הוערך בהתאם להיקף הפעילות הפרטית של האחים חגי' כפי שהייתה במועד האישור 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. יצוין כי ביום 16 במרץ 2020 דנו חברי ועדת הביקורת (בכובעה גם כוועדת התגמול) בגובה דמי ההשתתפות אותם משלמת חברת עידו לחברה ואישורו להגדיל את סכום ההשתתפות לסך של 24 אלף ש"ח בחודש וזאת בנוסף לסך של 11 אלף ש"ח בגין נשיאה ב-50% מעלות העסקתה הכוללת של מנהלת קשרי לקוחות, וסך של כ-2 אלפי ש"ח בגין נשיאה של יעיל בחלק מהוצאות המשרד בשיעור השווה לשיעור אותו מהווה סך השטח במשרדי החברה בו עושים שימוש עובדי יעיל מסך שטח משרדי החברה.

| מס' | האורגנים שאישרו את ההתקשרות ומועד האישור | תיאור העסקה וזהות צדדיה | העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות | לפרטים נוספים |
|-----|--|--|---|---|
| 4 | ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה ביום 31 במאי 2015, וזאת בהתאם לתקנה 21(2) לתקנות ההקלות | התקשרות בעסקה לפיה יצחק חגי' ועידו חגי', יהיו רשאים (בין במישרין ובין באמצעות תאגיד בשליטתם) להעמיד לחברה ו/או לתאגידים בשליטתה, מעת לעת וללא תמורה, על פי שיקול דעתם הבלעדי, ערבויות ו/או בטוחות מכל מין וסוג שהוא וזאת לצורך הבטחת התחייבויות אותן ייטול מי מתאגדי הקבוצה במסגרת התקשרויותיו עם צדדים שלישיים. 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 חגי' הינם צד להתקשרות המזכה האמורה. | ראה דוח מידי מיום 1 ביוני 2015 מס' אסמכתא: 2015-01-036069 |
| 5 | ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה ביום 16 במרץ 2016 וזאת בהתאם להוראת תקנה 51(5) לתקנות ההקלות. | התקשרות רג'נסי, עם חברה פרטית בבעלות מלאה של האחים כהן, להם כאמור קשרים עסקיים עם יצחק ועידו חגי', בהסכם לשיתוף פעולה ביחס לרכישת זכויות במקרקעין במרינה בהרצליה, עליה ניתן להקים מבנה מלונאי (להלן: "ההתקשרות"). יצוין כי ועדת הביקורת ודירקטוריון רג'נסי אישרו את ההתקשרות ביום 30 בדצמבר 2015. שיתוף הפעולה מתבצע באמצעות קבוצת חגי' מרינה הרצליה בע"מ, שמימשה אופציה לרכישת המקרקעין האמורים, כאשר כ-75% מהונה מוחזקים על ידי רג'נסי וכ-25% מהונה מוחזקים על ידי האחים כהן. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.10.1.3 לפרק תיאור עסקי התאגיד המצורף לדו"ח זה. | לאחים כהן קשרים עסקיים עם האחים חגי'. | ראה דו"ח מידי מיום 17 במרץ 2016, מס' אסמכתא -2016-01-008397 |
| 6 | ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ביום 16 ביוני 2016 והאסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה ביום 14 באוגוסט 2016 | מערך התקשרויות, אשר הרלוונטיות מביניהן נכון למועד זה הינה 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 שהיו נהוגות במועד ההחלטה. בהתאם לקביעת ועדת הביקורת מיום 16 ביוני 2016 ההתקשרות האמורה עם משרד עוה"ד, תבוא לידי סיום ביום 31 בדצמבר 2022. | מר יצחק חגי' הינו השותף הראשי במשרד עוה"ד, אשר הינו מוטב על פי ההתקשרות האמורה. | ראה דו"ח זימון אסיפה משלים מיום 7 באוגוסט 2016, מס' אסמכתא: 2016-01-099019. |
| 7 | ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ביום 22 בנובמבר 2017 והאסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה ביום 28 בדצמבר 2017. | מתן התחייבות לפטור לה"ה יצחק חגי' ועידו חגי' (ההתקשרות הינה בתוקף עד ליום 27 בדצמבר 2020), ואישור החזר הוצאות (ללא הגבלה בסכום) למר יצחק חגי', אותן יוציא מר יצחק חגי' 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 2020). | האחים חגי' הינם מוטבים על פי ההתקשרויות האמורות. | לפרטים נוספים ראה דיווח מידי מיום 22 בנובמבר 2017, מס' אסמכתא: 2017-01-103330 |
| 8 | ועדת התגמול ודירקטוריון החברה ביום 7 באוקטובר 2019 | התקשרות החברה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה קבוצתית ובפוליסות עתידיות, עד ליום 30 בספטמבר 2022 וכן הכללת הדירקטורים ונושאי המשרה המכהנים (לרבות האחים חגי') בפוליסות האמורות. | האחים חגי' נמנים על המוטבים על פי ההתקשרויות האמורות. | לפרטים נוספים ראה דיווח מידי מיום 7 באוקטובר 2019, מס' אסמכתא: 2019-01-087141 |
| 9 | ועדת הביקורת/התגמול ודירקטוריון החברה ביום 24 ביוני 2018, אסיפה כללית ביום 4 באוקטובר 2018 ואסיפת המשך ביום 24 באוקטובר 2018 | מערך התקשרויות, אשר הרלוונטיות מביניהן נכון למועד זה כוללות את ההתקשרויות הבאות: א. חידוש התקשרות בהסכם ניהול עם חברת עידו (כהגדרתה לעיל) לצורך קבלת שירותי מנכ"ל על ידי עידו, בהיקף משרה שלא יפחת מ-50% (ו-90% לקבוצה כולה, כשלעניין זה יצוין כי עידו משמש גם כמנכ"ל רג'נסי) וכפי הנדרש לתפקיד. ההתקשרות אושרה רטרואקטיבית החל מיום 1 באוגוסט 2018 [אז הסתיימה התקשרות דומה עם חברת עידו (להלן: "ההתקשרות הקודמת"), כאשר עידו הוסיף להעמיד לחברה שירותי מנכ"ל גם לאחר מועד פקיעת ההתקשרות הקודמת] ועד ליום 31 ביולי 2021. בתמורה להעמדת שירותי הניהול תשלם החברה לחברת עידו תשלום חודשי בסך של 103,000 ש"ח, בתוספת מע"מ כדן וצמוד לעליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש יולי 2018 (התמורה כוללת דמי שימוש בסימן המסחרי "H" הנמצא | האחים חגי' וקרוביהם הינם צד להתקשרות האמורה. | לפרטים נוספים ראה דיווחים מידי מיום 29 באוגוסט 2018, מס' אסמכתא: 2018-01-082449, ומיום 16 באוקטובר 2018, מס' אסמכתא: 2018-01-097041 |

| מס' | האורגנים שאישרו את ההתקשרות ומועד האישור | תיאור העסקה וזהות צדדיה | העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות | לפרטים נוספים |
|-----|--|--|--|--|
| | | <p>בבעלות חברה בשליטת מר עידו חגי'ג'. בנוסף, תהיה זכאית חברת עידו: (א) כל זמן שההתקשרות בתוקף - למענק שנתי בשיעור של 4% מהרווח השנתי של החברה לצורך המענק (כפי שהוגדר במסגרת ההתקשרות), אשר גובהו המקסימאלי נקבע לסך של 1.85 מיליון ש"ח (למעט ביחס לשנת 2018), בתוספת מע"מ, כאשר הוסף להתקשרות תנאי סף לתשלום המענק, שלא היה קיים בהתקשרות הקודמת, והוא קיומו של רווח לפני מיסים בדוחותיה הכספיים של החברה שעל בסיסם מחושב המענק המשקף תשואה של 6.5% על ההון העצמי של החברה (בנטרול זכויות מיעוט) (להלן: "תנאי הסף"); (ב) לאחר שההתקשרות תסתיים - למענק בשיעור של 4% מ"הרווח" לפני מיסים (כפי שהוגדר במסגרת ההתקשרות) שינבע לחברה מפרויקטים מתקדמים (כפי שהוגדרו במסגרת ההתקשרות), כפי שיעלה מדוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים השנתיים של החברה שיפורסמו בגין השנה בה תסתיים ההתקשרות החדשה ובגין 3 השנים שלאחר מכן (להלן: "תקופת ההשתתפות"), בתוספת מע"מ כדון, וזאת בהתאם למנגנון שהוגדר בהסכם. יצוין כי המענק שישולם לחברת עידו בתקופת ההשתתפות לא יעלה על 1.85 מיליון ש"ח בשנה, בתוספת מע"מ ועל סך כולל של 7.4 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ לכל תקופת ההשתתפות (הסכומים צמודים לעליות מדד המחירים לצרכן בגין חודש יולי 2018) ותשלומו יהיה כפוף להתקיימות תנאי הסף.</p> <p>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.</p> <p>ב. מתן התחייבות לשיפוי לה"ה יצחק חגי'ג' ועידו חגי'ג', בעלי השליטה בחברה, אשר תהא בתוקף רטרואקטיבית החל מיום 1 באוגוסט 2018 ועד ליום 31 ביולי 2021;</p> <p>ג. חידוש התקשרות לקבלת שירותים בתפקיד מנהלת פרויקטים (בעיקר בתחום הליווי הבנקאי) מהגב' כנרת סמיט, אחותם של האחים יצחק ועידו חגי'ג', בתמורה לסך חודשי של כ-25 אלף ש"ח בתוספת מע"מ לחודש, לחניה במשרדי החברה ולכל ההטבות אשר ניתנות על ידי החברה לנותני השירותים המועסקים על ידי החברה דרך קבע, וזאת רטרואקטיבית החל מיום 1 באוגוסט 2018 ועד ליום 31 ביולי 2021 (כשכל אחד מהצדדים להתקשרות הזכות להביאה לידי סיום בכל עת, בהודעה מוקדמת בת 30 יום מראש).</p> | | |
| 10 | ועדת ודירקטוריון החברה ביום 11 בפברואר 2020 וזאת בהתאם לתקנה 1ב(4) לתקנות ההקלות | העסקתה של הגב' חושן חגי'ג', בתו של יצחק חגי'ג', בתפקיד מלצרית במסעדת סרפינה בתל-אביב (שכ-34% מהזכויות בה מוחזקות על ידי החברה), כאשר בכל מקרה שכרה ברוטו של חושן (שיורכב משכר הבסיס בתוספת התשרים) לא יעלה על שכר הברוטו הממוצע במשך. | הגב' חושן חגי'ג' הינה בתו של מר יצחק חגי'ג'. | ראו דיווח מיידי מיום 12 בפברואר 2020, מס' אסמכתא: 2020-01-013012 |

| מס' | האורגנים שאישרו את ההתקשרות ומועד האישור | תיאור העסקה וזהות צדדיה | העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות | לפרטים נוספים |
|---------------------|---|--|---|---------------|
| עסקאות אחרות | | | | |
| 1 | ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה ביום 15 ביוני 2015 | צירופה של בת דודתם של יצחק ועידו חגי' 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 לכך, שכל עוד ימנו החברה והקרובה על חברי קבוצת הרכישה, הרי שהחברה והקרובה (כמו גם יתר חברי קבוצת הרכישה) צפויים לחתום ולהיות צד להתקשרויות והסכמים שונים (לרבות הסכמים עם ספקים ונותני שירותים, הסכמים עם רשויות וכיו"ב) הנוגעים לפרויקט, שהתחייבויות, זכויות, הוצאות, הכנסות, תשלומים וחויבים מסוגים שונים בצדם. ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו כי כל עוד לא תהינה זכויות והתחייבויות החברה הנגזרות מהתקשרויות וההסכמים אלו שונות באופן מהותי מהתחייבויות וזכויות הקרובה שתיגזרנה מהתקשרויות והסכמים אלו, בשים לב לחלקם היחסי בפרויקט, הרי שלא יידרש אישור נוסף של מוסדות החברה להתקשרות החברה בהסכמים כאמור. | ראה דוח מיידי מיום 16 ביוני 2015 מס' אסמכתא : 2015-01-048933 | |
| 2 | ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה ביום 7 באוגוסט 2016 | החברה התקשרה בהסכם ניהול עם הגב' הבצלת 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. בנוסף, הצטרפה הגב' גמליאל להסכם השיתוף שנחתם בין כלל חברי הקבוצה. ההתקשרויות אושרו כעסקאות לא חריגות בהן 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. | |
| 3 | ועדת ביקורת ודירקטוריון ביום 14 באוגוסט 2016 | אישור העמדת ערבות על ידי האחים חגי', ביחד ולחוד, לטובת הבטחת התחייבויות החברה ויתר חברי הקבוצה כלפי עיריית תל-אביב לתשלום היטלי השבחה בפרויקט סומייל. ההתקשרות אושרה כעסקה לא חריגה. | האחים חגי' הינם צד להתקשרות האמורה. | |
| 4 | ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה ביום 7 באוגוסט 2016, ביום 15 במרץ 2017 וביום 27 בינואר 2019 | אישור העסקת מר נעים מינור, שהינו בנו של בן דודם של האחים חגי', בעלי השליטה בחברה, כמשווק בחברה (לאחר שבעבר עבד במחלקת הטלמיטינג ומחלקת הליווי הבנקאי של החברה). תנאיו של העובד דומים למשווקים אחרים בחברה - אשר זכאים לגמול קבוע וכן עמלות מכירה בגין מכירת כל יחידה ו/או נכס אשר ימכרו על ידי החברה או חברות קשורות של החברה כתוצאה מעבודתם הישירה והבלעדית של אותו המשווק בסך השווה ל-0.3% ממחיר הנכס המשווק, ממנה יקוזזו הסכומים ששולמו לאותו המשווק בגין עלות השכר הקבוע. ההתקשרות (הן אישורה לראשונה והן עדכונה מחודש ינואר 2019) אושרו כעסקאות לא חריגות. | עניינם האישי של האחים חגי' בהתקשרויות נובע מהיות בן דודם צד להן. | |
| 5 | ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה ביום 25 במאי 2017 | אישור תנאי כהונתו של מר אלעד חגי' (בן דודם של האחים חגי') כמנכ"ל חברת התחדשות העירונית, החל מיום 1 בינואר 2017 (עד ליום 30 במאי 2017 בהיקף משרה של 90% והחל מאותו מועד בהיקף משרה מלאה). תנאי התגמול שלו מתוארים בה"ש 9 לעיל. | עניינם האישי של האחים חגי' בהתקשרויות נובע מהיות מר אלעד חגי', בן דודם, צד להן. | |
| 6 | ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה ביום 26 באוקטובר 2017 וביום 29 במאי 2019 | אישור תנאי כהונתו של מר יהודה עובד (בן דודם של האחים חגי') כסמנכ"ל השיווק של החברה. תנאי כהונתו העיקריים מתוארים בה"ש 10 לעיל. | מר יהודה עובד, שהינו צד להתקשרות האמורה, הינו בן דודם של האחים חגי'. | |

| מס' | האורגנים שאישרו את ההתקשרות ומועד האישור | תיאור העסקה וזהות צדדיה | העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות | לפרטים נוספים |
|-----|--|--|--|---------------|
| 7 | ועדת ודירקטוריון רגינסי מיום 29 באוגוסט 2016 ומיום 4 במרץ 2018 | אישור התקשרות קבוצת הרכישה אותה ארגנה רגינסי ושבונה את פרויקט כוכב הצפון עם קבוצת רכישה שאורגנה בעבר על ידי האחים חגיגי ואשר בונה אף היא פרויקט כוכב הצפון, בהסכמים שונים הנוגעים לבנייתם המשותפת של הפרויקטים (לרבות הסכמי קבלן, הסכם מימון וכו'). לפרטים נוספים ראה ה"ש 58 לפרק תיאור עסקי התאגיד לו מצורף דו"ח זה. | האחים חגיגי הינם המארגנים של קבוצת הרכישה שתבנה במשותף את פרויקט כוכב הצפון עם הקבוצה שאורגנה על ידי רגינסי והם אף נמנים על בעלי הזכויות בה. | |
| 8 | ועדת ודירקטוריון החברה ביום 11 בפברואר 2020 וביום 16 במרץ 2020 | צירופם של 4 קרובי משפחה של אשתו של יצחק חגיגי לקבוצת הרכישה שמגבשת החברה (באמצעות חברה בת) אשר עתידה לבנות את פרויקט MOMA בתל אביב. 4 העסקאות אושרו על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כעסקאות לא חריגות בהן יש לבעלי השליטה עניין אישי. כמו כן, היות והחברה הינה בעצמה נכון למועד זה חברת קבוצה בפרויקט MOMA, ניתן אישור חברי ועדת הביקורת והדירקטוריון לכך, שכל עוד ימנו החברה והצדדים הקשורים על חברי קבוצת הרכישה, הרי שהחברה והצדדים הקשורים (כמו גם יתר חברי קבוצת הרכישה) צפויים לחתום ולהיות צד להתקשרויות והסכמים שונים (לרבות הסכמים עם ספקים ונותני שירותים, הסכמים עם רשויות וכו"ב) הנוגעים לפרויקט, שהתחייבויות, זכויות, הוצאות, הכנסות, תשלומים וחייבים מסוגים שונים בצדם. ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו כי כל עוד לא תהיינה זכויות והתחייבויות החברה הנגזרות מהתקשרויות וההסכמים אלו שונות באופן מהותי מהתחייבויות וזכויות הצדדים הקשורים שתיגזרנה מהתקשרויות והסכמים אלו, בשים לב לחלקם היחסי בפרויקט, הרי שלא ידרש אישור נוסף של מוסדות החברה להתקשרות החברה בהסכמים כאמור. | עניינם האישי של האחים חגיגי בהתקשרות נובע מהיות הצדדים קרובי משפחה של אשתו של יצחק חגיגי. | |
| 9 | ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ביום 30 במאי 2018 וביום 11 בפברואר 2020 | התקשרות במסגרתה תוכל החברה לשכור חניות לעובדי החברה, בחניון מגדלי הארבעה, אשר בעלי השליטה החברה, ה"ה יצחק ועידו חגיגי, הינם מבעליו. ההתקשרות סווגה כהתקשרות לא חריגה עם בעלי השליטה. | האחים חגיגי הינם צד להתקשרות האמורה. | |

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 | |
| 37.59% | 19,467,841 | מניות | יצחק חגיגי (במישרין ובאמצעות חברות בשליטתו) |
| 30.17% | 15,625,707 | מניות | עידו חגיגי (במישרין ובאמצעות חברות בשליטתו) |
| 0.045% | 23,718 | מניות | עדן-גאיה יזמות בע"מ* |
| 7.66% | 3,964,870 | מניות | ילין לפידות - ניהול קרנות נאמנות בע"מ |
| - | 2,235,123 | אג"ח (סדרה ה) | ילין לפידות - ניהול קרנות נאמנות בע"מ |
| - | 6,099,158 | אג"ח (סדרה ו) | ילין לפידות - ניהול קרנות נאמנות בע"מ |
| - | 17,233,075 | אג"ח (סדרה ז) | ילין לפידות - ניהול קרנות נאמנות בע"מ |
| - | 19,418,000 | אג"ח (סדרה ח) | ילין לפידות - ניהול קרנות נאמנות בע"מ |
| 7.93% | 4,105,556 | מניות | י.ד. מור השקעות בע"מ** |
| - | 3,000 | אג"ח (סדרה ה) | י.ד. מור השקעות בע"מ |
| - | 46,007 | אג"ח (סדרה ז) | י.ד. מור השקעות בע"מ |
| - | 21,057,530 | אג"ח (סדרה ט) | י.ד. מור השקעות בע"מ |
| - | 1,320,000 | כתבי אופציה 10/19 לא סחירים | י.ד. מור השקעות בע"מ |
| 0.05% | 25,000 | מניות | מור גידור גמישה (שותפות מוגבלת)*** |
| - | 25,000 | כתבי אופציה 10/19 לא סחירים | מור גידור גמישה (שותפות מוגבלת) |
| 0.48% | 246,000 | מניות | מור השקעות אלטרנטיביות (שותפות מוגבלת)**** |
| - | 225,000 | כתבי אופציה 10/19 לא סחירים | מור השקעות אלטרנטיביות (שותפות מוגבלת) |

* חברה בשליטה משותפת של יצחק חגיגי ועידו חגיגי, כ"א 50%, באמצעות חברות בבעלותם.
 ** על פי המידע שהועבר לחברה, י.ד. מור השקעות בע"מ מחזיקה במניות החברה באמצעות מור ניהול קרנות נאמנות (2013) בע"מ הנמצאת בבעלותה המלאה ובאמצעות מור קופות גמל בע"מ, ש-85% מהונה מוחזקים על ידי י.ד. מור השקעות בע"מ.
 *** על פי המידע שהועבר לחברה, השותף הכללי בקרן הגידור "מור גידור גמישה (שותפות מוגבלת)" הוא מור ניהול עמיתים בע"מ, חברה בבעלותה המלאה (100%) של מור שוקי הון בע"מ, המוחזקת בבעלותה המלאה (100%) של י.ד. מור השקעות בע"מ.
 **** על פי המידע שהועבר לחברה, השותף הכללי בקרן הגידור "מור השקעות אלטרנטיביות (שותפות מוגבלת)" הוא מור ניהול עמיתים בע"מ, חברה בבעלותה המלאה (100%) של מור שוקי הון בע"מ, המוחזקת בבעלותה המלאה (100%) של י.ד. מור השקעות בע"מ.

תקנה 24א: הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המינים למועד פרסום הדו"ח

הון רשום - 10,000,000 ש"ח, מורכב מ- 1,000,000,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כל אחת.
הון מונפק - 517,850.45 ש"ח, מורכב מ- 51,785,045 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כל אחת.

תקנה 24ב: מרשם בעלי המניות של החברה

| שם המחזיק | מס. זיהוי/מספר ברשם החברות בישראל/מספר דרכון | כמות המניות |
|--------------------------------|--|-------------------|
| מזרחי טפחות חברה לרישומים בע"מ | 510422249 | 51,777,477 |
| 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 | | 51,785,045 |

תקנה 26: חברי דירקטוריון החברה

| שם: | יצחק חג'ג' | צבי גרינוולד יו"ר הדירקטוריון | יהודה עידו חג'ג' (מכהן גם כמנכ"ל החברה) | דורון רוזנבלום | צפרייר הולצבלט (דח"צ) | לימור בלדב (דח"צ) |
|--|---|--|---|---|--|--|
| מספר זיהוי: | 024464372 | 000792036 | 032004301 | 024850406 | 056755051 | 028511285 |
| תאריך לידה: | 09/12/1969 | 18/10/1942 | 10/10/1974 | 12/02/1970 | 9/11/1960 | 12/03/1971 |
| מען להמצאת כתבי בי-דין: | הארבעה 30, מגדלי הארבעה, דרומי, קומה 33, תל אביב | אלהו ברלין 9 דירה 16 תל אביב | הארבעה 30, מגדלי הארבעה, דרומי, קומה 32, תל אביב | הבשור 92 שוהם 68350 | לוי אשכול 14 גבעת שמואל | השיטה 17, כפר נטר |
| נתינות: | ישראלית | ישראלית | ישראלית | ישראלית | ישראלית | ישראלית |
| תחילת כהונה: | 28/02/2011 | 12/01/2012 | 09/12/2010 | 31/07/2014 | 30/11/2018 | 27/2/2020 |
| חברות בוועדת דירקטוריון: | לא | לא | לא | לא | לא | לא |
| האם הינו דירקטור בלתי תלוי, דירקטור חיצוני או דירקטור חיצוני מומחה: | לא | לא | לא | לא | לא | לא |
| האם החברה רואה בו כבעל חשבונאית ופיננסית (מחוי"פ) או בעל כשירות מקצועית: | בעל כשירות מקצועית | בעל מחוי"פ | בעל כשירות מקצועית | בעל מחוי"פ | בעל מחוי"פ | בעלת כשירות מקצועית |
| הדירקטור הינו עובד של התאגיד, של חברה בת או חברה קשורה שלו או של בעל עניין בו: | לא. עם זאת, משרד עוה"ד שבראשותו מעניק לקבוצה שירותים משפטיים. כמו כן משמש כנאמן של קבוצות הרכישה בפרויקטים שונים של הקבוצה. | לא | 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 וסטטיסטיקה באוניברסיטה העברית בירושלים, בוגר קורס דירקטורים ונושאי משרה בכירים, מאוניברסיטת ת"א | בוגר מדעי החברה בדגש על ניהול של האוניברסיטה הפתוחה. | מנהל עסקים (התמחות בשיווק ומימון) הקריה האקדמית קריית אונו. חשבונאות, המסלול האקדמי המכללה למנהל | רוה"ח, בוגר חשבונאות וכלכלה אוניברסיטת בר אילן | עו"ד. בוגרת תואר ראשון במשפטים – LLB, המכללה האקדמית נתניה. בוגרת קורס ניתוח דוחות כספיים והערכת שווי חברות של להב פיתוח מנהלים, הפקולטה לניהול, אוניברסיטת תל אביב |
| עיסוק ב-5 השנים האחרונות: | עורך דין שותף במשרד חג'ג', בוכניק, ויינשטיין ושות' ועוסק בייזום קבוצות רכישה ופרויקטים בנדל"ן, עיסוק בפעילות נדל"ן בחו"ל | יו"ר דירקטוריון רג'נסי, חבר ועדת השקעות ועדת אשראי עמיתים במנורה מבטחים ביטוח בע"מ, מתן ייעוץ בנושאי מימון ונדל"ן. | מנכ"ל החברה ורג'נסי ועוסק בייזום קבוצות רכישה ופרויקטים בנדל"ן, עיסוק בפעילות נדל"ן בחו"ל | שותף ובעלים, עזרא יהודה-רוזנבלום- יעוץ, בקרה וניהול סיכונים. לשעבר שותף בשיף, הזנפרץ ושות' - יעוץ בקרה וניהול סיכונים | דירקטור בחברות שונות | עו"ד עצמאית בתחום האזרחי ובתחום הנדל"ן. חברה בוועדת ערר שליד המועצה האזורית חוף השרון בע"מ. נציגת ציבור בהתנדבות במפעל אוצר ים ובחברת אתרים בחוף ת"א חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א. |

| שם: | יצחק חגי'ג' | צבי גרינוולד יו"ר הדירקטוריון | יהודה עידו חגי'ג' (מכהן גם כמנכ"ל החברה) | דורון רוזנבלום | צפריד הולצבלט (דח"צ) | לימור בלדב (דח"צ) |
|---|---|----------------------------------|--|---|--|---|
| תאגידים בהם משמש כדירקטור: | בחברה ובחברות פרטיות בשליטתה, בחגי'ג' אירופה דיוולופמנט צ.ש. בע"מ (לרבות בחברות פרטיות בשליטתה); בחברות פרטיות בשליטתו (לרבות בשליטה משותפת). | רג'יסי, צבי גרינוולד נדלי"ן בע"מ | בחברה, בחברות פרטיות בשליטתה ובחברות פרטיות בשליטתו (לרבות שליטה משותפת) | אי. אי. איי. ישראל-איגוד מבקרים פנימיים בישראל בע"מ | ש. שלמה ביטוח חברה לביטוח בע"מ, צפריד הולצבלט שרותי ניהול ויעוץ בע"מ, הכשרת הישוב בישראל בע"מ, חלל תקשורת בע"מ, רבל אי. סי. אס. בע"מ | הכשרת הישוב התחדשות עירונית ישראל בע"מ; קופרליין אמריקאס לימיטד בע"מ; UIRC-GSA(BVI) LIMITED; וואן טכנולוגיות תוכנה בע"מ |
| קרבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה: | כן, אחיו, מר יהודה עידו חגי'ג', מכהן כדירקטור וכמנכ"ל החברה (השניים הינם בעלי השליטה בחברה). | לא | כן, אחיו, מר יצחק חגי'ג', מכהן 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: | דנה גוטסמן-ארליך | ארתור לשינסקי | בושר ג'בל | יהודה עובד | נאור סמוזיק | דניאל אלשטיין ליכטיג |
|---|--|--|---|---|--|--|
| מספר זיהוי: | 037575735 | 317845139 | 034873034 | 066747437 | 066380502 | 201313467 |
| תאריך לידה: | 08/08/1975 | 10/08/1982 | 17/06/1978 | 01/10/1984 | 09/09/1989 | 09/09/1989 |
| תאריך תחילת כהונה: | 01/04/2015 | 29/12/2016 | 01/12/2019 | 01/10/2017 | 29/05/2019 | 29/05/2019 |
| התפקיד שהוא ממלא בתאגיד, בחברה בת שלו, בחברה קשורה שלו או בבעל עניין בו: | מבקרת פנים בחברה | סמנכ"ל כספים בחברה ואחראי על סיכוני השוק של החברה. | סמנכ"ל הנדסה | סמנכ"ל שיווק | חשב הקבוצה | חשבת הקבוצה |
| האם הוא בעל עניין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בתאגיד: | לא | לא | לא | בן דודם של האחים חגיגי, בעלי השליטה בחברה המכהנים כנושאי משרה בחברה | לא | לא |
| השכלה: | בוגרת מנהל עסקים המכללה האקדמית ראשלי"צ, מוסמכת מנהל ציבורי אוניברסיטת בר אילן | רואה חשבון, בוגר תואר ראשון במשפטים L.L.B מטעם הקריה האקדמית קריית אונו; בוגר מנהל עסקים וחשבונאות B.A. מטעם המסלול האקדמי המכללה למנהל. | B.sc בהנדסה אזרחית משנת 1999, מהמכון הטכנולוגי בישראל (הטכניון) | בוגר תואר ראשון B.A במנהל עסקים במכללה האקדמית נתניה | רואה חשבון, בוגר תואר ראשון בוגר מנהל עסקים וחשבונאות B.A. מטעם המכללה האקדמית קריית אונו. | רואת חשבון, בוגרת תואר ראשון בוגר מנהל עסקים וחשבונאות B.A. מטעם המרכז הבינתחומי הרצליה. |
| עיסוק ב-5 השנים האחרונות: | שותפה ומנהלת בקבוצת ביקורת פנימית וניהול סיכונים (RAS), BDO רוי"ח. | סמנכ"ל כספים בחברה וברגינסי. משנה לסמנכ"ל כספים ב AFI Development plc - אפ"י פיתוח. | מנהל אזור בחברת רום-גבס. | שיווק נדל"ן בקבוצה. | ע. חשב בקבוצה. מנ"ר במשרד רואי חשבון עמית חלפון. | ע. חשב בקבוצה. מבקרת חברות במשרדי רוי"ח, KPMG ו-EY במקביל שימשה כעוזרת הוראה במרכז הבינתחומי הרצליה. |

תקנה 26ב: מורשי חתימה עצמאיים

לחברה אין מורשי חתימה עצמאיים.

תקנה 27: רואי החשבון של החברה

משרד עמית, חלפון - רחוב אריאל שרון 4, גבעתיים.
משרד קדרון ושות' - רחוב המסגר 9, תל אביב-יפו.

תקנה 29: החלטות אסיפה כללית

ביום 1 בספטמבר 2019 התקיימה אסיפה כללית שנתית של החברה, בה אושרו ההתקשרויות הבאות:
א. אישור חידוש מדיניות התגמול של החברה.
ב. חידוש כהונתם של חברי הדירקטוריון (שאינם דח"צים);
ג. מינויים מחדש של רואי החשבון המבקרים של החברה (משרד עמית חלפון ומשרד קדרון ושות').

ביום 23 בפברואר 2020 התקיימה אסיפה מיוחדת של החברה, בה אושר חידוש כהונתה של הגבי לימור בלדב כדח"צית, לתקופת כהונה שניה.

תקנה 29א: החלטות החברה

א. עסקאות חריגות הטעונות אישורים מיוחדים לפי סעיף 270(1) לחוק החברות

למעט כמפורט בתקנה 22 לעיל, 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 2021) ובנוסף לכלל חברי הדירקטוריון ונושאי המשרה, ניתנו כתבי פטור שהינם בתוקף (כתבי הפטור שניתנו לאחים חגי' הינם בתוקף עד ליום 27 בדצמבר 2020). 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 בספטמבר 2020.

לפרטים נוספים (לרבות תנאי השיפוי והביטוח) ראה דו"חות מיידיים שפרסמה החברה ביום 21 באוקטובר 2015 (מס' אסמכתא 2015-01-139794), ביום 29 בנובמבר 2015 (מס' אסמכתא 2015-01-166497), ביום 22 בנובמבר 2017 (מס' אסמכתא : 2017-01-103330), ביום 29 באוגוסט 2018, מס' אסמכתא 2018-01-082449, וביום 7 באוקטובר 2019, מס' אסמכתא : 2019-01-087141.

שם החותם:

צבי גרינוולד

תפקידו:

יו"ר הדירקטוריון

עידו חגי'

מנכ"ל החברה

נחתם ביום 16 במרץ 2020

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב(א) לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומידיים), 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. ארתור לשינסקי, סמנכ"ל 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 בניינים בהקמה - בחינת ירידת ערך והיוון עלויות; (ג) בקרות על תהליך נדל"ן להשקעה - בחינת שווי הוגן (ד) בקרות על תהליך הכרה בהכנסה.

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, 2019 הינה אפקטיבית.

1. הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9ב(ד)(1) לתקנות:

הצהרת מנהל כללי

אני, עידו חגיג', מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של קבוצת חגיג' ייזום נדל"ן בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2019 (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), תשי"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: 16 במרץ, 2020

עידו חגיג', מנכ"ל

חוות דעת רואה החשבון המבקר בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית

חוות הדעת של רואה החשבון המבקר בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית מצורפת לדוח הכספי במסגרת דוח תקופתי זה.

2. הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9(ד)(2) לתקנות:

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, ארתור לשינסקי, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של קבוצת חגי' יזום נדל"ן בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2019 (להלן: "הדוחות");
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), תש"ע - 2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו בפני הדירקטוריון והנהלה ומשולבות בדוח זה.

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

תאריך: 16 במרץ, 2020

ארתור לשינסקי, סמנכ"ל 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.