



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

דו"ח תקופתי

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021

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 2021
הצגת נתונים כספיים מתוך הדו"חות הכספיים המאוחדים
המיוחסים לחברה עצמה ליום 31 בדצמבר 2021
- 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
10	עסקאות מהותיות מחוץ לבורסה; תשקיף מדף	6.3
11	חלוקת דיבידנדים	6.4

חלק שני - מידע אחר

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

חלק שלישי - תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות

21	תחום פעילות ארגון קבוצות רכישה	6.7
42	תחום הנדל"ן היזמי בישראל	6.8
80	שיתוף פעולה עם סלינה בתחום המלונאות	6.9
88	תחום המלונאות	6.10
95	תחום שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח	6.11
102	תחום אחר	6.12

חלק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה

105	לקוחות	6.13
105	שיווק	6.14
105	רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים	6.15
105	נכסים לא מוחשיים	6.16
105	הון אנושי	6.17
107	ספקים, יועצים ונותני שירותים	6.18
109	הון חוזר	6.19
109	מימון	6.20
124	מיסוי	6.21
124	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם	6.22
125	הסכמים מהותיים; הסכמי שיתוף פעולה	6.23
125	הליכים משפטיים	6.24
125	התקשרויות מהותיות לאחר מועד הדוח	6.25
127	יעדים ואסטרטגיה עסקית	6.26
127	צפי להתפתחות בשנה הקרובה	6.27
127	גורמי סיכון	6.28

חלק ראשון - תיאור התפתחות הכללית של עסקי התאגיד

1. שם החברה: קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ
2. מס' חברה: 52-003330-9
3. כתובת החברה: רח' הארבעה 30, תל אביב (מגדל הארבעה הדרומי, קומה 32)
4. שנת הדו"ח: 2021
5. תאריך פרסום הדו"ח: 31 במרץ 2022
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 לתוקפן מספר התקשרויות, שמכוחן 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: "רג'נסי").
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"ב¹); (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 החלטה 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' לצורכי השקעה פרטית ו/או אשר יהיו מיועדים לשימושם האישי.

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

חברה נינה	חברה נכדה	חברת בת	קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ	
50%	100%	75%	מלון רג'נסי ירושלים בע"מ	100%
הד מאסטר בע"מ	קבוצת חג'ג' נכסים מניבים 33א בע"מ	קבוצת חג'ג' מרינה הרצליה בע"מ	100%	קבוצת חג'ג' ניהול וייעוץ רסיטל בע"מ
			קבוצת חג'ג' המסגר בע"מ	100%
50.1%	100%	100%	קבוצת חג'ג' אחזקות הארבעה בע"מ	100%
קבוצת חג'ג' מתחמי מגורים בע"מ	קבוצת חג'ג' אחזקות מלונאות בע"מ	קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ	קבוצת חג'ג' התחדשות עירונית בע"מ	100%
	100%		קבוצת חג'ג' סומייל בע"מ	100%
	קבוצת חג'ג' הירדן ההררי בע"מ	קבוצת חג'ג' סומייל ייעוץ בע"מ	קבוצת חג'ג' סומייל 122 בע"מ	100%
100%	קבוצת חג'ג' עכו העתיקה בע"מ	קבוצת חג'ג' פרויקט סומייל 121 שותפות מוגבלת	79.9% שותף מוגבל	קבוצת חג'ג' סומייל 121 בע"מ
	100%		0.1% שותף כללי	קבוצת חג'ג' סומייל 121 בע"מ
100%	קבוצת חג'ג' דיור מוגן בע"מ			קבוצת חג'ג' - סלמה בע"מ
				קבוצת חג'ג' סלמה ייעוץ בע"מ
				קבוצת חג'ג' ייעוץ וניהול פרויקטים בע"מ
				קבוצת חג'ג' נכסים מניבים בע"מ
				קבוצת חג'ג' ניהול נכסים מניבים 35 בע"מ
				ח.א. הוריזון מרקטינג בע"מ
				קבוצת חג'ג' מגדלי בבלי 3 בע"מ
				קבוצת חג'ג' מגדלי בבלי 4 בע"מ
		85%	קבוצת חג'ג' יפו בע"מ	קבוצת חג'ג' לב תל-אביב בע"מ
				קבוצת חג'ג' יזמות עסקית בע"מ

נכון ליום 31 בדצמבר 2021 ולמועד פרסום הדו"ח, עוסקת החברה, במישרין ובאמצעות חברות בנות (להלן ביחד: "קבוצה"), ב-6 תחומי פעילות:

א. ארגון קבוצות רכישה

במסגרת תחום זה, מארגנות החברה ורגינסי קבוצות רכישה במספר פרויקטים שונים למגורים, מסחר ומלונאות. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.7 להלן.

ב. תחום הייזום

במסגרת תחום זה, החברה מחזיקה, בין במישרין ובין באמצעות חברות מאוחדות/כלולות, בזכויות במספר פרויקטים המצויים רובם ככולם בת"א, הינם מהותיים בהיקפם, ואשר נמצאים בשלבי פיתוח או הקמה שונים; וכן פועלת החברה במסגרת תחום זה בתחום ההתחדשות העירונית והפינוי-בינוי. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.8 להלן.

ג. שיתוף פעולה עם סלינה בתחום המלונאות

במסגרת תחום פעילות זה, החברה משתפת פעולה עם חברת סלינה אופרציה ישראל בע"מ (להלן: "סלינה") בקשר עם פעילות מלונאית אותה מפתחת סלינה בישראל, וזאת הן בדרך של רכישת נכסים על ידי החברה, התאמתם לפעילות מלונאית והשכרתם לסלינה, והן בדרך של מימון התאמות נכסים שנשכרו על ידי סלינה כך שיתאימו לפעילות מלונאית. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.9 להלן.

ד. תחום המלונאות

במסגרת תחום זה, מחזיקה קבוצת חגי' מרינה הרצליה בע"מ (להלן: "מרינה הרצליה"), אשר רגינסי 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), שה"כ שטחי הבניה במקרקעין בהתאם לזכויות הקיימות הינם כ-7,525 מ"ר עיקרי שטחי דירות נופש, שטחים ציבוריים שישמשו את יחידות הנופש וכ-100 חניות. בהמלצת הועדה המקומית, החברה מקדמת תכנית בסמכות ועדה מחוזית להגדלת זכויות משמעותית במקרקעין, כאשר על פי התכנית המקודמת, בכפוף לאישור התוכנית וקבלת כלל ההיתרים הנדרשים על פי דין (אשר אין ודאות כי יתקבלו) ניתן יהיה להקים בפרויקט שטחי מלונאות ומסחר, לרבות אולם כנסים, בשטח עילי כולל של כ-50,000 מ"ר (כולל השטחים הקיימים נכון להיום אשר יוסבו למלונאות רגילה).

עוד במסגרת תחום זה, מחזיקה הד מאסטר בע"מ, ש-50% מזכויותיה מוחזקות על ידי רגינסי (להלן: "הד מאסטר"), במלוא הזכויות לבניית מגדל במתחם שד"ל, אשר עתיד לכלול, בין היתר, כ-19,500 מ"ר שטחי מלונאות (כולל שטחי שירות) בלפחות 320 חדרי מלון. נכון למועד פרסום הדו"ח, הד מאסטר פועלת לקידום ההיתרים הנדרשים לבניית המגדל. כמו כן נכון למועד זה, בוחנת הד מאסטר את מכירת זכויותיה במתחם.

לפרטים נוספים ראה סעיף 6.10 להלן.

ה. שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח

במסגרת תחום פעילות זה, החברה ורגינסי ארגנו קבוצות רכישה שרכשו זכויות בפרויקטים שונים המצויים במתחם איינשטיין בצפון תל אביב, כאשר במסגרתן רכשו החברה ורגינסי (כחברות בקבוצת הרכישה) בעיקר את הזכויות לשטחי המסחר בפרויקטים. נכון למועד זה, ולאחר שחלק מהזכויות במתחם נמכרו על ידן, מחזיקות החברה ורגינסי זכויות למסחר בפרויקטים איינשטיין 33 א' ואיינשטיין 35. בחודש ינואר 2020 נכנסה לתוקף תב"ע חדשה שקודמה על ידי החברה ורגינסי (מכוח תוכנית תא/5000), אשר הביאה לגידול מהותי בזכויות הבניה בפרויקטים. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.11 להלן.

יצוין, כי החברה מצויה במו"מ למכירת חלק מזכויותיה בפרויקטים במתחם לגוף מוסדי, ואולם בשלב זה אין כל וודאות כי המו"מ יבשיל לכדי הסכם מחייב.

עוד במסגרת תחום זה, התקשרה חברה בת בבעלותה המלאה של החברה בהסכם בעלי מניות עם שני צדדים שלישיים וחברה פרטית אשר מוחזקת על ידי חברת הבת (50.1%) והשותפים (49.9%) בקשר עם הקמת פרויקט במתחם לודוויגפול בתל אביב. על המתחם חלה תכנית תא/4010 המייעדת שטח זה כשטח בייעוד תעסוקה ומסחר.

ו. 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, חדרי כושר, חללי עבודה וכו'.

בנוסף, במסגרת תחום זה פועלת החברה, באמצעות ח.א. הורייזן מרקטינג בע"מ, הנמצאת בבעלות משותפת של החברה (50%) ושל צד ג', 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.

להלן יובא עדכון אודות פרויקטים מהותיים לחברה בכלל תחומי פעילותה נכון ליום 31 בדצמבר 2021:

שם הפרויקט	שימושים	תחום פעילות	היקף זכויות קיימות (חלק החברה) במ"ר ²			יתרה בספרים (במיליוני ש"ח) לפי סיווגן בדוחות	רווח גולמי צפוי במיליוני ש"ח מזכויות ששוונו כמלאי/ רכוש קבוע		הפנייה לסעיף רלוונטי בדוח זה	רווחי שערך במיליוני ש"ח שהוכרו בדוחותיה של החברה עד ליום 31 בדצמבר 2021 מזכויות ששוונו כנדל"ן להשקעה	אומדן רווח מזכויות שטרם אושרו	
			מלאי	נדל"ן להשקעה	רכוש קבוע		מלאי	הוכר				טרם הוכר
שד"לי	מגורים מלונאות מסחר	יזמי/מלונאות	4,589	3,416	-	53	71	-	6.10.1-6.8.3.3.5, 6.8.2.9	51	-	
			1,394	8,339	-	5	73	-	6.10.1	45	-	
מרינה הרצליה ⁴	מסחר	מלונאות	8,653	-	1,772 ⁵	87	-	18	6.10.1.1	-	לאור השלב התכנוני בו נמצא הפרויקט אין ביכולת החברה בשלב זה להעריך את רווחיות הפרויקט נוספות פוטנציאליות.	
			-	-	-	-	-	-	-	-	-	
איינשטיין א'33	מסחר	מסחר	-	4,400	-	-	76	-	6.11.3.1	17	הפרויקט נמצא בהליך איזון שמאי שטרם הסתיים ולכן טרם ניתן להעריך רווחיות בשלב זה	
	מגורים	קבוצת רכישה	240 ⁶	-	-	3	-	-	6.7.2.3.1.1	-	הפרויקט נמצא בהליך איזון שמאי שטרם הסתיים ולכן טרם ניתן להעריך רווחיות בשלב זה	
איינשטיין 35	מסחר	מסחר	6,000	3,000	-	69	54	-	6.11.6.1	15	הפרויקט נמצא בהליך איזון שמאי שטרם הסתיים ולכן טרם ניתן להעריך רווחיות בשלב זה	
			8	-	-	15	-	-	6.7.2.3.1.2	2	-	
	מגורים	קבוצת רכישה	לר	לר	לר	לר	לר	לר	7 ³	16	1048 ¹⁰	
בת-ים	משרדים	קבוצת רכישה ¹¹	8,200	-	-	33	-	-	6.7.6.1	122 ¹²	9	לאור השלב התכנוני בו נמצא הפרויקט אין ביכולת החברה בשלב זה להעריך את רווחיות הפרויקט נוספות פוטנציאליות.
			360 ¹³	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	משרדים	משרדים	2,500	-	-	-	-	-	-	-	החברה פועלת להגדלת הזכויות לפרטים נוספים ראה סעיף 6.7.6.1 להלן.	
בבלי 3	מגורים	יזמי	24,740	-	-	233	-	-	6.8.3.3.1-1 6.8.2.1	422	132	
יפו 3	מגורים	יזמי	15,810	-	-	41	-	-	0-1 6.8.2.3	147	-	
סלמה(י)	מגורים	קבוצת רכישה/ יזמי	8,632	-	-	185	-	-	6.8.3.3.4-1 6.8.2.7, 06.7.2.3.1.3	141 ¹³	60	
			1,036	-	-	-	-	-	-	-	22 ¹⁴	-

2 וזאת למעט ביחס לפרויקט מרינה בו מחזיקה החברה בשרשור כ-75% ואעפ"כ כוללת הטבלה התייחסות למלוא הזכויות בפרויקט וזאת לאור העובדה שהחברה מאחדת בדוחותיה הכספיים את נתוני הפרויקט במלואם.

3 הנתונים אודות פרויקט שד"ל כוללים רכישת זכויות נוספות בפרויקט, שההסכמים לגביהם נחתמו בתקופת הדו"ח. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.8.2.9.5 להלן.

4 הנתונים אודות היקף הזכויות הקיימות בפרויקט ותוספת הזכויות הצפויה לא כוללים שטחי מרתפים וחניות.

5 כולל שטחי שירות הנלווים למלון.

6 מדובר בזכויות ליחידת דיור שהייתה קיימת לחברה בפרויקט טרם אישור התב"ע מחודש ינואר 2020 (כאשר בתקופת הדוח נמכרו 7 יחידות דיור נוספות שהיו קיימות לחברה בפרויקט טרם אישור התב"ע). יודגש, כי הנתון האמור אינו כולל זכויות למגורים נוספות בפרויקט אשר תתווספנה לחברה כתוצאה מאישור התב"ע בחודש ינואר 2020 ואשר היקפן המדויק יקבע בהתאם למנגנון המפורט בסעיף 6.7.2.3.1.1(ב) להלן.

7 מדובר ברווח צפוי להערכת החברה משיווק זכויות שהיו קיימות לחברה טרם אישור התב"ע, בסך של כ-2 מיליון ש"ח בגין יחידה שטרם נמכרה, ומרווח נוסף בסך של כ-12 מיליון ש"ח ממכירת זכויות כאמור שכבר בוצעה עובר למועד הדוח וטרם הוכרה בשל מדיניותה החשבונאית של החברה. יודגש, כי הרווח האמור אינו לוקח בחשבון רווח צפוי לחברה משיווק זכויות למגורים שתתווספנה לחברה בפרויקט כתוצאה מאישור התב"ע בחודש ינואר 2020, שכן כאמור לעיל בשלב זה אין ביכולת החברה להעריך את היקף הזכויות האמורות ו/או את הרווח שינבע לה ממכירתן.

8 נכון למועד זה, כבר שוקק על ידי החברה מלוא הזכויות שהיו קיימות לה בפרויקט טרם אישור התב"ע מחודש ינואר 2020. ביחס לזכויות למגורים שהתווספו לחברה בפרויקט לאחר אישור התב"ע, נכון למועד זה לא ידוע מה יהיה היקפן המדויק והוא ייקבע בהתאם למנגנון המפורט בסעיף 6.7.2.3.1.2(ב) להלן.

9 מדובר ברווח ממכירת זכויות שכבר בוצעה והחברה טרם הכירה בו בשל מדיניותה החשבונאית. יודגש כי הרווח האמור אינו לוקח בחשבון רווח צפוי לחברה משיווק זכויות למגורים שתתווספנה לחברה בפרויקט כתוצאה מאישור התב"ע בחודש ינואר 2020, שכן כאמור לעיל בשלב זה אין ביכולת החברה להעריך את היקף הזכויות האמורות ו/או את הרווח שינבע לה ממכירתן.

10 מתוך סכום זה זכאית החברה לסכום של כ-5 מיליון ש"ח על פי אבני הדרך המפורטים בסעיף 6.7.2.3.1.22(ג) להלן.

11 כמפורט בסעיף 6.7.6.1 להלן, ביום 17 בפברואר 2021 התקשרה החברה בהסכם מותנה למכירת זכויות המגורים וחלק מהמסחר בפרויקט. יובהר כי ככל וההסכם האמור יושלם, ייתכן כי שיווק המשרדים בפרויקט יבוצע במתכונת של פרויקט יזמי.

12 יודגש, כי הערכת החברה ביחס לרווח הצפוי ממכירת זכויות רגיסי בפרויקט הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר התממשותו מותנית בכך שהעסקה שתוארה לעיל אכן תיכנס לתוקפה, ובנוסף שתקיימנה הערכות החברה ביחס להיטלים הסופיים (לרבות היטלי השבחה) שיוטלו על החברה בגין העסקה ולקבלת זכויות מכוח הקלות שבס, כמפורט בסעיף 6.7.6.1.2 לדוח זה.

13 מתוכו סך של כ-32 מיליון ש"ח בגין יחידות שנמכרו (החברה מכירה בדוחותיה הכספיים ברווח גולמי זה בהתאם לקצב ההתקדמות של הפרויקט).

14 מתוכו סך של כ-2 מיליון ש"ח בגין שטחי מסחר שנמכרו (החברה מכירה בדוחותיה הכספיים ברווח גולמי בגין מכירת שטחי המסחר בהתאם לקצב ההתקדמות של הפרויקט).

שם הפרויקט	שימושים	תחום פעילות	היקף זכויות קיימות (חלק החברה) במ"ר ²		היקף זכויות נוספות צפויות שטרם אושרו (חלק החברה) במ"ר	יתרה בספרים (במיליוני ש"ח) לפי סיווג בדוחות			הפנייה לסעיף רלוונטי בדוח זה	רווח גולמי צפוי במיליוני ש"ח מזכויות שסווגו כמלאי/ רכוש קבוע		רווחי שערך במיליוני ש"ח שהוכרו בדוחותיה של החברה עד ליום 31 בדצמבר 2021 מזכויות שסווגו כנדל"ן להשקעה	אומדן רווח מזכויות שטרם אושרו
			מלאי	נדל"ן להשקעה		מלאי	נדל"ן להשקעה	מלאי		רכוש קבוע			
	מלונאות דמי ניהול		15	-						4	1617		
	דמי ייעוץ			לר						2	4		
סומייל 16124	מגורים	יזמי	1710,405	-	-	260	-	6.8.2.6	18160	19244	-	-	-
בבלי 205	מגורים	יזמי	2111,286	-	6,042	206	-	6.8.2.10	-	162	110	-	-
סומייל 12121	מגורים מסחר	יזמי	3,382	-	6,135	127	-	6.8.2.5	-	38	164	-	-
			3,178	-	(778)	56	-						

(*) הרווח הגולמי ביחס לפרויקט סלמה, סומייל 124, בבלי 3, בבלי 5, יפו 3 וסומייל 121 הינו לאחר הפרשה עתידית בגין חלק השותפים ברווח.

יודגש, כי כלל המידע שהובא בסעיף זה לעיל מהווה 'מידע צופה פני עתיד', כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך"), שהתממשותו בפועל כפופה לתנאים העיקריים הבאים:

- א. בכל הנוגע להערכות החברה בדבר הרווח הגולמי שינבע לה משיוק יתרת זכויותיה שטרם נמכרו בפרויקטים שצוינו לעיל (לרבות הפרויקטים בהם טרם החל שיווק) – ההערכות האמורות מתבססות על ניסיונה של החברה ו/או תנאי ההתקשרויות למכירת זכויות בהן התקשרו עד כה חברות הקבוצה בפרויקטים אחרים הדומים להם ו/או נתונים שונים הנמצאים כיום בידי החברה (בעניין מחירי המכירה הצפויים והעלויות הצפויות לבניית פרויקטים אלו, לרבות עלויות הפינניים שיידרשו, לרבות סכום היטלי ההשבחה שהחברה תידרש לשלם בגין תוספת הזכויות שינבעו לה או העלויות הכרוכות בהקמת מבנה ציבור שהחברה תידרש לשאת בהם), לרבות דו"חות שמאי; כי לא יחול שינוי במחירי המכירה אותם צופה החברה לקבל, לרבות מתוספת הזכויות (וביחס ליחידות בפרויקט סלמה ובפרויקט סומייל 124 אשר תשווקנה במתווה של פרויקט יזמי – כי מחירי המכירה יהיו גבוהים מאלה שנלקחו בחשבון במתווה הקבוצה); כי לא יחול שינוי לרעה בשווי הדירות שתשויכנה (ככל שתשויכנה) לבעלי הזכויות הקיימות במקרקעי פרויקט איינשטיין 35 (אשר משוויין נגזר היקף דמי הניהול בפרויקט זה); כי העסקה למכירת הזכויות בפרויקט בת ים תיכנס לתוקפה וכי ביחס ליתרת הזכויות שתיוותרנה לחברה בפרויקט בת ים – ששותפה של החברה בפרויקט בת ים יעמוד בתנאי הסכם הליווי שייחתם; ושמשך הפרויקטים יתאם להערכות הנוכחיות של החברה; ושעלה בידי החברה לרכוש את יתרת הזכויות בקרקעות הפרויקטים בהם נכון למועד זה היא אינה מחזיקה במלוא הזכויות. 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 (על בסיס ניסיונה, שכן בחלק מהפרויקטים טרם בוצעה התקשרות עם קבלן מבצע וזו עשויה להתבצע עוד מספר שנים) לא ישתנו (בעיקר בכל הנוגע לפרויקטים היזמיים של החברה). בנוסף, מותנים הנתונים האמורים באישורי כל התב"עות הנדרשות וקבלת כל האישורים וההיתרים הנדרשים להגדלת הזכויות ובניית הפרויקטים במועדים הנחזים לכך על ידי החברה, בהתקשרות בהסכמי הליווי הרלבנטיים בתנאים דומים להערכות החברה ועמידת כלל הצדדים להם בהוראותיהם, בהשלמת מכירת הזכויות בפועל ובכך שלא יחולו עיכובים בבניית הפרויקטים כך שתתממשנה 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 ובכך שלא יחול שינוי מהותי בעלויות שנחזו על ידי החברה.
- ג. התממשות הערכות החברה ביחס לרווח הגולמי הצפוי לה מפרויקט סומייל 124 כפופות לאמור בסעיף 6.8.2.6 לדו"ח זה.

15 נכון ליום 31 בדצמבר 2021, מכרה החברה שטחי מלונאות בהיקף של כ-5,000 מ"ר. הרווח הגולמי מהעסקה הנ"ל הינו כ-21 מיליון ש"ח והחברה מכירה ברווח זה בדוחותיה הכספיים בהתאם לקצב ההתקדמות של הפרויקט.

16 לפרטים אודות שינוי מתווה אפשרי בפרויקט והשפעתו על הרווח הצפוי לחברה ראה סעיף 6.8.2.6.2 להלן.

17 לפרטים נוספים אודות תוספת זכויות ודירות מכח הקלות שבס והקלות כחלון ראה סעיף 6.8.2.6 להלן.

18 נתון זה מתייחס לרווח הגולמי שהוכר בפרויקט סומייל 124 במתווה קבוצת הרכישה וכולל, בין היתר, את הרווחים שהוכרו בדוחות החברה ממכירת הזכויות במקרקעין ומדמי הייעוץ בפרויקט.

19 נתון זה הינו תחת ההנחה כי המעבר למתווה יזמי בהתאם לשינוי המתווה המתואר בסעיף 6.8.2.6.2 להלן, ייכנס לתוקפו והוא מייצג את הרווח הצפוי לחברה הן ממכירת דירות כיום והן ממתן שירותי בנייה לחברי הקבוצה

20 בחודש יוני 2021 שולמה על ידי קבוצת חגי' מגדלי בבלי 5 בע"מ (להלן בסעיף זה: "חברת הבת") מלוא התמורה עבור רכישת הזכויות בהתאם להסכם המכר. בנוסף, חברת הבת תרכוש 11 יחידות דיור נוספות אשר הינן בבעלות העירייה, וזאת בתמורה אשר תיקבע על ידי שמאי מקרקעין. החברה מעריכה כי ניתן יהיה להגדיל את הזכויות במגרש, בהתאם לתוכנית המתאר התקפה של תל אביב תא/5000, ואולם אין כל וודאות לגבי היקף הזכויות אשר יהיה ניתן להוסיף למגרש. חברת הבת תידרש להגיע להסכמות עם יתרת הבעלים במגרש לגבי קידום הקמת הפרויקט ולחילופין לפנות להליך פירוק שיתוף ולרכישת יתר הזכויות במגרש מיתר בעליהם.

21 הנתונים מתייחסים למלוא הזכויות שנרכשו על ידי חברת הבת בפרויקט. יצוין, כי בהתאם להסכם הלוואה שנחתם בין החברה לבין מור, העמידה מור לחברת הפרויקט הלוואה בהיקף של 20% מעלות הקרקע ומס רכישה (עלות הרכישה הקיימת והעתידית) ובתמורה זכאית מור ל-20% מרווחי הפרויקט. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.8.2.10 להלן

- ד. הערכות החברה ביחס לרווח הגולמי הצפוי לה מפרויקט בבלי 5 מסתמכות על הערכות החברה אודות התמורה אותה תידרש לשלם בגין רכישת 11 היחידות אשר הינן בבעלות העירייה, שאינה ידועה נכון למועד זה, ועל כך שהחברה תוכרז כזוכה בהליך פירוק השיתוף שהגישה לרכישת יתרת הזכויות במגרש מיתר בעליהם, ועל הערכות החברה ביחס למחיר אותו תידרש לשלם ככל שתזכה בהליך כאמור, בגין יתרת הזכויות במגרש, כאשר מטבע הדברים, אין כל וודאות ביחס להתממשות איזו מההערכות האמורות.
- ה. הערכות החברה ביחס להיקף הזכויות הנוספות בפרויקט מרינה הרצליה, כפופות לאישור התוכנית אותה מקדמת החברה בועדה המחוזית לתכנון ובניה במחוז תל אביב, וכן לקבלת כלל היתרי הבניה הנדרשים, ולפיכך ייתכן כי יחול שינוי בהיקף הזכויות הנוספות, לרבות שינוי מהותי.
- ו. הערכות החברה ביחס להיקף הזכויות הנוספות בפרויקט בת ים ובפרויקט בבלי 3, כפופות לאישור היתר הבניה (כולל הקלות) על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה, ובכפוף שלא יוגשו התנגדויות בנושא, ולפיכך ייתכן כי יחול שינוי בהיקף הזכויות הנוספות בפרויקטים אלו, לרבות שינוי מהותי.
- ז. הערכות החברה ביחס להיקף הזכויות הנוספות בפרויקט בבלי 5 ובפרויקט סומייל 121, כפופות לקבלת אישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה לתב"ע שהחברה מקדמת לפי תכנית תא/5000, וכן לקבלת כלל היתרי הבניה הנדרשים, ולפיכך ייתכן כי יחול שינוי בהיקף הזכויות הנוספות בפרויקטים אלו, לרבות שינוי מהותי.

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

6.3.1. השקעות בהון

להלן פרטים אודות השקעות בהון החברה שבוצעו החל מיום 1 בינואר 2020:

התמורה ברוטו שהתקבלה (באלפי ש"ח)	השיעור שהיוו המניות המוקצות מהון החברה במועד העסקה (שלא בדילול מלא)	כמות ניירות הערך שהוקצו	סוג ניירות הערך שהוקצו	מועד ההקצאה	זהות המשקיעים / הניצעים	סוג העסקה
2,728,740 ש"ח, המשקפת סך של 12.46 ש"ח עבור כל מניה (12.046 ש"ח מותאם לחלוקות דיבידנד שבוצעו החל מאותו מועד). יובהר, כי יתרת 1,351,000 כתבי האופציה שהוקצו למשקיעים האמורים פקעו ביום 30.11.20.	0.42%	219,000	מניות	30.11.2020	משקיעים מסווגים בשליטת מור	מימוש אופציות לא סחירות
131,382,000 ש"ח, המשקפת סך של 27 ש"ח עבור כל מניה (27 ש"ח מותאם לחלוקות דיבידנד שבוצעו החל מאותו מועד).	8.52%	4,866,000	מניות	11.01.2022	משקיעים בשליטת הפניקס אחזקות בע"מ	הקצאה פרטית (ההקצאה כללה גם 2,189,700 אופציות לא סחירות הניתנות למימוש למניות החברה) ²²
אגרות החוב הומרו לפי שער של 20.83172 ש"ח למניה.	5.911%	3,572,612	מניות	החל מיום 1 בינואר 2020 למועד פרוסום דוח זה	ציבור	המרות אגרות חוב (סדרה י') של החברה

6.3.2. עסקאות מחוץ לבורסה

להלן פירוט העסקאות שביצעו בעלי ענין במניות החברה מחוץ לבורסה בשנים 2020-2021:

שם בעל העניין	מועד העסקה	כמות המניות שנרכשה (שנמכרה)	סכום העסקה	המחיר למניה
יצחק חגיגי	30.03.2021	(673,800)	11,993,640 ש"ח	17.80 ש"ח
עידו חגיגי	14.06.2021	(499,804)	9,766,170.16 ש"ח	19.54 ש"ח
עידו חגיגי	16.06.2021	(200,000)	4,234,000 ש"ח	21.17 ש"ח
עידו חגיגי	06.12.2021	(784,095)	18,818,280 ש"ח	24.00 ש"ח
יצחק חגיגי	06.12.2021	(784,094)	18,818,256 ש"ח	24.00 ש"ח
עדן-גאיה יזמות בע"מ ²³	06.12.2021	(231,811)	5,563,464 ש"ח	24.00 ש"ח
נוקד קפיטל בע"מ ²⁴	07.12.2021	1,250,000	30,000,000 ש"ח	24.00 ש"ח

6.3.3. תשקיף מדף

ביום 27 במאי 2020 פרסמה החברה תשקיף מדף, הנושא תאריך 28 במאי 2020 (להלן: "תשקיף המדף"). תשקיף המדף כולל אפשרות להנפיק מכוחו, על פי דו"חות הצעת מדף, סוגי ניירות ערך שונים, בהתאם להוראות הדין.

6.3.4. עשית שוק במניות החברה

ביום 31 בינואר 2021 התקשרה החברה בהסכם עם חברת מיטב דש טרייד בע"מ (להלן: "מיטב"), לפיו תשמש מיטב כעושת שוק במניות החברה. ההסכם נכנס לתוקפו ביום 2 בפברואר 2021 וזאת לאחר שהתקבל אישור הבורסה לעשיית שוק במניות החברה על ידי מיטב.

6.3.5. הנפקת אגרות חוב להמרה

ביום 1 בפברואר 2021 הנפיקה החברה 166,536,000 אגרות חוב (סדרה י'), הניתנות להמרה למניות החברה בכל יום בו מתקיים מסחר בבורסה ועד ליום 21 בדצמבר 2024, באופן המפורט להלן (יובהר כי יחסי ההמרה המקוריים הותאמו בעקבות חלוקות דיבידנד המתוארות בסעיף 6.4.1 להלן): (1) עד ליום 31 בדצמבר 2022, כל 20.83172 ש"ח ע.ג. של אגרות החוב תהיינה ניתנות להמרה למניה רגילה אחת של החברה; ו-(2) החל מיום 1

²² כתבי האופציה ניתנים למימוש עד ליום 31 בינואר 2024, ל-2,189,700 מניות החברה, וזאת בתמורה לסך של 35 ש"ח למניה, לא צמוד, ובכפוף להתאמות המפורטות בסעיף 3.4 לדוח ההקצאה אשר פורסם ביום 11 בינואר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-005148), המובא בדוח זה בדרך של הפניה (להלן: "דוח ההקצאה"). כתבי האופציה אינם רשומים למסחר בבורסה, וחסומים בהתאם להוראות סעיף 15 לחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו דוח ההקצאה וכן דיווח מיידי מיום 11 בינואר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-005403), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

²³ בעקבות העסקה חדלה עדן-גאיה יזמות בע"מ (שהינה חברה בשליטת האחים יצחק ועידו חגיגי) להיות בעלת ענין בחברה.

²⁴ בעקבות העסקה נעשתה נוקד קפיטל בע"מ בעלת ענין בחברה.

בינואר 2023 ועד ליום 21 בדצמבר 2024, אך למעט בין הימים 21 ביוני 2023 עד 30 ביוני 2023, כל 24.64598 ש"ח ע.נ. של אגרות החוב תהיינה ניתנות להמרה למניה אחת של החברה, והכל בכפוף להתאמות כאמור בסעיף 7.3 לתנאים הרשומים מעבר לדף שבתוספת הראשונה לשטר הנאמנות, אשר צורף לדוח הצעת המדף של החברה אשר פורסם ביום 28 בינואר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-012609), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

6.3.6 הקצאת כתבי אופציה
לפרטים אודות הקצאת כתבי אופציה שבוצעה למנכ"ל החברה החדש, מר רועי וישנוביצקי, ראה סעיף 6.17.2.3 להלן.

6.4 חלוקת דיבידנדים

6.4.1 ביום 8 במרץ 2021 בוצעה חלוקת דיבידנד בסך של כ-22.91 אגורות למניה, ביום 16 ביוני 2021 בוצעה חלוקת דיבידנד בסך של כ-18.44 אגורות למניה.

בנוסף, מכוח תוכנית רכישת מניות ואגרות חוב בהיקף כולל של עד 50 מיליון ש"ח (מתוכם 4.5 מיליון ש"ח עבור רכישת מניות) שאושרה על ידי דירקטוריון החברה ביום 16 במרץ 2020 (ואשר פקעה ביום 17 במרץ 2021), רכשה החברה ביום 21 ביוני 2020 בבורסה 501,226 מניות החברה (במחיר משוקלל של 8.978 למניה). יובהר כי בהתאם להוראות חוק החברות, אין המניות האמורות מקנות לחברה זכויות בהון ו/או בהצבעה. כן יצוין כי מכוח התוכנית האמורה נרכשו על ידי חברה בת של החברה אגרות חוב מסדרות שונות של החברה, בהיקף כולל של כ-700 אלפי ש"ח.

6.4.2 נכון ליום 31 בדצמבר 2021, לחברה רווחים ראויים לחלוקה (בכפוף לאמור להלן) בסך של כ-425 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) 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% ²⁵ ; (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 (בשינויים המחויבים).	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-270 מיליון ש"ח; (ב) הן לפני החלוקה והן בעקבותיה, יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה למאזן לא יפחת מ-28% ²⁶ ; (ג) החברה לא תבצע חלוקה אם סכום החלוקה המצטבר, קרי סך כל החלוקות שבוצעו ממועד ההנפקה הראשונה של אגרות החוב (סדרה ח') 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 2018. יובהר כי רווחי והפסדי שערך אשר נרשמו עד ליום 31 בדצמבר 2017 ואשר מומשו לאחר יום 1 בינואר 2018, יילקחו בחשבון לעניין סעיף זה; (ד) מגבלת רווחי השערך, כהגדרתה לעיל; (ה) מגבלת סימני האזהרה, כהגדרתה לעיל (בשינויים המחויבים); (ו) במועד החלוקה, וכן בהתחשב בחלוקה, לא מתקיימת איזו מעילות הפירעון המיידית המפורטות בסעיף 8.1 לשטר הנאמנות; (ז) במועד החלוקה, וכן בהתחשב בחלוקה, החברה אינה מפרה איזו מההתחייבויות המהותיות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') בהתאם להוראות שטר הנאמנות.	מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח')
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% ²⁷ ; (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 שערך אשר נרשמו עד ליום 31 בדצמבר 2018 ואשר מומשו לאחר יום 1 בינואר 2019, יילקחו בחשבון לעניין סעיף זה; (ד) מגבלת רווחי השערך, כהגדרתה לעיל; (ה) מגבלת סימני האזהרה, כהגדרתה לעיל (בשינויים המחויבים); (ו) במועד החלוקה, וכן בהתחשב בחלוקה, לא מתקיימת איזו מעילות הפירעון המיידית המפורטות בסעיף 8.1 לשטר הנאמנות; (ז) במועד החלוקה, וכן בהתחשב בחלוקה, החברה אינה מפרה איזו מההתחייבויות המהותיות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') בהתאם להוראות שטר הנאמנות.	מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט')
החברה תהא רשאית לבצע חלוקה, רק אם: (א) ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים	מחזיקי

²⁵ "ההון העצמי המתוקנן של החברה" - כהגדרתו בסעיף 4.5.1 לדו"ח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2021, 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.

²⁶ "ההון העצמי המתוקנן של החברה" - כהגדרתו בסעיף 4.5.2 לדו"ח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2021, 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.

²⁷ "ההון העצמי המתוקנן של החברה" - כהגדרתו בסעיף 4.5.3 לדו"ח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2021, 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.

<p>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-385 מיליון ש"ח; (ב) הן לפני החלוקה והן בעקבותיה, יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה למאזן לא יפחת מ-2830%; (ג) החברה לא תבצע חלוקה אם סכום החלוקה המצטבר, קרי סך כל החלוקות שבוצעו ממועד ההנפקה הראשונה של אגרות החוב (סדרה י') 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 שערך אשר נרשמו עד ליום 31 בדצמבר 2018 ואשר מומשו לאחר יום 1 בינואר 2019, יילקחו בחשבון לעניין סעיף זה; (ד) מגבלת רווחי השערך, כהגדרתה לעיל; (ה) מגבלת סימני האזהרה, כהגדרתה לעיל (בשינויים המחויבים); (ו) במועד החלוקה, וכן בהתחשב בחלוקה, לא מתקיימת איזו מעילות הפירעון המיידית המפורטות בסעיף 8.1 לשטר הנאמנות; (ז) במועד החלוקה, וכן בהתחשב בחלוקה, החברה אינה מפרה איזו מההתחייבויות המהותיות למחזיקי אגרות החוב (סדרה י') בהתאם להוראות שטר הנאמנות; (ח) אין בחלוקה בכדי לפגוע ביכולת הפירעון של החברה את אגרות החוב (סדרה י').</p>	<p>אגרות החוב (סדרה י')</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-440 מיליון ש"ח; (ב) הן לפני החלוקה והן בעקבותיה, יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה למאזן לא יפחת מ-2830%; (ג) החברה לא תבצע חלוקה אם סכום החלוקה המצטבר, קרי סך כל החלוקות שבוצעו ממועד ההנפקה הראשונה של אגרות החוב (סדרה י') 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 שערך אשר נרשמו עד ליום 31 בדצמבר 2018 ואשר מומשו לאחר יום 1 בינואר 2019, יילקחו בחשבון לעניין סעיף זה; (ד) מגבלת רווחי השערך, כהגדרתה לעיל; (ה) מגבלת סימני האזהרה, כהגדרתה לעיל (בשינויים המחויבים); (ו) במועד החלוקה, וכן בהתחשב בחלוקה, לא מתקיימת איזו מעילות הפירעון המיידית המפורטות בסעיף 8.1 לשטר הנאמנות; (ז) במועד החלוקה, וכן בהתחשב בחלוקה, החברה אינה מפרה איזו מההתחייבויות המהותיות למחזיקי אגרות החוב (סדרה י') בהתאם להוראות שטר הנאמנות; (ח) אין בחלוקה בכדי לפגוע ביכולת הפירעון של החברה את אגרות החוב (סדרה י').</p>	<p>מחזיקי אגרות החוב (סדרה י')</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-375 מיליון ש"ח; (ב) הן לפני החלוקה והן בעקבותיה, יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה למאזן לא יפחת מ-32.5%; (ג) החברה לא תבצע חלוקה אם סכום החלוקה המצטבר, קרי סך כל החלוקות שבוצעו ממועד העמדת ההלוואה (09.09.2020) 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 שערך אשר נרשמו עד ליום 30.09.2020 ואשר מומשו לאחר מכן, יילקחו בחשבון לעניין סעיף זה; (ד) מגבלת רווחי השערך, כהגדרתה לעיל; (ה) מגבלת סימני האזהרה, כהגדרתה לעיל (בשינויים המחויבים).</p>	<p>גוף מוסדי עימו התקשרה הקבוצה בהסכם אשראי</p>

ככפוף 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 למועד פרסום הדו"ח, החברה רשאית לחלק דיבידנד לבעלי מניותיה בסך של כ-45 מיליון ש"ח.

²⁸ "ההון העצמי המתוקנן של החברה" - כהגדרתו בסעיף 4.5.4 לדו"ח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2021, 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, שפורסמו לפני מועד קבלת ההחלטה בדבר ביצוע החלוקה.

²⁹ "ההון העצמי המתוקנן של החברה" - כהגדרתו בסעיף 4.5.5 לדו"ח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2021, 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.

³⁰ "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 צפוי לנבוע לחברה (במאחד) ממכירת זכויות במקרקעין ו/או דמי סיחור ו/או דמי ניהול ו/או דמי פרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי החברה (במאחד) ו/או חברי מחברי קבוצות הרכישה אותן מארגנת החברה (במאחד) בפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי החברה (במאחד) ו/או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכר או הצטרפות (לפי העניין) חתומים, וזאת למעט רווח כאמור אשר כבר הוכר בדו"חותיה הכספיים של החברה.

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 בקבוצת 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 2021

סה"כ	התאמות למאוחד	נכסים והתחייבויות שלא הוקצו	אחר	שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח באלפי ש"ח		שיתוף פעולה עם סלינה בתחום המלונאות		נדל"ן יזמי	ארגון קבוצות רכישה	
				מלונאות	בפיתוח	מלונאות	בתחום			
218,145	(387)	-	26,199	-	-	167	38,235	153,931	הכנסות	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	הכנסות מחיצוניים	
218,145	(387)	-	26,199	-	-	167	38,235	153,931	הכנסות בין מגזרים	
									סך ההכנסות	
20,795	(55,239)	-	1,167	12,016	25,661	(34)	29,578	7,646	שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה	
									עלויות	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	עלויות קבועות	
(125,947)	8	-	(23,391)	(116)	-	-	(23,094)	(79,354)	עלויות משתנות	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	עלויות המהוות הכנסות בתחום פעילות אחר	
(125,947)	8	-	(23,391)	(116)	-	-	(23,094)	(79,354)	סך הכל עלויות	
134,315									רווח מפעולות רגילות המיוחס לבעלים של החברה	
365									רווח מפעולות רגילות המיוחס למיעוט	
134,680									סך רווח מפעולות רגילות	
2,271,828	(87,512)	95,050	107,252	262,754	184,663	31,083	1,473,576	204,962	סך נכסים	
1,528,604	(119,172)	-	30,886	57,393	83,258	-	1,303,419	172,820	סך התחייבויות	

ליום 31 בדצמבר 2020

סה"כ	התאמות למאוחד	נכסים והתחייבויות שלא הוקצו	שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח			מלונאות	שיתוף פעולה עם סלינה בתחום המלונאות		ארגון קבוצות רכישה
			אחר	באלפי ש"ח	נדל"ן יזמי				
210,531	(315)	-	4,876	61,429	-	-	35,508	109,033	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<u>210,531</u>	<u>(315)</u>	<u>-</u>	<u>4,876</u>	<u>61,429</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>35,193</u>	<u>109,033</u>	
3,544	(1,601)	-	-	1,860	759	-	842	1,684	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(104,447)	9	-	(4,927)	(29,386)	-	-	(25,378)	(44,765)	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<u>(104,447)</u>	<u>9</u>	<u>-</u>	<u>(4,927)</u>	<u>(29,386)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(25,378)</u>	<u>(44,765)</u>	
90,229									
833									
<u>91,062</u>									
1,565,965	(29,615)	88,498	87,098	256,052	146,097	-	465,504	552,331	
987,231	(60,235)	-	4,390	191,919	68,924	-	428,213	354,020	

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

ליום 31 בדצמבר 2019

סה"כ	התאמות למאוחד	נכסים והתחייבויות שלא הוקצו	אחר	שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח		מלונאות	שיתוף פעולה עם סלינה בתחום המלונאות		נדל"ן יזמי	ארגון קבוצות רכישה
				באלפי ש"ח						
125,765	(319)	-	458	755	-	-	-	33,002	91,869	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<u>125,765</u>	<u>(319)</u>	<u>-</u>	<u>458</u>	<u>755</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>33,002</u>	<u>91,869</u>	
19,826	(38,331)	-	2,439	10,128	18,183	-	-	20,148	7,259	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(76,009)	10	-	(820)	(117)	-	-	-	(22,692)	(52,390)	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<u>(76,009)</u>	<u>10</u>	<u>-</u>	<u>(820)</u>	<u>(117)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(22,692)</u>	<u>(52,390)</u>	
72,779										
2,859										
<u>75,638</u>										
1,302,212	(24,731)	85,398	78,397	255,169	139,702	-	-	220,579	547,698	
778,596	(54,734)	-	27,456	224,950	93,098	-	-	95,651	392,175	

הכנסות

הכנסות מתיאוריים

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

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, 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 הקורונה³¹

בחודש דצמבר 2019, התפרצה בסיין מגפת נגיף הקורונה (COVID-19). קובעי המדיניות במדינות העולם (לרבות ישראל) נאלצו לנקוט בצעדים חסרי תקדים על מנת למגר את המגיפה, ובכלל זאת לפעול לבידוד אזרחים ולקבוע תקנות וכללים מחמירים למניעת או להגבלת אינטראקציות בינאישיות, העלולות להגביר את ההדבקה, לרבות ביטול מרבית הטיסות המגיעות או יוצאות לאותן מדינות בהן נקבעו המגבלות האמורות. להגבלות המתוארות היתה השפעה כלכלית ניכרת, אשר הובילה לגל ירידות מיידי בבורסות בשווקים העולמיים, לרבות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב, שמקורן היה באי הוודאות באשר למשך הזמן בו ניתן יהיה למגר את המגיפה ובהאטה המהותית שאחזה בענפי המשק השונים ואף השבתת ענפים דוגמת ענפי התיירות, הפנאי והבילוי, התעופה והאנרגיה (עקב הירידה בצריכת האנרגיה העולמית).

החל מתום שנת 2020, בעקבות אישורו הזמני של ה-2020 את החיסון של חברת פייזר (אישור שהפך לקבוע במהלך שנת 2021, כשבנוסף לכך פותחו חיסונים נוספים על ידי חברות אחרות) החלה ישראל במבצע נרחב לחיסון כלל האוכלוסייה, ונכון למועד זה מרבית האזרחים כבר התחסנו בשני חיסונים לפחות (חיסון נוסף, שלישי, נדרש לאור הופעת וריאנטים חדשים במהלך 2021, בעלי מקדמי הדבקה גבוהים וכן לאור מחקרים שהצביעו על קיטון מהותי בכמות הנוגדנים תקופה לא ארוכה לאחר מתן החיסון השני. חיסון רביעי הוצע לבעלי מחלות רקע וגורמי סיכון לתחלואה קשה). החיסונים האמורים הביאו להקלות במגבלות השונות שהוטלו על המשק והאזרחים (הקלות שהיקפן משתנה מעת לעת, כתלות בהופעת וריאנטים חדשים של המגיפה), והקלות אלה סייעו בהנעה מחדש של הכלכלה והחזרת המשק לשגרה רגילה, בכפוף לנסיבות. לאור האמור ניכר שיפור משמעותי במדדי הכלכלה העולמיים ובפרט במדדי הכלכלה המקומית, אשר התבטא בפגיעה מצומצמת בתוצר המקומי, ביחס למדינות העולם.

עם זאת, המשך ו/או התגברות התפשטות נגיף הקורונה בשל הופעת הוריאנטים החדשים, הגעתם לישראל והתפתחות וריאנט מקומי עלולים להרחיב את המגבלות השונות (לרבות מגבלות התנועה והתקהלות) בישראל ובעולם, ומטבע הדברים עלולים 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.

בכל הנוגע לפעילות החברה, נכון למועד פרסום הדו"ח, החברה פועלת במתכונת של שגרה מלאה, ומקדמת את השיוק של הפרויקטים באמצעות ישיבות עם לקוחות פוטנציאליים במשרדי החברה. כן יצוין, כי לאורך כל החודשים האחרונים המשיכה החברה בפעילותה השוטפת. באף אחד מן הפרויקטים בהם פועלת החברה לא הופסקו הליכי התכנון, הבניה והפיתוח בשל מגפת הקורונה וקצב התקדמות הפרויקטים בפן התכנוני נותר ללא שינוי ביחס לפעילות החברה טרם פרוץ משבר הקורונה.

ככל שיתגלו וריאנטים חדשים שבעקבותיהם תוטלנה מגבלות חדשות, פעילות החברה עלולה להיפגע בשל עיכוב באספקת חומרי הגלם לאתרי הבניה ואולם, לאור העובדה שמרבית הפרויקטים אשר הינם בביצוע למועד זה נמצאים בתחילת שלבי הביצוע, להערכת החברה לא תהיה לכך השפעה מהותית על תוצאות פעילותה, אם בכלל. בנוסף, פעילות החברה עלולה להיפגע בפן של זמינות עובדים, מתכונת עבודה מוגבלת של הרשויות השונות וכו'.

לאור האמור, יודגש כי כלל המידע שיובא במסגרת דו"ח זה, לרבות המידע בדבר ההשלכות האפשריות של המשך משבר הקורונה, משך הפרויקטים הצפוי, עלותם, ההכנסות והרווחיות הצפויה מהם, בכלל תחומי פעילותה השונים של החברה, מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, אשר הינו כפוף, בנוסף להסתיוגויות המפורטות בכל פסקאות המצפ"ע שתפורטנה בדו"ח זה להלן, להשפעות מגפת הקורונה על תחומי פעילותה השונים של החברה. המשך ו/או התגברות התפשטות נגיף הקורונה עלולים להביא להתארכות זמן קבלת ההיתרים הנדרשים לחברה בפעילותה (וזאת עקב העובדה שמשרדי הממשלה והעיריות השונים עשויים לעבוד במתכונת חירום); להתארכות זמן בניית הפרויקטים והתייקרות עלות בנייתם (בשל מחסור בחומרי הגלם וכוח האדם הנדרשים לבניית הפרויקטים השונים); להתארכות הליכי המכירה (עקב

³¹ מתוך "סקירה כלכלית סיכום שנת 2020 ותחזית ל-2021" שפורסמה באגף הכלכלן הראשי של משרד האוצר. הסקירה זמינה באתר:

https://www.mof.gov.il/finance/press/2021/01/17012021_17012021.pdf

פגיעה בביקושים) וירידת מחירי המכירה (וזאת עקב הירידה בנכסי הרוכשים, הן בשל הפגיעה בכלכלה הריאלית והן בשל הירידות האפשריות בשווקים); לאפשרות החברה לגייס חוב ו/או הון הנדרש לפעילותה; לפגיעה בתנאי האשראים אותם תיטול החברה (לבדה או יחד עם שותפיה בפרויקטים השונים) עקב עליית ברמת הסיכון במשק; ולפגיעה בחוסנם הפיננסי של הקבלנים ויתר נותני השירותים המעניקים משירותיהם לחברה.

6.6.2. הסביבה המאקרו כלכלית בישראל

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

- א. 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 ובישעור הריבית המקובלת בבנקים המרכזיים בישראל, המשפיעים, בין היתר, על מחירי האשראי למימון הפעילות. בהחלטתו מחודש פברואר 2022, הותיר בנק ישראל את הריבית ברמת שפל של 0.1%, וזאת חרף העלייה בשיעור האינפלציה לשנת 2021 שהסתכמה בשיעור של 2.8% (אשר אמנם היה בטווח היעד שהציבה הממשלה, אך הגבוה ביותר מזה עשור). הריבית הנמוכה תורמת לעלייה ברווחיות החברות, בעיקר חברות הנדליין והבנקים, ולגיוסים ערים בשוקי המניות ואיגרות החוב. עם זאת, בהתאם לפרסומי בנק ישראל, נדמה כי עידן העלאות הריבית נמצא בפתח, וזאת בין היתר, לאור ההתאוששות הכלכלית המרשימה שנרשמה בשנה החולפת בישראל (כך שלא נדרשת סביבת ריבית נמוכה המספקת נזילות), ולאור הרצון ליתן מענה לאינפלציה הגואה ולגידול החדש שחל במחירי הנכסים, בעיקר בתחום הנדליין.
- ב. לאחר שבשנת 2020 נאלצו המשק הישראלי והכלכלה העולמית להתמודד עם התפרצות מגיפת הקורונה, אשר הביאה לנסיגה חדה בצריכה הפרטית ולירידה של כ-2.4% בתוצר המקומי גולמי, בשנת 2021 המגמה התהפכה חדות, ומנתוני הלמ"ס עולה כי התוצר המקומי גולמי עלה בשיעור שיא ב-20 השנים האחרונות של 8.1%.
- ג. המשק חזר לשגרה וזאת בעזרת מבצע התחסנות האוכלוסייה, ובתמיכת המדיניות הפיסקלית והמוניטרית. מחירי הנכסים הפיננסיים בישראל המשיכו לעלות ומדדי תמחור אף מראים כי הפער בין הנכסים הפיננסיים לבין רווחי החברות גדול יותר מבעבר. המסחר הסתכם בעליות שערים חדות בכל המדדים המובילים ושווי שוק המניות חצה לראשונה בסוף אוגוסט 2021 את רף הטריליון שקל והגיע לשיא.
- ד. במישור הבינלאומי, הריבית נותרה ברמת שפל (על אף שלאחרונה החלה מגמת העלאת ריביות במספר מדינות, ובכללן ארה"ב) והבנקים המרכזיים המשיכו ברכישות אג"ח בארצות הברית בהיקף של כ-120 מיליארד דולר בחודש ובאירופה בהיקף של כ-80 מיליארד אירו בחודש, והחל מהרבעון האחרון של שנת 2021 החלו בצמצום הרכישות שיימשכו עד מרץ שנת 2022. לצד הרחבות מוניטריות ע"י בנקים מרכזיים בעולם, פועלות הממשלות לסיוע תקציבי בהיקף חסר תקדים, כשארצות הברית בולטת בהיקף סיוע של כ-6 טריליון דולר, מתחילת משבר הקורונה. בעקבות תכניות הסיוע רחבות ההיקף, שער הדולר שמר על יציבות סביב שער של כ-3.1 שקל, וזאת למרות רכישת דולרים ע"י בנק ישראל בהיקף של יותר מ-35 מיליארד דולר בשנת 2021. על אף האמור, בסמוך למועד פרסום דוח זה, וכפועל יוצא מפלישתה של רוסיה לאוקראינה, החל שער הדולר לטפס ושערו עומד על כ-3.25 ש"ח.
- ה. משבר הקורונה לא פגע בביקוש לדירות (ואף להפך – הגדיל את הרצון ברכישת דירות גדולות יותר עם מרפיות/גיונות לאור הזמן הממושך בו שהו האזרחים בביתיהם) והחל מסוף שנת 2020 ניכר אף גידול של הביקושים בכל קבוצות הרוכשים – הן רוכשי דירה ראשונה, הן משפרי הדיור והן המשקיעים. רכישות המשקיעים הומצו על ידי ביטול מגבלת הפריים במשכנתאות שנכנסה לתוקפה בתחילת 2021, והפחתת מס הרכישה על דירות להשקעה בסוף חודש יולי 2020, הטבה שנמשכה עד ליום 28 בנובמבר 2021, אז נכנסה לתוקף העלאת מס הרכישה למשקיעים. העובדה שמזמן ההכרזה על ההעלאה האמורה ועד כניסתה לתוקף נותר למשקיעים חלון הזדמנויות של כחודש ימים, תרמה לזירוז ניכר של המשקיעים ולמספר עסקאות לא מבוטלות על ידיהם בתקופה זו. בעקבות עליית הביקושים בשוק הדיור וגידול של מספר העסקאות, גדל בהתאם היקף המשכנתאות החדשות - אשר עמד על כ-116.1 מיליארד ש"ח (לעומת 68 מיליארד ש"ח בשנת 2019 ו-78 מיליארד ש"ח בשנת 2020). גם נתון האשראי לדירות להשקעה הגיע לשני מיליארד ש"ח בספטמבר 2021, הסכום הגבוה ביותר מאוגוסט 2015, לאור ביטול הכבדות המס על המשקיעים ביולי 2020 כאמור לעיל.
- ו. האשראי של המגזר העסקי מהמערכת הבנקאית התאפיין במהלך שנת 2021 בצמיחה ניכרת, שעיקרה נבע ממגזר העסקים הגדולים והבינוניים. האשראי לענפי הנדליין והבינוני מהווה, נכון לחודש נובמבר 2021, 37.1% מתיק האשראי העסקי.
- ז. בשנה החולפת חלה ירידה משמעותית בשיעור האבטלה. מנתוני הלמ"ס עולה כי שיעור הבלתי מועסקים מכוח העבודה במחצית הראשונה של ינואר 2022 ירד ל-3.5%.
- ח. המדד המשולב לבחינת מצב המשק שרשם ירידה חדה בשיא המשבר בחודשים מרץ-אפריל 2020, חזר לעלות בשיעור חודשי ממוצע של כ-0.3% בשנת 2021, בדומה למגמה ארוכת הטווח של המדד.
- ט. שנת 2021 הסתיימה בגירעון תקציבי של 68.7 מיליארד ש"ח, שהם כ-4.5% מהתוצר של מדינת ישראל. מדובר אמנם בגירעון גבוה אבסולוטי, אולם מדובר בתוצאה טובה משמעותית מהגירעון שנחזה לפני מספר חודשים, כאשר השיפור נוסע מזינוק של כ-30% בהכנסות המדינה בשנה החולפת ומירידה בהוצאות הממשלתיות שנבעו ממשבר הקורונה.

במסגרת התוכנית "מחיר למשתכן" (אשר הסתיימה והוחלפה בתוכנית "דירה בהנחה"), הזמינה 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 פוטנציאליים נוספים אשר עונים לתנאי הסף של התוכנית לרכוש דירה במחירים ברי השגה.

בנוסף לתוכניות האמורות, ננקטו על ידי המדינה צעדים נוספים לצינון שוק הנדל"ן, כאשר בין היתר הוטל מס שבח על מכירת דירות שבעבר היו פטורות ממס, בתנאים מסוימים והועלו שיעורי מס הרכישה לרוכשי דירות להשקעה החל משנת 2015 מ-5% לשיעור הנע בין 8%-10%. בשנת 2020 הוקטנו שיעורי מס הרכישה והם שבו לטווח של 5%-10%, ואולם בסוף חודש נובמבר 2021 שוב הועלה שיעור מס הרכישה לרוכשי הדירות להשקעה לשיעור הנע בין 8%-10%. בסמוך למועד הדוח, קיימת כוונה להעלות את מס הרכישה לרוכשי דירה רביעית לשיעור של 12.5%.

כלל צעדי הממשלה לבלימת העלייה במחירי הדיור לא הועילו, שכן הגורמים שהניעו את עליית המחירים בשנים האחרונות (דוג' שיעור הריבית הנמוכה, היעדר חלופות השקעה, מחסור היסטורי במלאי יחידות דיור, העלייה בשכר הריאלי, הצפי של הציבור להמשך עליית המחירים ושינויים דמוגרפיים) לא השתנו, ובנוסף, בשל המצב הפוליטי וכינון ממשלות המעבר, קצב שיווק הקרקעות על ידי רמ"י צנח, ובמקביל תוכניות הדיור הממשלתיות גוועו לאיטן. כפועל יוצא מכך, מחיר הדירות בשנים האחרונות רוסמים עלייה מתמדת, כאשר בחודשים נובמבר-דצמבר 2021 עלו מחירי הדירות בכ-11.3% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד (באיזורי ביקוש כדוגמת העיר תל אביב העלייה הייתה אף חדה יותר ועמדה על שיעור של 18.5% ברבעון הרביעי של שנת 2021 לעומת אותו רבעון אשתקד)³⁷, וזאת לצד עלייה חדה במספר הדירות החדשות שנמכרו (בשנת 2021 כ-56 אלף דירות חדשות – הנתון הגבוה בהיסטוריה וזינוק יוצא דופן של כ-37% לעומת שנת 2020)³⁸.

6.6.7. 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 (ולהיפך). גם שוק השכירות מהווה מוצר תחליפי לשוק יחידות הדיור למכירה. משכך יש במחירי השכירות ובשינויים בהם בכדי להשפיע על הביקושים לרכישת יחידות דיור, 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, מה שמביא גיוון לשוק השכירות על ידי תמרוץ חברות עסקיות בכניסה לשוק זה.

6.6.8. 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 (תופעות שבלטו ביתר שאת בתקופת הקורונה) 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.

6.6.9. תחום קבוצות הרכישה

בשנים האחרונות, כחלק מהמגמה לצינון מחירי הדיור הגואים, ננקטו פעולות רבות אשר הביאו לקיטון מהותי בהיקפי הפעילות בתחום, 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 כיוזמים; 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, ויחד עם הבעיה התדמיתית שנוצרה בתחום עקב קריסת של מספר קבוצות רכישה, הביאו לקיטון במספר המשקיעים בדירות בכלל, ובקרב חברי קבוצות הרכישה בפרט.

³⁷ הנתונים נלקחו מתוך אתר האינטרנט של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בכתובת:

<https://www.csb.gov.il/Portals/0/Docs/2022/056/10220560.pdf>

³⁸ הנתונים נלקחו מתוך אתר האינטרנט של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בכתובת:

<https://www.csb.gov.il/Portals/0/Docs/2022/052/04220520.pdf>

בנוסף לאמור, לאור מספר הכשלים שאירעו כאמור בשנים האחרונות בתחום קבוצות הרכישה, פעלה המדינה לחקיקת חוק שיסדיר את הפעילות במסגרת קבוצות הרכישה. טיטת 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 לדוח התקופתי של החברה לשנת 2018, שפורסם ביום 25 במרץ 2019 (מסי' אסמכתא: 2019-01-025825), המובא בדוח זה בדרך של הפניה. 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 חגי'ג, מבעלי השליטה בקבוצת חגי'ג, 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 חגי'ג, אשר יהא גורם ללא זיקה אישית או עסקית לחברה.

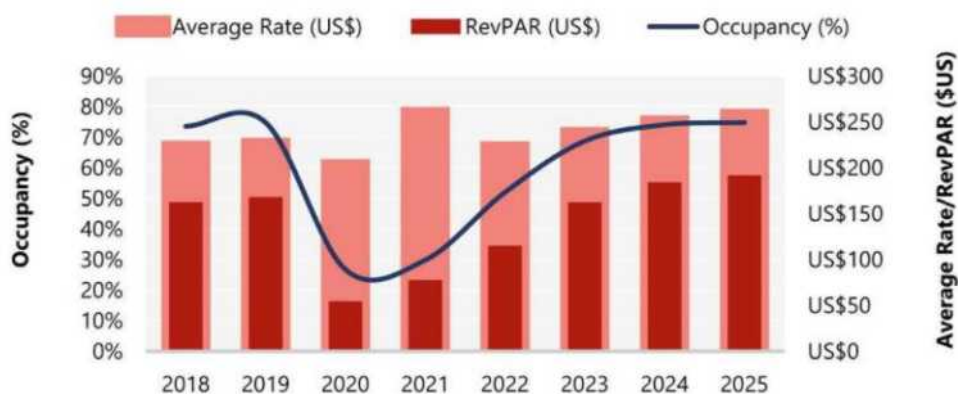
6.6.10. ענף המלונאות

ענף המלונאות בישראל הושפע באופן מהותי ממשבר הקורונה. על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, משבר הקורונה הוביל לירידה דרמטית בנתוני הלינות והפדיון במלונות החל מהמחצית השנייה של חודש מרץ 2020, שהושפעו, בין היתר, מהירידה החדה בכניסת תיירים לישראל. מנתוני התאחדות המלונות בישראל עולה, כי בשנת 2021 ירדה תפוסת החדרים השנתית לכ-39% בלבד, וסך הלינות בבתי מלון היו כ-15.5 מיליון, כלומר, ירידה של כ-40% לעומת שנת 2019. בסך הכל נכנסו לישראל כ-396.5 אלף תיירים בלבד, וזאת לעומת כ-831 אלף תיירים בשנת 2020, וכ-4.6 מיליון תיירים בשנת 2019, ונרשמה ירידה של כ-93% בלינות תיירים ביחס לשנת 2019. יצוין, כי רק בחודש מרץ 2021 אושרה פתיחת חדרי האוכל בבתי המלון בתפוסה של עד 50% וביום 6 במאי 2021 בוטלו מגבלות התפוסה והמלונות הורשו לעבוד לפי התוקף (אשר נכון למועד הדוח כבר בוטל).

לצד ההשפעה השלילית של סגירת השמיים והאפשרות המוגבלת לכניסת תיירים, התפתחה בישראל תיירות פנים ענפה אשר היטיבה עם חלק מאזורי פעילות המלונות (כגון אילת, ים המלח והצפון). כך, בשנת 2021 נשבר שיא הלינות של ישראלים בבתי מלון בארץ, שהסתכמו בכ-14.7 מיליון לינות – עלייה של כ-7% לעומת שנת 2019. בחודשים יולי-אוגוסט 2021, נרשמה עלייה משמעותית בביקושים למלונות בישראל. ואולם, ברבעון האחרון של שנת 2021 חל היפוך מגמה וירידה בביקוש למלונות, וזאת לאור התפרצות זן האומיקרון והחמרת המגבלות על ידי חלק מהמדינות בעקבותיו³⁹.

בשנת 2021 פעל מנהל פיתוח תשתיות והשקעות כדי לשמר את תשתיות התיירותיות (הן הציבוריות והן הפרטיות), על ידי עידוד וליווי יזמים. כך למשל, בשיתוף עם רשות מקרקעי ישראל, שווקו כ-10 מגרשים לאכסון מלונאי, ובכך קודם הליך הקמתם של כ-2,050 חדרי מלון חדשים. בנוסף, מדינת ישראל נתנה מענקים בסך מצטבר של כ-69.5 מיליון ש"ח לפרויקטים תיירותיים המוקמים ברחבי הארץ, שאושרו על ידי משרד התיירות.

על פי דוח שפרסמה חברת [X], המבצעת ביקורות על פרויקטים בענף המלונאות בעולם, קיימת ציפייה להתאוששות מלאה של ענף המלונאות בישראל, שתהיה מונעת בטווח הקצר מביקוש מקומי, ולאחר הסרת כל המגבלות הקיימות ועד שנת 2025, תגיע על פי התחזיות לשיא של שנת 2019⁴⁰, כמפורט בגרף שלהלן:



³⁹ מתוך סקירה על ענף המלונאות בישראל שפורסמה באתר: <https://www.mta.gov.il/4109355>.
⁴⁰ תחזית של חברת [X] מאתר: <https://www.mta.gov.il/8833>.

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) בין היתר לאיתור ושיווק פרויקטים בתחום הנדליין באזורי ביקוש שונים בתחומי גוש דן (בעיקר בת"א) 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 לשווק לחברי הקבוצה, הרווח הנובע לחברה נגזר ממכירת הזכויות בתמורה העולה על עלות רכישתן (בנוסף לדמי ארגון המשולמים כאמור על ידי בעלי הקרקע הקיימים בפרויקט).

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 בנית 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.

בנוסף, במקרים מסויימים, כדוגמת פרויקט סומייל 124 ופרוייקט סלמה (M² M²), החברה בוחרת לבצע שינוי במסגרת פרויקט אשר התחיל כפרוייקט במתווה של קבוצת רכישה על מנת להתאים את מתווה הפרוייקט לנסיבות השונות באותו הפרוייקט.

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

יצוין, כי על אף האמור לעיל, נטיית החברה היא לבצע את כלל הפרוייקטים החדשים אותם היא יוזמת במתכונת יזמית ולא כמארגנת קבוצות רכישה (וזאת, מבלי לגרוע מיכולת החברה לפעול מעת לעת במתווה קבוצות רכישה, ככל שהחברה תמצא לנכון לעשות זאת).

יובהר, כי במקרה של פרויקטים במתווה 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, כיוזמית, ההכרה בהכנסות הפרוייקטים וכפועל יוצא מכך גם ברווחי הפרוייקטים, תהיה בקצב איטי יותר שכן ההכרה על פי המדיניות החשבונאית של החברה, ביחס לפעילותה היוזמית, הינה בהתאם לקצב המכירות והביצוע.

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

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

ב. 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, הרחיב הממונה את המבחנים להבחנה בין מארגן לזים (כמשמעות מונח זה בחוק המכר – על כל המשתמע מכך), אשר נקבעים לאור מערכת היחסים המשפטית שבין כלל הצדדים לפרוייקט במסגרתם נבחנים, בין היתר, מידת שליטתו בפרוייקט של הגורם המארגן אל מול חברי הקבוצה ושאלת הגורם הנושא בסיכונים הכלכליים של הפרוייקט. 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.

לעניין מעבר פרויקט סומייל 124 ופרוייקט סלמה (M² M²) של החברה למתווה יזמי (אשר המעבר אליו ממתווה קבוצה נעשה בתיאום מול הממונה) ראה סעיף 6.8.2.6 וסעיף 6.7.2.3.1.3, בהתאמה.

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 הפרוייקט;

ב. היכולת לזיום, 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 הפרוייקט 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 ובפרוייקטים בהיקף דומה בפרט. כמו כן, העובדה כי מארגן הקבוצה הינו בעל ניסיון ומוניטין בתחום, מקנה לבנק המממן ביטחון גבוה יותר באשר לשאלת השלמת הפרוייקט 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 שבהיתן 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 שמספר 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 שנטלים חברי הקבוצה מהבנק המלווה גבוהה בדרך כלל מהריבית אותה נושאת ההלוואה אותה נוטלים רוכשי דירות בקנותם דירה מיזם.

6.7.1.7 מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

החברה מתמודדת בתחום מול מספר מארגני קבוצות. הגדולים שבהם הינן חברות כגון ישראל קנדה (ט.ר.) בע"מ וקבוצת ב.ס.ר. 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.

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

6.7.2.1 נכון למועד הדוח, החברה ורגינסי מארגנות 4 פרויקטים שונים למגורים, מסחר ומלונאות, שפרטיהם יובאו להלן:

שם הפרויקט	סטטוס שיווק	סטטוס בנייה
כוכב הצפון	הושלם	בבנייה
סלמה(*)	בשיווק	בבנייה
איינשטיין 35	הושלם הליך השיווק עבור הזכויות הראשוניות למגורים שהיו לחברה. טרם החל השיווק של הזכויות שהתווספו לחברה במסגרת אישור התב"ע.	טרם החלה הבנייה
איינשטיין 33א'	שלבי שיווק סופיים עבור הזכויות הראשוניות למגורים שהיו לחברה. טרם החל שיווק של הזכויות שהתווספו לחברה במסגרת אישור התב"ע.	טרם החלה הבנייה

(*) חלק מהפרויקט עבר לתחום הנדל"ן היזמי. לפרטים ראה סעיף 6.7.2.3.1.3 להלן.

יצוין, כי פרויקט בת ים תוכנן אף הוא להתבצע במתווה של קבוצת רכישה. עם זאת, בחודש פברואר 2021 חתמה החברה על הסכם מותנה למכירת זכויות המגורים וחלק משטחי המסחר בפרויקט. בנוסף, ככל שההסכם האמור יושלם, ייתכן כי שיווק המשרדים בפרויקט יבוצע במתכונת של פרויקט יזמי. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.7.6.1 להלן.

בפרויקט נתניה נותרה לחברה עוד יחיד אחת לשיווק.

כן יצוין, כי בחודש אוקטובר 2021, הושלמה מכירת זכויות החברה בפרויקט איינשטיין 36א' בתל אביב, אשר עד לאותו מועד נכלל במסגרת תחום פעילות זה. לפרטים ראה סעיף 6.7.2.3.4 להלן.

6.7.2.2 להלן יובאו פרטיהם העיקריים של הפרויקטים בתחום בהם מעורבת החברה נכון למועד הדוח, ושבהם הושלם

הליך השיווק או שהוא נמצא בעיצומו, בחלוקה בין פרויקטים בהם החברה עצמה נמנית על חברי הקבוצה; פרויקטים בהם החברה אינה נמנית על חברי הקבוצה, אלא משמשת כמארגנת הקבוצה בלבד; ופרויקטים בהם

התקבל טופס אכלוס ולחברה קיימת יתרת מלאי לא מהותית (לתיאור פרויקטים נוספים בתחום הפעילות, בהם טרם החל הליך השיווק, ראה סעיף 6.7.6.1 להלן):

6.7.2.3.1 פרויקטים בהם החברה (במאוחזד) מהווה חלק מקבוצת הרכישה (בסוגרים תצוין שם החברה שארגנה את הקבוצה):

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

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 ⁴¹ (נתונים כספיים באלפי ש"ח)							תקופת הדיווח:	תיאור הפרויקט	הפרויקט ומאפייניו:			
	סך היחידות שנותרו לשיווק נכון למועד הדו"ח	כמות היחידות שנחתמו בגין 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 ושטרם הושקעו בפועל לסוף התקופה:			תחזית עדכנית של עלויות כוללות של הפרויקט לסוף התקופה לא כולל מימון:				שם הפרויקט:	מיקום הפרויקט:		
					עלויות שהושקעו בפועל	עלויות שטרם הושקעו	השקעה כוללת בפרויקט (צפוייה)	עלות בניה	עלויות אחרות					עלות קרקע והיטלים	עלות קרקע והיטלים
נכון למועד זה, הקבוצה פועלת להוצאת היתר בנייה.	נכון למועד זה, הקבוצה פועלת להוצאת היתר בנייה.	נכון ליום 31 בדצמבר 2021 9 יחידות נמכרו ו-9 יחידות החל ממועד הדוח ועד למועד פרסום הדוח לא נמכרו דירות נוספות. ביחס לזכויות למגורים שהתווספו לחברה לאחר אישור התביע – החל שיווקן.	2,926	יחידת דיור אחת ביחס לזכויות שהיו קיימות לחברה טרם אישור התביע וכן חלקה בזכויות למגורים שהתווספו במסגרת אישור התביע.	0%	-	42,926	-	-	-	-	-	שנת 2021	פרויקט איינשטיין 33א'	שם הפרויקט:
				מיקום הפרויקט:	בניין 33א' ברחוב איינשטיין בגוש הגדול, תל אביב ⁴²										
				מועד תחילת פרויקט:	442022										
				מועד סיום משוער:	2027										
				שימושים:	מגורים ומסחר										
				חלק החברה בפרויקט (בשיעור ובמ"ר), נכון ליום 31.12.2021, לפי שימושים:	כ-25% בקרקע המשקפים את מלוא הזכויות הקיימות בשטח המסחרי שיוחזק בשלמותו ובאופן בלעדי על ידי החברה הנכדה (זכויות אלו נכללות בתחום הפעילות המפורט בסעיף 6.11 להלן), וכן זכויות קיימות ליחידת דיור אחת בפרויקט (הנכללות בתחום זה). בהתאם לתביע החדשה שאושרה, צפויה החברה הנכדה לקבל זכויות נוספות למגורים בפרויקט כפי שיפורט להלן.										
				התמורה שנקבעה לרכישת זכויות החברה בגין יחידות הדיוור בקרקע:	כ-3 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ										
				החלק ששולם מהתמורה נכון ליום 31 בדצמבר 2021:	כל התמורה בה חבה החברה הנכדה שולמה										
				יתרת תמורת זכויות החברה בגין יחידות הדיוור בקרקע שטרם שולמו נכון למועד הדו"ח והמועד הצפוי לתשלומה:	--										
נכון למועד זה, הקבוצה פועלת להוצאת היתר בנייה.	נכון למועד זה, הקבוצה פועלת להוצאת היתר בנייה.	נכון ליום 31 בדצמבר 2021 9 יחידות נמכרו ו-9 יחידות החל ממועד הדוח ועד למועד פרסום הדוח לא נמכרו דירות נוספות. ביחס לזכויות למגורים שהתווספו לחברה לאחר אישור התביע – החל שיווקן.	3,185	8 יחידות דיור ביחס לזכויות שהיו קיימות לחברה טרם אישור התביע וכן חלקה בזכויות למגורים שהתווספו במסגרת אישור התביע.	0%	-	3,185	-	-	-	-	-	שנת 2020	פרויקט איינשטיין 33א'	שם הפרויקט:
				מיקום הפרויקט:	בניין 33א' ברחוב איינשטיין בגוש הגדול, תל אביב ⁴²										
				מועד תחילת פרויקט:	442022										
נכון למועד זה, הקבוצה פועלת להוצאת היתר בנייה.	נכון למועד זה, הקבוצה פועלת להוצאת היתר בנייה.	נכון ליום 31 בדצמבר 2021 9 יחידות נמכרו ו-9 יחידות החל ממועד הדוח ועד למועד פרסום הדוח לא נמכרו דירות נוספות. ביחס לזכויות למגורים שהתווספו לחברה לאחר אישור התביע – החל שיווקן.	3,138	8 יחידות דיור ביחס לזכויות שהיו קיימות לחברה טרם אישור התביע וכן חלקה בזכויות למגורים שהתווספו במסגרת אישור התביע.	0%	-	3,138	-	-	-	-	-	שנת 2019	פרויקט איינשטיין 33א'	שם הפרויקט:
				מיקום הפרויקט:	בניין 33א' ברחוב איינשטיין בגוש הגדול, תל אביב ⁴²										
				מועד תחילת פרויקט:	442022										

41 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 בסעיף 6.11.3.16.11 לדו"ח זה). כך 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.

42 הקיטון בעלויות בהשוואה לתקופות קודמות נובע מהכנסה בגין שיווק 7 יחידות הדיוור שהיו קיימות לחברה טרם אישור התביע.

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

44 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 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 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 למועדי תחילת וסיום הפרויקט, לרבות שינוי מהותי.

א. רכישת המקרקעין

ביום 15 בדצמבר 2016 זכתה קבוצת הרכישה שארגנה רגינסי ושעל חבריה נמנית החברה הנכדה בהתמחרות במסגרת מכרז לרכישת זכויות הבעלות במקרקעי הפרויקט וביום 23 בפברואר 2017 אישר בית המשפט השלום בהרצליה את רכישת המקרקעין על ידי חברי הקבוצה (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 הדיור 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 שסה"כ יכלול הפרויקט כ-215 יח"ד בהיקף כולל של כ-26,714 מ"ר ברוטו ושטח מסחרי בהיקף של כ-2,600 מ"ר ברוטו במפלס הרחוב (שכולל כ-1,850 מ"ר עיקרי) וכן כ-1,800 מ"ר עיקרי 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 שבבעלות החברה הנכדה כולל את שווי היחידות שנמכרו לרוכשים החדשים, כהגדרתם לעיל), כאשר להערכת החברה, חלקה (באמצעות החברה הנכדה) בזכויות שתתווספה 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 להערכת הנוכחית כאמור) תקבל החברה הנכדה מתוך הזכויות לשטחי יחידות הדיור 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 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 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 2021 נותרה לחברה יחידה אחת לשיווק מכוח הזכויות שהיו קיימות טרם אישור התב"ע (במהלך שנת 2020 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.

ו. אישור עיריית ת"א לתכנית עיצוב – ביום 1 באפריל 2020 התקבל אישור עיריית תל-אביב לתוכנית העיצוב האדריכלית לפרויקט (ולפרויקטים נוספים בהם מחזיקה החברה ברחוב איינשטיין בצפון תל אביב - איינשטיין 35 ו-36א', אשר מכירתו כבר הושלמה), שהינו תנאי מרכזי להוצאת היתר בנייה לפרויקט. בנוסף, נכון למועד זה, נפתחה בקשה לקבלת היתר חפירה ודיפון.

6.7.2.3.1.2 פרויקט איינשטיין 35 (מגורים) בצפון תל אביב (אורגן על ידי חג' 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) ⁴⁵							תקופת הדיווח:	תיאור הפרויקט	פרויקט ומאפייניו:					
	סך היחידות שנתרו לשיווק נכון למועד הדו"ח	כמות היחידות שנחתמו בניין חוזים מחייבים עד לתום תקופת הדיווח ובסמוך למועד הדו"ח	יתרת המלאי בדוחות הכספיים של החברה	כמות יחידות שנמצאות בתקופה	עלויות שהושקעו בפועל וטרם הושקעו בפועל לסוף התקופה:			תחזית עדכנית של עלויות כוללות של הפרויקט (מתחילתו ועד סיומו הצפוי) לסוף התקופה לא כולל מימון:						עלות קרקע והיטלים	עלות בניה	עלות אחרות	עלויית כוללת שהשקעה בפועל במצטבר	עלויית שטרם הושקעו	השלמה הנדסי
					עלות קרקע והיטלים	עלות בניה	עלות אחרות	עלויית כוללת שהשקעה בפועל במצטבר	עלויית שטרם הושקעו	השלמה הנדסי									
נכון למועד זה, הקבוצה פועלת להוצאת היתר בנייה לפרויקט.	ראה עמודה מימין.	נכון למועד זה לא חתמו על חוזים מחייבים לשיווק. ביחס לזכויות המגורים שהתווספו לפרויקט עקב שינוי התב"ע – החל שיווק.	15,326	כל הזכויות למגורים שהיו קיימות ערב אישור התב"ע שווקו.	0%	-	15,326	-	-	-	-	-	-	שנת 2021	לאור אישור תב"ע חדשה 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 עקרי בהיקף של 3,218 מ"ר) בתוספת כ-4,500 מ"ר שטחי מרתף הצמודים למסחר וכ-155 חניות.	פרויקט איינשטיין 35	שם הפרויקט:		
				כל הזכויות למגורים שהיו קיימות ערב אישור התב"ע שווקו.	0%	-	15,319	-	-	-	-	שנת 2020	כ-19% בקרקע המשקפים את מלוא הזכויות הקיימות בשטח המסחרי שיוחזק בשלמותו ובאופן בלעדי על ידי חג' נכסים מניבים (זכויות אלו נכללות בתחום הפעילות המפורט בסעיף 6.11 להלן). בהתאם לתב"ע החדשה שאושרה, צפויה חג' נכסים מניבים לקבל זכויות נוספות למגורים בפרויקט כפי שיפורט להלן.	בניין 35 ברחוב איינשטיין בצפון תל אביב ⁴⁶	מיקום הפרויקט:				
				כל הזכויות למגורים שהיו קיימות ערב אישור התב"ע שווקו.	0%	-	15,237	-	-	-	-	שנת 2019	על חברי הקבוצה שארגנה קבוצת חג' ניהול נכסים מניבים 35 בע"מ, שהינה חברה בת בבעלות מלאה של החברה (להלן: "חג' ניהול נכסים מניבים"), נמנית קבוצת חג' נכסים מניבים בע"מ, שהינה אף היא חברה בבעלות מלאה של החברה (להלן: "חג' נכסים מניבים"), אשר מחזיקה בכ-19% מהזכויות במקרקעין, המקנים לה הן את מלוא הזכויות לשטחי המסחר והן זכויות לשטחי מגורים בפרויקט.	472022	מועד תחילת פרויקט:				
														2027	מועד סיום משוער:				
																שימושים:			
																חלק החברה בפרויקט (בשיווק ובמ"ר), נכון ליום 31.12.2021, לפי שימושים:			
																התמורה שנקבעה לרכישת זכויות החברה בקרקע:			
																החלק ששולם מהתמורה (ליום 31.12.2021):			
																יתרת תמורת זכויות שטרם שלמה:			

⁴⁵ יובהר, כי נתוני העלויות מתייחסים רק לזכויות למגורים בהם מחזיקה חג' נכסים מניבים בפרויקט לאחר אישור התב"ע (כאשר נתוני זכויותיה של חג' נכסים מניבים בשטחי המסחר והחניות בפרויקט מוצגים בסעיף 6.11.3.2 לדו"ח זה). כן יובהר כי לאור העובדה שבשלב זה לא ידוע לחברה מהו היקף הזכויות הסופי למגורים שיוקנה לחג' נכסים מניבים בעקבות אישור התב"ע 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.

⁴⁶ 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.

⁴⁷ 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' 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 ליווי והסכם קבלן בפרויקט, ועל הערכות החברה ביחס למשך זמן בנית הפרויקט. ככל והערכותיה אלו של החברה לא תתממשנה במועדן ו/או ככל ויחול עיכוב בבנית 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 שילקחו 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 תחילת הפרויקט, לרבות שינוי מהותי.

⁴⁸ יתרת המלאי מיוחסת כאמור במרביתה לזכויות שהתווספו לחברה עם כניסת התב"ע החדשה לתוקף.

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). 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.

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 שסה"כ יכלול הפרויקט כ-300 יח"ד בהיקף כולל של כ-37,367 מ"ר ברוטו וכן שטח מסחרי בהיקף של כ-4,500 מ"ר ברוטו במפלס הרחוב (שכולל כ-3,220 מ"ר עיקרי) וכ-4,500 מ"ר עיקרי 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) בזכויות 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 לבנית 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.

הסכם שיתוף

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

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 הצעה 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 לחגי' ניהול נכסים מניבים, אשר ישולמו על ידי בעלי הקרקע המצטרפים, מוערכים על ידי החברה בסך של כ-64 מיליון ש"ח.

לפרטים בדבר הסכומים שהוכרו והתקבלו ע"י החברה נכון למועד זה, ראה טבלה בסעיף 6.2 דלעיל. 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 תתממשה בפועל הערכות החברה באשר לשוויין של הדירות שתיכללנה בפרויקט; וכי יתקיימו כלל אבני הדרך שתוארו לעיל לעניין קבלת דמי הניהול.

ד. מימון

לצורך רכישת זכויותיה של חגי' 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 הלוואה הועמדו על ידי החברה מתוך תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה ז') של החברה, כאשר זכויותיה של החברה בהלוואה לחגי' 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 לחגי' נכסים מניבים על דרך הגדלתה של ההלוואה המשועבדת. יתרתה של ההלוואה המשועבדת עומדת נכון ליום 31 בדצמבר 2021 ונכון למועד פרסום הדו"ח על סך של כ-132 מיליון ש"ח וכ-133 מיליון ש"ח, בהתאמה. לפרטים נוספים, לרבות המגבלות המוטלות על חגי' נכסים מניבים מכוח שטר הנאמנות שנחתם עם נאמן אגרות החוב (סדרה ז') ולרבות האפשרות לפירעון מוקדם כפוי של אגרות החוב (סדרה ז') וזאת במקרה וחגי' נכסים מניבים תמכור זכויותיה בשטחי המסחר בפרויקט, ראה בגוף השטר שצורף לדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 22 בינואר 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-008997), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

ה. שיווק הפרויקט

ביחס לזכויות שהיו קיימות לחברה טרם אישור התב"ע, נכון ליום 31 בדצמבר 2021 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 חגי' נכסים מניבים בזכויות למגורים שהתווספו לפרויקט.

ו. **אישור עיריית ת"א לתכנית עיצוב** – ביום 1 באפריל 2020 התקבל אישור עיריית תל אביב לתוכנית העיצוב האדריכלית לפרויקט (ולפרויקטים נוספים בהם מחזיקה החברה ברחוב איינשטיין בצפון תל אביב – איינשטיין 33 א' ו-36 א', אשר מכירתו כבר הושלמה), שהינו תנאי מרכזי להוצאת היתר בנייה לפרויקט. נכון למועד הדוח, הוגשה בקשה להיתר חפירה ודיפון, וחברי קבוצת הרכישה פועלים להשלמת התנאים הדרושים לקבלת ההיתר.

6.7.2.3.1.3 פרויקט MA, M, סלמה (אורגן על ידי חגי' סלמה)

ביום 27 בדצמבר 2020 אושר על ידי חברי קבוצת הרכישה של הפרויקט שינוי מתווה בפרויקט, ולפיו קבוצת הרכישה תמשיך בהקמת הפרויקט ביחס לחלקים שבבעלותה ואילו יתרת הזכויות בפרויקט (כ-50% מהפרויקט) תשווק על ידי חגי' סלמה (כהגדרתה להלן) במתווה יזמי מלא כמקובל (לרבות על דרך של הנפקת ערבויות חוק מכר לקונים). יצוין כי, למעט ביחס לנתוני העלויות לשנת 2021, המידע שיובא בטבלה שלהלן מתייחס הן לפעילות החברה בכובעה כמארגנת קבוצת רכישה בפרויקט והן לפעילות החברה בכובעה כזום בפרויקט (לפרטים נוספים אודות פעילות החברה כזומית בפרויקט, ראה סעיף 6.8.3.3.4 להלן):

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)		נתונים הקשורים להכנסות החברה בזכויות הקיימות לשטחי המגורים, מסחר ותעסוקה/מלונאות בפרויקט		תקופת הדיווח	תיאור הפרויקט	שם הפרויקט:				
	סך היחידות שנתרו לשיווק נכון למועד הדו"ח	כמות היחידות שנחתמו בגיבן עד לתום תקופת הדיווח ובסמוך למועד הדו"ח	יתרת המלאי הכספיים של החברה	כמות יחידות שנמצאות במלאי לסוף התקופה	עלויות שהושקעו בפועל ושרטם הושקעו בפועל לסוף התקופה:					תחזית עדכנית של עלויות כוללות של הפרויקט (מתחילתו ועד סיומו הצפוי) לסוף התקופה לא כולל מימון:			
					שיעור השלמה כספי / הנדסי	עלויות שטרם הושקעו				עלויות שהושקעו בפועל במצטבר	השקעה כוללת בפרויקט (צפויה) ⁴⁹	עלות אחרות	עלות בניה
ביום 29 בדצמבר 2021 התקבל היתר בניה לפרויקט. עבודות החפירה והדיפון בפרויקט הושלמו, והקבלן הראשי נמצא בשטח והחל בהקמת הפרויקט.	נכון למועד פרסום דוח זה, החברה מחזיקה ל-69 יחידות בפרויקט.	נכון ליום 31 בדצמבר 2021 נחתמו הסכמי מכר בגין 121 יחידות אשר הסכמים נחתמו מתווה הקבוצה ו-25 הסכמים נחתמו יזמי.	-	-	-	-	שנת 2021 (*)	פרויקט MU MU, סלמה רחוב סלמה, צפון רבנו חננאל פינת הרא"ש, תל אביב ⁵⁰	שם הפרויקט:				
									מיקום הפרויקט:				
									מועד תחילת פרויקט:				
ביום 29 בדצמבר 2021 התקבל היתר בניה לפרויקט. עבודות החפירה והדיפון בפרויקט הושלמו, והקבלן הראשי נמצא בשטח והחל בהקמת הפרויקט.	נכון למועד פרסום דוח זה, החברה מחזיקה ל-69 יחידות בפרויקט.	נכון ליום 31 בדצמבר 2021 נחתמו הסכמי מכר בגין 121 יחידות אשר הסכמים נחתמו מתווה הקבוצה ו-25 הסכמים נחתמו יזמי.	-	-	-	-	שנת 2020	מועד סיום משוער:					
								שימושים:					
								חלק החברה בפרויקט (בשיעור ובמ"ר), נכון ליום 31 בדצמבר 2021 לפי שימושים:					
ביום 29 בדצמבר 2021 התקבל היתר בניה לפרויקט. עבודות החפירה והדיפון בפרויקט הושלמו, והקבלן הראשי נמצא בשטח והחל בהקמת הפרויקט.	נכון למועד פרסום דוח זה, החברה מחזיקה ל-69 יחידות בפרויקט.	נכון ליום 31 בדצמבר 2021 נחתמו הסכמי מכר בגין 121 יחידות אשר הסכמים נחתמו מתווה הקבוצה ו-25 הסכמים נחתמו יזמי.	110,000	118	שיעור השלמה כספי כ-6.4%. שיעור השלמה הנדסי כ-0.8%.	233,727	79,579	313,306	20,713	148,045	144,548	שנת 2020	שימושים:
													חלק החברה בפרויקט (בשיעור ובמ"ר), נכון ליום 31 בדצמבר 2021 לפי שימושים:
													תמורה שנקבעה לרכישת זכויות החברה בקרקע:
ביום 29 בדצמבר 2021 התקבל היתר בניה לפרויקט. עבודות החפירה והדיפון בפרויקט הושלמו, והקבלן הראשי נמצא בשטח והחל בהקמת הפרויקט.	נכון למועד פרסום דוח זה, החברה מחזיקה ל-69 יחידות בפרויקט.	נכון ליום 31 בדצמבר 2021 נחתמו הסכמי מכר בגין 121 יחידות אשר הסכמים נחתמו מתווה הקבוצה ו-25 הסכמים נחתמו יזמי.	122,000	139	שיעור השלמה כספי כ-2%. שיעור השלמה הנדסי כ-0.0%.	250,000	77,000	327,000	9,000	145,000	173,000	שנת 2019	החלק ששולם מהתמורה (ליום 31.12.2021):
													יתרת תמורת זכויות שטרם שולמה:

(*) לאור השינוי במתווה הפרויקט כאמור לעיל, הנתונים ליום 31 בדצמבר 2021 נוגעים לפעילותה היזמית של החברה בפרויקט, ולפיכך הם מפורטים בסעיף 6.8.3.3.4 להלן.

יודגש, כי העלויות ליום 31 בדצמבר 2020 הינן ביחס ליחידות החברה אשר עתידות להיות משווקות במסגרת מתווה היוזמות, וזאת בעוד שהנתונים הנ"ל נכון ליום 31 בדצמבר 2019 הינן ביחס ליחידות שהיו קיימות במלאי נכון לאותו מועד ואותן תכננה החברה נכון לאותו מועד לשווק במסגרת של קבוצה. כן יובהר כי הערכות החברה ביחס למועד ההשלמה הצפוי והעלויות שטרם הושקעו, מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, המתבסס על ניסיונה של החברה, דו"חות שמאי ותנאי ההתקשרות עם הקבלן הראשי עימו נחתם הסכם בחודש מרץ 2020, ועל הערכות החברה ביחס להיטלי ההשבחה והפיתוח הצפויים בפרויקט, ומשך זמן בניית הפרויקט. עם זאת יודגש כי התממשות הערכות אלו של החברה תלויה במידה רבה באי היקלעות הקבלן המבצע או ספקים מהותיים אחרים שיהיו מעורבים בפרויקט לקשיים כלכליים; בעמידת קבוצת הרכישה וכן החברה (בכובעה כיום) בדרישות הרשויות השונות ומתן ההיתרים הרלוונטיים על ידם; בעמידת חברי הקבוצה והחברה (בכובעה כיום) בתנאי הסכמי המימון שנחתמו עם הגופים המממנים (לפרטים ראה סעיף ג' להלן); בכך שלא תהא מניעה לביצוע הפרויקט ולא תהיה פגיעה בזמינותו, לרבות בשל זמינות חומרי הגלם ו/או כוח האדם ו/או כתוצאה מאי עמידת הקבלנים המבצעים בהתחייבויות שנקלחו על ידם, במלואן ובמועדן; ובגובה היטלי ההשבחה והפיתוח הסופיים שיחולו על מקרקעי הפרויקט, שהינם מהותיים (לענין היטל ההשבחה, יצוין כי בחודש נובמבר 2019 התקבלה שומת היטל השבחה וכי בעקבות השגה שהוגשה, התקבלה שומה מكرעת באופן שחלקה הצפוי של החברה, בהינתן מספר היחידות בהן היא מחזיקה נכון למועד הדוח, הופחת מ-77 מיליון ש"ח ל-69 מיליון ש"ח, ואולם החברה הגישה ערר גם בקשר עם שומה זו לועדת הערר לפיזויים והיטל השבחה. נכון למועד זה, שולם על ידי החברה סך של 56 מיליון ש"ח בגין השומה האמורה). מקרקעי הפרויקט הינם מקרקעין הידועים כגוש 7052 תחלקה 57, בשטח כולל של כ-6,196 מ"ר.

כל דירה צפויה להיות מושכרת לתקופה כוללת של 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. יוער, כי חגי' סלמה התחייבה כי במשך תקופת 20 השנים לא תעביר את זכויותיה בדירות אלה, אלא כמקשה אחת ולעבר 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 יכלול 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. עם זאת, כאמור, לעיל, בחודש דצמבר 2020 הוחלט על שינוי המתווה בפרויקט, לפיו הקבוצה תמשיך בהקמת הפרויקט ביחס לחלקים שבבעלותה ואילו יתרת הזכויות בפרויקט (כ-50%) תשווק על ידי חגי' סלמה, במתווה יזמי כאמור. לצורך כך, הוקמה מנהלת משותפת של הקבוצה ושל חגי' סלמה המקבלת במשותף את ההחלטות הרלבנטיות ביחס להקמת הפרויקט. בנוסף, בהתאם למתווה שאושר על ידי חברי הקבוצה, קצב ביצוע התשלומים על ידי חברי קבוצת הרכישה יוותר כפי שהיה, והם ישלמו את חלקם בעלויות ביצוע הפרויקט בהתאם לקצב התקדמות הבנייה ובהתאם לחלקם בפרויקט. כמו כן הוסכם כי לא תהיה ערבות הדדית בין חברי קבוצת הרכישה לבין חגי' סלמה. במקרה של אי הסכמה בין הצדדים בכל נושא הנדסי ו/או ביחס לבניה, יובא הדבר להחלטת המפקח ההנדסי של הפרויקט, ואילו במקרה של אי הסכמה בין הצדדים בכל עניין משפטי תובא המחלוקת בפני בורר.

יצוין, כי להערכת החברה לא צפוי שינוי מתווה הפרויקט להשפיע באופן מהותי על הרווח שצפוי לחברה מהפרויקט, ואולם, שינוי המתווה יאיץ את קצב שיווק היחידות שנתירו לשיווק בפרויקט. עם זאת, מועד ההכרה ברווח האמור המיוחס ליתרת הדירות שימכרו במתווה יזמי יושפע באופן מהותי משינוי מתווה המכירה והוא יוכר בדרך המקובלת בעסקאות יזמיות ובהתאם לתקנים החשבונאיים ומדיניות החברה. יודגש, כי המידע האמור ביחס לקצב השיווק הצפוי בפרויקט לאחר שינוי המתווה והרווח הצפוי בפרויקט, מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, אשר התממשותו כפופה לכך שעלויות הפרויקט, קצב השיווק ומחירי המכירה של יתרת היחידות שנתירו לשיווק בפרויקט (אשר תשווקנה כעסקה יזמית), יהיו בהתאם להערכותיה הנוכחיות של החברה, כאשר אין כל וודאות כי כך יהיה, לרבות כתוצאה מתנאי השוק המשתנים.

ב. הסכמים עיקריים

הסכם ייעוץ

דמי הייעוץ אשר חברת הבת של החברה, קבוצת חגי' סלמה יעוץ בע"מ (להלן: "סלמה ייעוץ" או "חגי' ייעוץ") תהא זכאית להם בגין שיווק היחידות בפרויקט במתווה קבוצת רכישה, בהינתן הסכמי המכר שנחתמו, מסתכמים בסך של כ-30 מיליון ש"ח כולל מע"מ.

דמי הייעוץ ישולמו לסלמה ייעוץ (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 ייעוץ זכות ל-85% מדמי הייעוץ מכוח הסכמי המכר שכבר נחתמו, אלו טרם שולמו לה והם צפויים להיות משולמים לסלמה ייעוץ (ככל ותקום זכאותה לכך, בהתאם לאמור להלן) לקראת תום הפרויקט.

יודגש כי על אף האמור לעיל, הסכום הסופי אותו צפויה לקבל סלמה יעוץ כדמי יעוץ מותנה בעלות הבניה הסופית של היחידות ששווקו במסגרת קבוצת הרכישה, כך, שכל שעלויות היחידות האמורות 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 את 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 ייעוץ בגין שיווק היחידות בפרויקט במתווה קבוצת רכישה, אשר הובאו לעיל, מהווים מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו בחוק ניירות ערך, שהתממשותו בפועל מותנית בעמידת רוכשי הזכויות בהתחייבויותיהם; 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 ייעוץ לדמי ייעוץ 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: "היזם"), אשר סייעו להתקשרות החברה בהסכם לרכישת מקרקעי פרויקט סלמה ויהיו פעילים בניהול הפרויקט. היזם היא זכאי לקבל מהחברה דמי ייזום בהיקף 15% מהרווח⁵² בתוספת מע"מ שינבע לחברה מעסקאות אותן תבצע בקשר עם המקרקעין (להלן: "דמי הניהול"). זכאות היזם כפופה ונחותה לזכויות הגורם המממן אשר ילווה את הפרויקט. דמי הניהול ישולמו ליזם בד בבד עם משיכת רווחים על ידי החברה בהתאם לחלקה, מיד לאחר אישור הגורם המממן (ככל ויתקבל), לשחרור עודפים בפרויקט, והחברה תפעל לכך שתשלום דמי הניהול ליזם יבוצע לא יאוחר מ-8 חודשים מקבלת טופס 4 לפרויקט.

הסכם שיתוף פעולה וניהול עם בעל זכויות במגרש סמוך

חגי' 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. חגי' 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. 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 פרסום דוח זה, המקרקעין ריקים מכל אדם (לאחר שהושלם פינוי כלל השוכרים אשר היו מצויים במקרקעין), בוצעה הריסת מבנים לפי היתר הריסה, הסתיימו עבודות החפירה והדיפון בהתאם להיתר החפירה והדיפון, והקבלן הראשי נמצא בשטח והחל בהקמת הפרויקט.

הסכם קבלן

לפרטים אודות התקשרות בהסכם קבלן בפרויקט זה ראה סעיף 6.18.1 לדו"ח זה.

מימון .ג

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 לחגי' סלמה (וזאת לצורך בין היתר פרעון הלוואה מבנק), הנושאת ריבית שנתית בשיעור 3% צמוד למדד. להבטחת התחייבויות החברה מכוח אגרות החוב האמורות שיעבדה החברה את זכויותיה להחזר ההלוואה האמורה. לפרטים נוספים, לרבות המגבלות המוטלות על חגי' סלמה מכוח שטר הנאמנות שנחתם עם נאמן אגרות החוב (סדרה ט'), ראה בגוף השטר שצורף לדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 25 בספטמבר 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-082941), המובא בדוח זה בדרך של הפניה. ביום 19 באוקטובר 2021 ביצעה החברה הקצאה פרטית ל-9 משקיעים מסווגים, בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה ט'),

⁵² "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 שהיזם זכאי לקבל. יובהר כי דמי הניהול לצדדים ישולמו פרי פאסו, בכפוף לאישורו של הבנק המלווה.

בהיקף של 113.676 מיליון ש"ח ע.ג., שתמורתן נטו (בניכוי הוצאות ההקצאה הפרטית), בסך של כ-116 מיליון ש"ח, הועמדה כהלוואת בעלים לחגי' סלמה, כאשר כ-60 מיליון ש"ח שימשו לצורך תשלום אגרות והיטלי השבחה לצורך הוצאת היתר בניה לפרויקט, והיתרה לשימושה השוטף. לפרטים נוספים ראה דוח ההקצאה הפרטית שפרסמה החברה ביום 12 באוקטובר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-087211), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

ד. שיווק

להלן נתונים המתייחסים לשיווק שהחברה ביצעה בכובעה כמארגנת קבוצת הרכישה בפרויקט:

שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021(*)				כל התקופה	פרויקט MA M סלמה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		יחידות דיור (מ"ר)	שטחי מסחר (מ"ר)
3,746	1,489	1,011	80	-	-	1,091	יחידות דיור (מספר הסכמי מכר)	חוזים שנחתמו במהלך התקופה
61	21	12	1	-	-	13	שטחי מסחר (מ"ר)	
167	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מספר הסכמי מכר)	
1	-	-	-	-	-	-	שטחי מלונאות (מ"ר)	
5,006	-	-	-	-	-	-	שטחי מלונאות (מספר הסכמי מכר)	
16,060	15,406	15,543	18,707	-	-	15,774	תמורת קרקע בלבד לדיור (ש"ח למ"ר)	הכנסות נטו למ"ר קרקע מבונה בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
21,448	-	-	-	-	-	-	תמורת קרקע בלבד מסחר (ש"ח למ"ר)	
7,238	-	-	-	-	-	-	תמורת קרקע בלבד תעסוקה מלונאות (ש"ח למ"ר)	חוזים מצטברים עד לסוף תקופה
3,805	5,294	6,305	6,385	-	-	6,385	יחידות דיור (מ"ר)	
62	83	95	96	-	-	96	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)	הכנסות נטו למ"ר קרקע במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
1	1	1	1	-	-	1	שטחי מלונאות (מספר הסכמי מכר)	
16,062	15,877	15,824	15,860	-	-	15,860	תמורת קרקע בלבד לדיור (ש"ח למ"ר)	שיעור השיווק של הפרויקט ליום האחרון של 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)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים(**)
27%	33%	37%	37%	-	-	37%	יחידות דיור (מ"ר)	
13,814	12,325	11,314	11,234	-	-	-	יחידות דיור (מספר הסכמי מכר)	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם הסכמים מחייבים (באלפי ש"ח(**))
139	118	106	105	-	-	-	יחידות מסחר (מ"ר)	
1,036	1,036	1,036	1,036	-	-	-	יחידות מלונאות (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	-	-	
122,000	110,000	104,000	106,000	-	-	-	-	

(*) יובהר, כי נתוני השיווק בשנת 2021 מתייחסים לבקשות הצטרפות שנחתמו בשנת 2020, אשר הסכמי המכר בגינן נחתמו בשנת 2021. (***) לפרטים אודות היחידות ששווקו על ידי החברה בפרויקט במתווה יזמי, וכן יתרת מלאי לשיווק בפרויקט סלמה, ראה סעיף 6.8.3.3.4(ד) להלן.

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. בהתאם להסכם, נטלה חגי' סלמה את המימון הנדרש לרוכש לבניית הבניין ואילו הרוכש נושא באופן שוטף בכלל העלויות החלות על חגי' סלמה בגין המימון כאמור, ובנוסף שילם הרוכש לחגי' סלמה סכום נוסף שנגזר מגובה ההלוואה (ושאינו מהותי) והכל בהתאם למנגנון שסוכם על ידי הצדדים. לפרטים אודות המימון שנטלה חגי' סלמה, אשר מתוכו סך של כ-25 מיליון ש"ח הועמד עבור הרוכש, ראה סעיפים 6.8.3.3.4 ו-6.20.6 להלן.

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 דיווח מיידי מיום 18 באפריל 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-039031), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

ה. הערכת הכנסות (באלפי ש"ח)

הנתונים בטבלה הנ"ל מתייחסים להכנסות בגין חוזים חתומים נכון ליום 31 בדצמבר 2021 במתווה של קבוצת רכישה:

סה"כ הכנסות שהתקבלו/שצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים (ללא רכיב הייעוץ)	סה"כ הכנסות שהוכרו/שיוכרו בגין חוזים חתומים (קרקע (ללא רכיב הייעוץ)	
81,511	101,553	עד ליום האחרון של שנת 2021
17,446	20,341	שנת 2022
2,080	19,625	שנת 2023
48,258	7,776	שנת 2024
-	-	שנת 2025 ואילך
149,295	149,295	סה"כ

בהתאם למדיניות החשבונאית של החברה ולאור שינוי המתווה, ביחס לזכויות שמכרה החברה כמארגנת קבוצת רכישה ולגביהן היא אינה שומרת על מעורבות ניהולית נמשכת, החלה החברה להכיר בהכנסות מהפרויקט החל מהרבעון הרביעי של שנת 2021.

ההכנסות מדמי ייעוץ 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 שקצב בניית הפרויקט יעשה בהתאם להערכות החברה, ובעמידת הרוכשים בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים שנחתמו.

ו. אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (נתונים כספיים באלפי ש"ח) מפעילות החברה כמארגנת קבוצת הרכישה בפרויקט

שנת 2021	
149,294	הכנסות צפויות בגין הפרויקט (קרקע)
58,982	עלויות צפויות בגין קרקע
90,312	רווח גולמי צפוי
60,647	מתוכו רווח גולמי שכבר הוכר ברוו"ה
29,665	מתוכו רווח גולמי שטרם הוכר ברוו"ה
60%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי (%)
ל"ר	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. 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 במתווה קבוצת רכישה

ניתוח רגישות לרווח גולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (נתונים כספיים באלפי ש"ח)					
השפעת עלייה של 10% עלייה של 10%	השפעת עלייה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עלייה של 5%	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%
-	-	29,665	-	-	-

השפעת שינוי בעלויות ההקמה על הרווח הגולמי שטרם הוכר⁵³

⁵³ שינוי בעלויות הבניה לא ישפיעו על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר שכן הרווח המדובר הינו רווח ממכירת זכויות בקרקע וגידול בעלויות הפרויקט ישפיע רק על סך דמי הייעוץ להם תהיה זכאית סלמה ייעוץ.

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

להלן יובאו פרטיו של פרויקט כוכב הצפון אשר מאורגן על ידי רגינסי. היות ורגינסי אינה מחזיקה זכויות כלשהן בפרויקט האמור והיות ורגינסי כבר קיבלה את מרבית דמי הסיחור המגיעים לה מהפרויקט האמור, יתואר הפרויקט האמור בתמציתיות בלבד:

שם הפרויקט	תיאור הפרויקט	מועד השלמת הארגון 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 31.12.2021	סך ההכנסות נטו (רווח גולמי) שהוכרו בדוחות החברה ליום 31.12.2021 בגין דמי הסיחור (במצטבר ובשוטף)	שונות
כוכב הצפון בתל אביב	פרויקט מגורים שעתידי למנות 83 יחידות דיור על פני 25 קומות	שנת 2014	בניית הפרויקט נמצאת בעיצומה וצפויה להסתיים במהלך המחצית הראשונה של שנת 2022.	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'ג, 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 ולהזיל את עלויות הצדדים ⁵⁴ .

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

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמיכרתם טרם הושלמה במלואה ליום 31 בדצמבר 2021 – 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 31.12.2021	עלות המלוא המיוחסת למשרדים / יח"ד שנתרו במלאי ליום 31.12.2021	שיעור הון עצמי מתוך העלות (%)	מ"ר ממוצע למשרדים / ליחידות שנתרו במלאי	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בפרויקט, לפי תקופות				יתרת עודפים צפויים בסיום הפרויקט לרבות לצמי שהושקע בפרויקט
										רבעון 1 לשנת 2021	רבעון 2 לשנת 2021	רבעון 3 לשנת 2021	רבעון 4 לשנת 2021	
פרויקט נתניה [1] פרויקט מגורים	נתניה	יוני 2013	פברואר 2014	אפריל 2017	כ-5%	1	6	100%	250 מ"ר בתוספת 90 מ"ר מרפסות בממוצע	-	-	1	-	6 (חושב על סמך מחיר של כ-18,800 למטר משוקלל, ללא מע"מ)

⁵⁴ יובהר כי בשל העובדה שבניית הפרויקט הינה משותפת בין שתי הקבוצות ולאור כך שהבנק המלווה דרש שהקבוצות יאחדו לקבוצה אחת משותפת, הוחלט על ידי חברי קבוצות הרכישה כי הפרויקט ייבנה כמקשה אחת על ידי שתי קבוצות הרכישה, שחתמו ביניהן על הסכם שיתוף (כך שהן תהווה 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'ג, 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'ג, ייגרם לחברה נזק כלשהו ובכלל זה יעוכבו דמי הארגון להם זכאית רגינסי, ישפו האחים חגי'ג את רגינסי בגין כל נזק כאמור מיד בסמוך למועד בו הנוק האמור הפך לחלוט.

6.7.2.3.4. מכירת זכויות החברה בפרויקט איינשטיין 36'א' (מגורים), צפון תל אביב

ביום 28 בינואר 2021 התקשרה חגיגי ייעוץ וניהול בהסכם למכירת מלוא זכויותיה בפרויקט איינשטיין 36'א' (הן הזכויות למגורים והן הזכויות למסחר) לצדדים שלישיים (להלן: "הרוכש"), וזאת בתמורה לסך של כ-261.6 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין (להלן: "התמורה"), אשר נכון למועד זה התקבלה במלואה. יובהר, כי בנוסף לתמורה הנ"ל בגין הממכר, בגין יתרת החלקים במקרקעין שאינם הממכר, ושלגביהם נתנה החברה שירותי ייעוץ וניהול לקידום תכנון הפרויקט וביצוע הפרויקט, לרבות בגין קידום אישור תוכנית בניין העיר ההתקשרות עם יועצי התכנון, וקידום אישור תוכנית העיצוב של הפרויקט, קיבלה החברה סך של 27 מיליון ש"ח, כמפורט בסעיף 6.11.3.3 להלן.

לפרטים אודות פרויקט איינשטיין 36'א' (מגורים) של החברה, ראה סעיף 6.7.2.3.1.5 לפרק תיאור עסקי התאגיד אשר צורף לדוח התקופתי של החברה לשנת 2020, שפורסם ביום 21 במרץ 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-040443), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

6.7.3 פילוח הכנסות

לפרטים ראה ביאור 22 לדוחות הכספים המאוחדים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021, 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 ורגינסי, 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 רגינסי (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 המגנון 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 בשמם מו"מ ולחתום בשמם 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/הנציגות⁵⁵ 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 הנזקים שנגרמו לה בפועל עקב הפרה יסודית כאמור). בנוסף, אי עמידה במועדי תשלומים שונים עלולה אף לגרור את ביטול הרכישה מול השותף המפר, חילוט כל תשלום ששולם על ידו עד לאותו מועד ומכירת חלקו בממכר לאחרים, כקבוע בהסכם השיתוף. כמו כן, שותף שלא ישלם במועד את הסכום אותו התחייב לשלם, ישלם לקבוצה, באמצעות תשלום לחשבון הבנייה, כל סכום שבפיגור, בתוספת ריבית שקלית שנתית בשיעור שנקבע, בגין תקופת הפיגור, וזאת מבלי לפגוע בזכות השותפים למכור את חלקו בממכר.

⁵⁵ כאשר עומדת לאותו חבר קבוצה, מקום בו לא אושר על ידי הבנק המממן וחלף מכירתו זכויותיו כאמור, האפשרות להעמיד מהונו העצמי את כל הסכומים הנדרשים להשלמת חלקו בפרויקט.

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), 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 (שהיו אחראיים בעצה אחת עם חברת הניהול והפיקוח על ניהול כל הדרוש לשם הקמת הפרויקט עבור הקבוצה), סמכויותיו (ובכלל אלה מינוי חברת הניהול והפיקוח ופיקוח עליה, מינוי יועצים ובעלי תפקידים שונים, אישור הוצאות הפרויקט, הנפקת דוחות לחברי הקבוצה, ניהול חשבון הבניה וקבלת החלטות בקשר עם תכנון והקמת הפרויקט) ואופן התנהלותו; התקשרות עם קבלן בניה, הליך הבניה וסיומה ומסירת החזקה יחידות; ניהול, אחזקה ורישום הבניין כבית משותף; הוראות לעניין חלוקת מקומות החניה ומחסנים בין חברי הקבוצה; מגבלות מכירת זכויות בטרם סיום הקמת הפרויקט; הוראות הנוגעות להצמדת חלקים מסוימים במגרש וזכויות בניה, קיימות, ועתידיות, שלא נוצלו ושלא הוצמדו ליחידות ששווקו ליתר חברי הקבוצה וכן זכויות בניה שתתווספה לרבות כתוצאה מניוד זכויות, ליחידה מסוימת בפרויקט, שלרוב מוחזקת על ידי החברה או רגינסי והוראות בדבר מנגנון הבוררות שיחול בין הצדדים להסכם.

6.7.5. פרטים נוספים

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 אדריכלות-000-000 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 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 ובנית 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.

6.7.6. התקשרויות נוספות שבוצעו על ידי החברה בתחום הפעילות

בנוסף לפרויקטים שצוינו בסעיף 6.7.2.3 לעיל, שהליך שיווקם כבר הסתיים או לכל הפחות נמצא בשלבו המתקדמים, נכון למועד זה התקשרה החברה (במאוחד) במספר פרויקטים נוספים המשויכים לתחום הפעילות, בהם טרם החל הליך השיווק:

6.7.6.1 פרויקט בת ים

6.7.6.1.1 בחודש נובמבר 2018 הושלם הסכם מיום 3 בינואר 2016 (להלן בסעיף זה: "ההסכם") עליו חתמה רגינסי עם צדדים שלישיים (להלן בסעיף זה: "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).

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 מעירית בת ים. 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 כדלקמן⁵⁶:

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.
6. הפיצוי המוסכם בגין הפרה יסודית של ההסכם הינה 10% מהתמורה.

יצוין כי בהתאם לתב"ע שאושרה, ניתן לבנות בפרויקט שני בניינים הכוללים כל אחד 29 קומות, מתוכם 21 קומות למגורים (170 יחידות דיור ובכפוף לקבלת הקלות עד כ-187 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. ביום 29 במרץ 2020 הוחלט להאריך את תוקף התב"ע בפרויקט בת ים שהייתה אמורה לפוג בחודש אוגוסט 2020, כך שתהיה בתוקף עד לחודש אוגוסט 2022. עם זאת, הצדדים פועלים להוצאת היתר בניה, בכפוף להקלות שבס, כך שהפרויקט יכלול שני בניינים – הראשון בן 33 קומות מעל קומת קרקע, אשר יכלול 187 יחידות דיור (כולל הקלות שבס), כ-250 מ"ר שטחי מסחר בקומת הקרקע (ללא שטחי משרדים), וכ-250 מ"ר עיקרי למבנה ציבור (להלן: "**בנין המגורים**"), והשני בן 6 קומות, מתוכם 5 קומות משרדים, בשטח של כ-5,400 מ"ר עיקרי וכ-500 מ"ר מסחר בקומת הקרקע (להלן: "**בנין המשרדים**"). במקביל, פועלים הצדדים לאישור תב"ע שתוסיף זכויות נוספות לפרויקט, יודגש כי נכון למועד זה, אין כל וודאות כי יתקבלו ההקלות שתוארו ו/או כי יתקבל היתר הבניה לפרויקט ו/או שתאושר התב"ע החדשה לפרויקט כאשר בשלב זה לא ניתן להעריך את היקפן.

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 ראשונית בת 12 חודשים, אשר הוארכה מעת לעת בהסכמת הבנק, כאשר נכון למועד פרסום הדוח, המועד האחרון לפרעון ההלוואות הינו 1 ביולי 2022, והן נושאות ריבית שנתית בשיעור של פריים + 2%, המשולמת מדי רבעון⁵⁷. 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.

⁵⁶ יצוין, כי ככל שיושלם ההסכם למכירת זכויות הצדדים בשטחי המגורים בפרויקט, כמפורט בסעיף 6.7.6.1.2 להלן, יחולו ההוראות הבאות על השטחים שיוותרו בבעלות הצדדים בפרויקט.

⁵⁷ כן נוקבים ההסכמים בריבית פיגורים בשיעור המירבי המקובל בבנק שתושת על הצדדים היה ואלו יפרו את ההסכמים שנחתמו עימם.

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 יעשה 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 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 מידי.

6.7.6.1.2 הסכם למכירת חלק מזכויות הצדדים בפרויקט

ביום 17 בפברואר 2021 התקשרו רגינסי והשותפים עם צד ג' (להלן בסעיף זה: "הרוכש"), בהסכם (להלן בסעיף זה: "ההסכם"), במסגרתו ירכוש הרוכש מרגינסי והשותפים את זכויותיהם בבניין המגורים, זכויות לשטחי ציבור בהיקף של עד 500 מ"ר ו-216 חניות תת קרקעיות, וזאת בתמורה לסך כולל של 117 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין (להלן: "התמורה"), כאשר חלקה של רגינסי בתמורה האמורה מסתכם לכ-52.6 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין.

התמורה תשולם על ידי הרוכש במועדים שלהלן: (א) סך של 25 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, שולם זה מכבר; (ב) יתרת התמורה, בסך 92 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן (וזאת רק עד לחלוף 8 חודשים ממועד החתימה על ההסכם), תשולם עד כ-30 ימים ממועד קבלת שוברי תשלום אגרות והיטלים (לרבות היטל השבחה בגין ההקלה) שתשלומם נדרש לצורך קבלת היתר בניה להקמת הממכר במלואו, וזאת בכפוף להמצאת אישורים נוספים הקבועים בהסכם וכנגד מסירת החזקה המשפטית בממכר. יצוין כי במקרה בו לא תתקבל הקלת שבס לפרויקט המגורים (שעניינה תוספת של 17 דירות ו-5 קומות לבניין המגורים), במלואה ו/או בחלקה, תערך התאמה (כלפי מטה) של סכום התמורה על ידי שמאי מקרקעין. מאידך, במקרה בו סך התקבולים של הרוכש ממכירת יחידות הדיוור שייבנו בממכר יעלה על סכום שסוכם בין הצדדים, הרוכש ישלם לרגינסי והשותפים תמורה כוללת נוספת בסך של 3 מיליון ש"ח (חלק רגינסי-45%), בתוספת מע"מ כדין.

ההסכם כולל תנאי מפסיק, ולפיו במקרה ולא יתקבלו שוברי האגרות וההיטלים עד ליום 1 באוגוסט 2022, או לחילופין, ככול ותוקפה של התוכנית הקיימת למגרש תוארך כדין (מעבר ליום 1 באוגוסט 2022), עד ליום 1 בפברואר 2024 (אך לא יאוחר מ-90 יום קודם לתום תוקף התוכנית) אזי, למעט אם הנושא הוסדר בתוך תקופה נוספת של 90 יום, לרוכש תהא הזכות לביטול ההסכם והשבת התמורה ששולם עד לאותו מועד, בתוספת פיצוי מוסכם בשיעור 5% מסכום התמורה, בתוספת מע"מ.

הפרה יסודית של ההסכם על ידי צד להסכם אשר לא תוקנה בתוך המועדים הקבועים בהסכם תזכה את הצד השני בקבלת פיצוי מוסכם בסך 5% מהתמורה, מבלי לגרוע מיתר התרופות שתעמודנה לצדדים בגין הפרה על פי דין. בנוסף, איחור של הרוכש בביצוע תשלומי ההסכם מעבר ל-14 ימים, יחייב את הרוכש בתוספת ריבית פיגורים על אותו התשלום בשיעור של 1.5% לחודש.

יצוין כי רגינסי רכשה את זכויותיה במקרקעי הפרויקט בתמורה לסך של כ-26 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. לאור האמור, החברה צופה כי הרווח לפני מס שינבע לרגינסי כתוצאה מהעסקה דלעיל, לאחר תשלום היטל השבחה, יהיה בסך של כ-22 מיליון ש"ח. יודגש כי הערכת החברה ביחס לרווח הצפוי ממכירת זכויות רגינסי בפרויקט הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר התממשותו מותנית בכך שהעסקה שתוארה לעיל אכן תיכנס לתוקפה ובנוסף שתתקיימנה הערכות החברה ביחס להיטלים הסופיים (לרבות היטלי השבחה) שיוטלו על החברה בגין העסקה ולקבלת הזכויות מכוח הקלות שבס, כמפורט לעיל.

לאור העובדה שרגינסי ושותפיה יוסיפו להחזיק בזכויות לבניין המשרדים בפרויקט גם אם וככל שהעסקה דלעיל תיכנס לתוקף, רגינסי, השותפים והרוכש התקשרו בהסכם שיתוף המסדיר בין היתר את יחסי הצדדים במקרקעי הפרויקט והקמת הפרויקט בכללותו. בנוסף, ההסכם כולל מנגנון ולפיו היה ורגינסי והשותפים יידרשו להקים שטחי ציבור בחלקם הנוותר בפרויקט, אזי, בנסיבות עליהן סוכם בין הצדדים, הרוכש יידרש לשאת בחלק מהעלות האמורה, בסכום שאינו מהותי.

א.

הצגת הפרויקט

פרטים	סעיף
בת ים	שם הפרויקט:
חלקה 303 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 רג'נסי, 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:
הקרע 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:
2022	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 עסקת מכירת שטחי המגורים בפרויקט, כאמור לעיל, לחברה צפוי רווח ממכירת שטחי המגורים. לפיכך, 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:

ב. מצב תכנוני

מצב תכנוני לפרויקט (בת ים), ליום 31.12.2021 (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	18,700	187
תעסוקה	לא ניתן להעריך בשלב זה (לפרטים נוספים ראה לעיל)	לי"ר
מסחר (עיקרי)	800	לי"ר

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

שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021				כל התקופה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
26,296	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	
700	1,193	1,205	1,207	1,276	1,316	עלויות מצטברות בגין בניה	
620	1,564	1,804	2,046	2,291	2,536	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)	
30,745	32,182	32,434	32,678	32,992	33,277	סה"כ עלות מצטברת	
30,745	32,182	32,434	32,678	32,992	33,277	סה"כ עלות מצטברת בספרים	

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, לרבות בתחום התמ"א ובדיקת כדאיות לרכישתן/להשקעה בהם בהתאם לזיהוי אזורי ביקוש; רכישת המקרקעין / התקשרות בהסכמי תמ"א עם הדיירים הנוכחיים והשבת 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 תמ"א-תמ"א 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 כלל עלויות הפרויקט הגבוהות (תוך השארת רווח לזים), 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 בתחום ההתחדשות העירונית (התמ"א והפינוי-בינוי)

כחלק מפעילותה בתחום הנדל"ן היזמי למגורים, פועלת החברה בתחום ההתחדשות העירונית, הכולל את תחומי התמ"א 1 (שהינו חיזוק וחינוש מבנים קיימים וקבלת דירות לשיווק על ידי הזים), התמ"א 2 (שהינו פינוי והריסת המבנים הקיימים, כאשר הדיירים מקבלים דירות בבניין החדש והיזם מקבל את יתרת הזכויות מכוח התמ"א), והפינוי-בינוי (שהינו פינוי והריסת מספר מבנים קיימים בשטח קרקע מוכרז, ובניית בנייני מגורים חדשים כאשר הדיירים מקבלים דירות בבניינים החדשים והיזם מקבל את יתרת הזכויות).

6.8.1.1.2.1 תמ"א 38

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 לזים 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 38/1 או תמ"א 38/2) במרבית המקרים דומים.

הפרויקטים בתחום זה מחולקים ל-2 סוגים עיקריים:

תמ"א 38/1

במסגרת זו מחוזקים המבנים הקיימים כאשר למבנים הקיימים מתווספים בעיקר 2 תוספות: (1) תוספת 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 38/2

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 מספר תיקונים, כגון: תיקון שנועד לאפשר סגירתה של קומה מפולשת בנוסף לבניית קומה נוספת; תיקון המאפשר הריסת בניין והקמת בניין חדש במקומו לפי זכויות בניה המוענקות מכוח תמ"א 38 ותכניות החלות במקום; תיקון המאפשר מתן תוספת זכויות בנייה בהיקף של 2.5 קומות ליוזמים⁵⁸; תיקון לחוק מע"מ לפיו היזם יכול לדרוש את מלוא תשומות הבנייה המשולמות על ידו לרבות עלויות הבנייה בגין חלק הדיירים הקיימים בפרויקט ולא רק ביחס לזכויות החדשות בפרויקט והכל בכפוף לתקרות ולמגבלות נוספות שנקבעו בחוק האמור; תיקון שנועד להסדיר את אופן חישוב זכויות הבניה בפרויקטים מסוג תמ"א 38, הריסה ובניה מחדש; וכן תיקון הקובע 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 38.

כמו כן, במטרה לתמרץ קידום תכניות התחדשות עירונית לבניין הבודד ולייצר ודאות בשיעורי היטלי ההשבחה בתכניות אלו, נקבע כי במידה ולא נקלטה תכנית התחדשות עירונית לבניין הבודד מטעם רשות מקומית במוסד התכנון עד ליום 1 במאי 2022, הרשות להתחדשות עירונית או מנהל התכנון יהיו רשאות לקדם תוכנית התחדשות עירונית לבניין הבודד בתחומה אשר תהווה תכנית חלופית לתמ"א 38 בתחום הרשות המקומית.

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.

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 שיעשה 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 2025.⁵⁹

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).

על אף האמור, כי לאור העיכוב באישור המתווה החלופי, בחודש מרץ 2022 החליטה שרת הפנים כי תמ"א 38 תוארך בשנה נוספת ותפוג באוקטובר 2023. עם זאת, ההחלטה שהתקבלה כפופה לאישור המועצה הארצית לתכנון ובנייה, אשר אין וודאות כי יתקבל.

⁵⁸ על אף האמור, יצוין, כי בנוגע לרוב הפרויקטים בתל אביב, התיקון האמור כפוף להוראות תוכנית הרובעים של עיריית תל אביב אשר לפיה באזורים מסוימים תותר בניית 2.5 קומות נוספות ואילו באחרים תותר בניית 1.5 קומות נוספות בלבד מעל הקומות הקיימות (באזורים נוספים כלל לא מותרת תוספת קומות אלא חיזוק הבניה בלבד). תכנית הרובעים כוללת 4 תוכניות, מתוכן קיבלה תוקף תכנית רובע 3 ותוכנית רובע 4.

⁵⁹ החלטת המועצה הארצית לתכנון ובניה מס' 634 מיום 5 בנובמבר 2019.

פרויקט פינוי-בינוי הינו פרויקט במסגרתו מוכרז שטח קרקע עליו קיימים מבני מגורים ישנים, אשר נהרסים ובמקומם מתוכננים ונבנים בנייני מגורים חדשים. הסמכות להכריז על מתחם כמתחם פינוי-בינוי נתונה בידי מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית הממונה על ידי הממשלה (להלן: "מנהל הרשות"). במסגרת פרויקט פינוי-בינוי, הדיירים הקיימים מפנים את דירותיהם למשך כל תקופת הפרויקט (להבדיל ממקרה של תמ"א 38/1), בתמורה לקבלת דירה חדשה ומורחבת בבניין חדש, למעט בפרויקטים של פינוי-בינוי (כלומר שבניית הפרויקט מתבצעת טרם פינוי הדיירים והם עוברים לדירות החדשות עם השלמתן). הדיירים המתפנים זכאים לקבל דמי שכירות בגין הדירות החלופיות ששכרו למשך כל תקופת הפרויקט. על פי חוק פינוי ובינוי (פיצויים), תשס"ו-2006 (אשר תוקן במסגרת חוק ההסדרים, כמפורט להלן), במקרה שבו חתמו על הסכם פינוי-בינוי בעלי הדירות שבעלותם 66% מתוך כלל הדירות שבמקבץ, ובנוסף 60% לפחות מהדירות בכל בית משותף שבאותו מקבץ (כאשר בבית משותף שיש בו ארבע או חמש דירות בלבד – בבעלותם שלוש דירות לפחות מהדירות בבית המשותף ויש בבית המשותף יותר משני בעלי דירות), וכן בבעלותם יותר מ-50% מהרכוש המשותף בכל בית משותף שבאותו מקבץ (להלן: "רוב מיוחס מבין בעלי הדירות") – אזי ניתן להגיש תביעה כנגד דיירים סרבנים ולחייבם לחתום על ההסכם לפינוי-בינוי.

חוק ההסדרים

ביום 18 בנובמבר 2021 פורסם חוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2021 ו-2022) (השתפ"ב-2021, במסגרתו, בין היתר, אושרה רפורמה בתחום ההתחדשות העירונית במטרה להגדיל את היצע הדירות בישראל, אשר עיקריה כדלקמן: (1) הופחת הרוב הדרוש לשם הגשת תביעה נגד דייר סרבן לחתום על הסכם פינוי בינוי לרוב המיוחס מבין בעלי הדירות, כהגדרתו לעיל; (2) נקבע כי בית המשפט יהיה רשאי להחליט שלצורך חישוב הרוב המיוחס מבין בעלי הדירות לא יילקחו בחשבון זכויותיו של הדייר הסרבן, אם התנגדותו לתכנית נובעת מרצון לשמר עבירת בניה או פיצול דירה שבוצעו על ידו שלא כדין, ובלבד שקיים רוב של לפחות 50% מבעלי הדירות שחתמו על הסכם פינוי-בינוי; (3) יזמים יהיו רשאים להגיש תביעה נגד דייר סרבן ולא רק בעלי הדירות; (4) החל מיום 1 במאי 2022 שיעור היטל ההשבחה שיחול במקרקעין למגורים בשל אישורה של תוכנית פינוי בינוי הוא רבע מההשבחה, אלא אם הרשות המקומית קבעה אחרת; (5) נקבע כי מנהל הרשות (כהגדרתו לעיל) יהיה רשאי להכריז על שטח שקיימות בו 12 יחידות דיור לפחות כעל מתחם פינוי בינוי ובתנאי שהן כלולות בתוכנית לפינוי ובינוי שהופקדה, הכוללת 24 יחידות דיור לפחות. במקרה האמור יראו את כל השטחים שהוכרזו עליהם כמתחם אחד לפינוי בינוי; (6) בוצעו תיקוני מיסוי מקרקעין שנועדו להקל על בעלי הזכויות.

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

6.8.1.3.1. 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 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. 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 כזימת 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 הנזיקין (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.

הכרזה על מתחם "פינוי-בינוי" – כדי להוציא פרויקט פינוי-בינוי אל הפועל, נדרשת הכרזה על המתחם לגביו יקודם הפרויקט כמתחם "פינוי-בינוי" על ידי מנהל הרשות (כהגדרתו בסעיף 6.8.1.1.2.2 לעיל), וזאת לבקשת הרשות המקומית ו/או לבקשת היזם בהסכמת הרשות המקומית, ובלבד שיש בשטח 24 יחידות דיור לפחות (או פחות, בנסיבות מסוימות הקבועות בחוק). מנגד, בתמ"א 38 אין צורך בהכרזה ו/או במינימום של מספר יחידות קיימות.

תכנון הפרויקט – על מנת לבצע פרויקט פינוי-בינוי, יש צורך, בטרם הוצאת היתר בניה, בהוצאת תב"ע חדשה אשר בין היתר תוסיף זכויות בניה ביחס לתב"ע הקיימת – הליך היכול להימשך מספר שנים. לעומת זאת, פרויקט תמ"א 38 הינו פרויקט מכוח תכנית ארצית, ועל כן כל שנדרש הוא הוצאת היתר בניה לפרויקט על פי זכויות הבניה מכוח התמ"א, ללא צורך בקידום תב"ע חדשה – הליך הנמשך בדרך כלל בין 12-24 חודשים. ההבדלים האמורים בתקופות הליכי התכנון משליכים גם על משך הזמן המשוער לביצוע כל אחד מהפרויקטים, כאשר משך הזמן המשוער לביצוע פרויקט פינוי-בינוי הינו לרוב ארוך בצורה ניכרת מפרויקט תמ"א 38.

הרוב הדרוש – בפרויקט תמ"א 38/2 נדרש רוב של 80% מבעלי הדירות על מנת להגיש תביעת כנגד דייר סרבן ולהוציא פרויקט מסוג זה אל הפועל. מנגד, בחוק ההסדרים החדש נקבע כי בפרויקט פינוי-בינוי הרוב הדרוש להגשת תביעה כנגד דייר סרבן הינו הרוב המיוחס מבעלי הדירות, כהגדרתו בסעיף 6.8.1.1.2.1 לעיל.

בכל הנוגע להיבטים הדומים בשני סוגי הפרויקטים, הרי שבשניהם זכאים בעלי הדירות לשכר דירה במשך כל תקופת ביצוע הפרויקט וכן לתשלום הוצאות נלוות. בשני סוגי הפרויקטים רשאים בעלי הדירות לבטל את העסקה בנסיבות שבהם היזם לא התקשר בעסקה עם שיעור מסוים מבעלי הדירות בתוך התקופה הקבועה בחוק, או שלא הגיש תכנית מפורטת או בקשה להיתר בניה, לפי הענין, בתוך התקופה הקבועה בחוק. כמו כן, בשני סוגי הפרויקטים מקובל למסור לבעלי הדירות ערבויות חוק מכר בעת מסירת דירותיהם ליזם, והיזם מתחייב למועדי ביצוע (הכפופים בין היתר למועדי החלטות ועדה, קבלת היתר בניה וכו').

6.8.1.4. גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות

להערכת החברה, גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות הינם כדלקמן: (1) איתנות פיננסית המאפשרת השקעת הון עצמי נדרש או לחלופין השגת מימון חיצוני לטובת הפרויקטים בהם מעורבת הקבוצה, לאור היקפם הכספי הגדול וכן מסייעת בקבלת תנאי אשראי נוחים; (2) יכולת איתור הזדמנויות עסקיות ונטילת יוזמה המתבטאת בפיתוח ובניה של פרויקטים; (3) ביסוס קשרים ענפים בשוק לאיתור עסקאות כדאיות; (4) איכות התכנון והבנייה של הפרויקט ויכולת התמודדות וניסיון בפרויקטים בעלי מורכבות תכנונית גבוהה; (5) צבירת מוניטין ומיצוב עסקי בשוק; (6) איתור הון אנושי איכותי ומקצועי המשפיע על יכולתה של הקבוצה לנתח ולתכנן באופן יעיל את הפרויקטים שלה, להתאימם לצרכי השיווק המשתנים ולשווקם ולמוכרם בתנאים רווחיים; (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 תמ"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 החברה, נכון למועד זה, 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 הנדליין החברה והאחים חגיגי, 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 חגיגי, 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. במסגרת העסקאות האמורות, השימושים במלאי הנמכר הינם בעיקר מגורים, מסחר, 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, ליווי בנקאי ומוסדות פיננסיים אחרים, כמקובל. לרוב, ההון העצמי הנדרש לצורך קבלת מימון בנקאי לפרויקט נע בין 20%-30% (היקף ההון העצמי תלוי בין היתר בהיקף השיווק של החברה קודם לקבלת המימון הבנקאי), והקבוצה נדרשת לשעבד את זכויותיה במקרקעין ובפרויקט לטובת הבנק המלווה.

הסכמי ליווי פיננסיים לפרויקטים של נדליין 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).

6.8.2 תיאור הפרויקטים/הנכסים של הקבוצה בתחום הפעילות

6.8.2.1 פרויקט בבלי 3

ביום 3 במאי 2020 התקשרה חברת בת בבעלות מלאה של החברה – קבוצת חגיגי מגדלי בבלי 3 בע"מ (להלן: "חגיגי בבלי 3"), בשני הסכמים עם צדדים שלישיים (להלן: "המוכרות") לרכישת מגרש ששטחו הינו 6,281 מ"ר בשכונת בבלי בתל-אביב (להלן: "מגרש 3" או "הממכר"). למיטב ידיעת החברה, נכון למועד זה, ניתן לבנות במסגרת הפרויקט שייבנה על מגרש 3 כ-190 יחידות דיור (בהיקף כולל של 24,740 מ"ר שטח עיקרי) במגדל בן 44 קומות מעל קומת כניסה (להלן: "הזכויות הקיימות"), כאשר בכפוף לאישורן של הקלות שכבר הוגשו על ידי המוכרות להגדלת הזכויות במגרש על פי הקלות שבס וכחלון (כשיובהר כי אין כל וודאות כי אלו יאושרו), ניתן יהיה להקים במסגרת הפרויקט האמור כ-60 יחידות דיור נוספות (להלן: "הזכויות הנוספות") וסך כולל של כ-250 יחידות דיור (בהיקף כולל של עד כ-29,512 מ"ר שטח עיקרי).

התמורה בגין רכישת מגרש 3, עמדה על סך של 190 מיליון ש"ח (כמיליון ש"ח בגין כל יחידה מתוך הזכויות הקיימות), בתוספת מע"מ, כאשר החברה התחייבה לשלם חצי מיליון ש"ח נוספים (בתוספת מע"מ) עבור כל יחידה בגין הזכויות הנוספות (גם אם לא תנצלן בפועל) (להלן: "התמורה הנוספת"), כאשר לצורך זה יחידת דיור תחושב לפי שטח עיקרי של 130 מ"ר.

ביום 3 בספטמבר 2020, לאחר התקיימות מלוא התנאים שנקבעו בהסכם לרכישת המגרש, הושלמה עסקת רכישת המגרש. עם השלמתה:

1. נכנסה חגיגי בבלי 3 בנעלי המוכרות לענין זיכרון דברים מיום 26 בנובמבר 1987 על תוספותיו ונספחיו שנחתם בין המוכרות ולבין דיור ב.פ. בע"מ (להלן: "דיור") שלטובתה רשומה משכנתא שנייה על הממכר, לרבות מכח תוספת למזכר ההבנות שחגיגי בבלי 3 חתמה עם דיור ביום 20 באוגוסט 2020. זיכרון הדברים האמור הינו למעשה הסכם קומבינציה תמורות, ומכוחו תידרש חגיגי בבלי 3 לשלם בעתיד לדיור את התמורות הבאות:

א. 26% מתמורות מכירת 162 יח"ד (לא כולל מע"מ).

ב. 45% מהרווח הצפוי ממכירת 28 יח"ד המכונות בזיכרון הדברים כ-"יחידות האופציונליות" וממכירת הזכויות הנוספות (ככול ותוקנינה), כאשר הזכאות כאמור תומר לחלק מתקבולי המכירות שיתקבלו בגין יחידות אלו.

לסכומים שצוינו יתווסף מע"מ כדין. להבטחת ביצוע התשלומים האמורים, חגיגי בבלי 3 המציאה במועד ההשלמה ערבות בנקאית לדיור, בסך של כ-7 מיליון ש"ח, צמודה למדד.

יצוין, כי בהתאם להוראות זיכרון הדברים, ככל שיוחלט שלא תמומש תוספת זכויות כאמור, תהיה דיור רשאית לפנות לבורר שייקבע למי מהצדדים (או לשניהם – ובאילו חלקים) תהא שייכת תוספת הזכויות.

בנוסף לאמור לעיל, כולל זיכרון הדברים, בין היתר, את ההסכמות הבאות:

- א. העברת זכויות חגי' בבלי 3 בממכר או השכרתן לצד ג' תהא כפופה לאישור דיור, אלא אם מדובר במכר כיחידות ו/או מכר שטחים בנויים ומושלמים בהתאם למפרט מאושר.
 - ב. דיור והמוכרות תישאנה בהיטלי ההשבחה בגין היחידות הקיימות (לרבות היחידות האופציונליות). מאידך, באשר להיטלי ההשבחה בגין הזכויות העתידיות – החברה והמוכרות עתידות לשאת, בחלקים שווים (המוערכים בכ-27.5% כ"א) מסך היטלי ההשבחה שיוטלו בגין הזכויות העתידיות, כאשר ביתרת ההיטלים (45%) תישא דיור.
 - ג. חשבון הפרויקט ישועבד לטובת דיור בשעבוד שני בדרגה (עד למועד בו תקבל את מלוא החלק המגיע לה מתקבולי/רווחי הפרויקט) ובלבד שדיור תסכים כי לא תפעל למימוש אלא בתיאום ובהסכמת הבנק המלווה (לו יירשם שעבוד ראשון בדרגה על חשבון הפרויקט).
 - ד. לבקשת החברה דיור תבטל ו/או תתקן את המשכנתא הרשומה לטובתה על הממכר, וזאת בכפוף לכך שדיור קיבלה את מלוא חלקה בתקבולי המכירות בגין הממכר או לחלופין קיבלה מחגי' בבלי 3 ערבות ביצוע בנקאית אוטונומית, בסכום השווה להערכת התמורה המגיעה והצפויה לדיור בגין מכירת יחידות בממכר, ואשר תהא צמודה למדד. יובהר, כי במסגרת קבלת מימון להקמת הפרויקט במגרש ולצורך רישום משכנתא מדרגה ראשונה לטובת הגורם המממן, תידרש חגי' בבלי 3 להעמיד ערבות זו לטובת דיור.
 - ה. כן מסדיר זיכרון הדברים את אופן ההתחשבות בין הצדדים בפרויקט; מנגנונים שונים שנועדו להבטיח את זכויות דיור בפרויקט; התחייבויות שונות של חגי' בבלי 3 למול דיור ביחס לאופן בניית הפרויקטים (שעלות בנייתם והאחריות בגינם תחול במלואה על חגי' בבלי 3 ו/או הקבלן המבצע, לפי הענין, למעט תשלומים שהוטלו על דיור בזיכרון הדברים); התחייבות להתקשר בביטוחים הנדרשים בקשר עם הפרויקט (כשגם דיור תימנה על מוטבי הפוליסות); אחריות חגי' בבלי 3 בקשר עם החזקת הממכר ובניית הפרויקט (כאשר חגי' בבלי 3 תהא אחראית כלפי דיור לכל נזק שייגרם לה ואשר נוגע לפעולות ו/או מחדלים של חגי' בבלי 3 בקשר עם החזקה בממכר ובניית הפרויקט); זכות דיור למנות מפקח לפרויקט מטעמה; והתחייבויות שיפוי הדדיות בגין אי קיום ההתחייבויות על פי זיכרון הדברים.
 - ו. חגי' בבלי 3 התחייבה כי, בכפוף לעיכובים שמקורם בהתנגדויות, עררים וכו', קבלת היתר בניה לפרויקט בבלי תעשה לא יאוחר מיום 1 ביולי 2023, ועבודות הבניה במגרש יחלו לא יאוחר מהמוקדם מבין יום 1 באוקטובר 2023 או בתוך 3 חודשים ממועד הוצאת היתר הבניה בפועל. היה וחגי' בבלי 3 לא תעמוד בהתחייבותה זו, תהא רשאית דיור לפעול לצורך מימוש המשכנתא הרשומה על שמה על המקרקעין.
 - ז. לחגי' בבלי 3 תהא זכות סירוב ראשונה ביחס לרכישת זכויות דיור מכוח הסכם הקומבינציה, בהתאם למנגנון הקבוע בהסכם.
 - ח. חגי' בבלי 3 לא תקדם שינוי ו/או תיקון לתב"ע הקיימת בלא הסכמת דיור.
2. תיכנס חגי' בבלי 3 בנעלי המוכרות בהסכמים עם יועצים שונים שנשכרו לתכנון וביצוע הפרויקט, בסכומים מקובלים, אשר עלות ההתקשרות עימם עד למועד ביצוע העסקה האמורה, בה תידרש לשאת חגי' בבלי 3, הסתכמה לכ-2 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ.
- יובהר, כי בנוסף להסכמים שתוארו לעיל, היות ובהתאם לתוכניות הקיימות, למגרש 3 ולמגרש 4 מרתפים אשר בהם חניות, מחסנים, מערכות ומתקנים משותפים וכן קיימים שטחים נוספים אשר משרתים את שני המגרשים, חתמה חגי' בבלי 3 ביום 30 באפריל 2020 על הסכם עם רוכשת מגרש 4, במסגרתו הוסכם, בין היתר, כי הצדדים יפעלו לצורך קבלת מימון משותף לשלב רכישת הקרקע בפרויקט ולצורך בניה משותפת של שטחי המרתפים והשטחים המשותפים בפרויקט (באמצעות רוכשת מגרש 4, שהינה חברה קבלנית) והכל בתנאים שנקבעו בהסכם האמור (כאשר היה ולא תתאפשר בניה משותפת, תיעשה בניית שני הפרויקטים בנפרד). נכון למועד זה, פועלת החברה להוצאת היתר בניה בפרויקט.
- כן יצוין, כי במסגרת פשרה שהושגה ביחס להסרת התנגדויות שהועלו לפרויקט, צפויה החברה לשלם לצדדים שלישיים סכומים שאינם מהותיים במונחי עלות הפרויקט.

6.8.2.2 פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית (התמ"א והפינוי-בינוי)

6.8.2.2.1 בתחום זה 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.

6.8.2.2.2 פעילות בתחום התמ"א 38/1

ביום 6 בדצמבר 2012 התקשרה התחדשות עירונית בהסכם עם קריגר נדל"ן טי אל וי בע"מ (בפירוק) (להלן: "קריגר נדל"ן") ועם בעלות השליטה בה, שהינן גל הרשקוביץ בע"מ (בפירוק) ואורן פילטר בע"מ (בפירוק) (להלן ביחד: "בעלות השליטה בקריגר") ועם בעלי השליטה בהן, הי"ה גל הרשקוביץ ואורן פילטר (בפ"ר) (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, שעניינה הסדרת שיתוף פעולה בין הצדדים בנוגע לפעילותם בתחום תמ"א 38 בעיקר בתמ"א 38/1 (להלן: "הסכם שיתוף הפעולה").

במסגרת הסכם שיתוף הפעולה תוכננו להתבצע על ידי הצדדים למעלה מ-20 פרויקטים, ואולם שיתוף הפעולה לא צלח בשל כניסת קריגר להליכי חדלות פרעון, כמפורט להלן, וכפועל יוצא מכך, נכון למועד הדוח נמצאים בביצוע 2 פרויקטים בלבד מכוח הסכם שיתוף הפעולה, בנוסף לשלושה פרויקטים שהסתיימו. נכון למועד הדוח, יתרת ההלוואות שהעמידה התחדשות עירונית לקריגר נדל"ן ולבעלות השליטה בקריגר מכוח הוראות הסכם שיתוף הפעולה, הינה בסך קרן של כ-3.9 מיליון ש"ח וזאת כנגד בטחונות שהועמדו לה על ידי קריגר. בהתאם להסכמי ההלוואה, ההלוואות האמורות נשאו ריבית בשיעור 12%, צמוד למדד המחירים לצרכן (נכון ליום 31 בדצמבר 2021 יתרת ההלוואות לקריגר עומדת על סך של כ-9.8 מיליון ש"ח) (להלן: "הלוואות קריגר"). להבטחת הלוואות קריגר ויתר התחייבויותיהם כלפי התחדשות עירונית, נרשמו שעבודים/משכונות על זכויות/החזקות קריגר בחלק מחברות הפרויקטים המשותפים עם החברה, לרבות על זכויות קריגר להחזר הלוואות בעלים מאותן חברות פרויקטים⁶⁰.

בנוסף, העמידה התחדשות עירונית הלוואות במישרין לחברות הפרויקטים המשותפים עם קריגר, אשר נכון ליום 31 בדצמבר 2021 מסתכמות לסך של כ-2 מיליון ש"ח (נכון למועד פרסום הדוח יתרתן הינה כ-2.2 מיליון ש"ח). ההלוואות האמורות תיפרענה עם היווצר מקור תזרימי באותן חברות.

בחודש ספטמבר 2018 נקלעו יחידי קריגר להליכי פשיטת רגל ומונה להם מנהל מיוחד מטעם בית המשפט, ובחודש דצמבר 2018 נכנסה קריגר נדל"ן להליכי פירוק. נכון למועד זה מפקח המנהל המיוחד מכוח תפקידו ובחסות בית המשפט על יחידי 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 ההלוואות 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 יחידי קריגר בו סוכם אל מול המנהל המיוחד כי המניות של בעלות השליטה בקריגר בפרויקט ברלינר יועברו לידי התחדשות עירונית, כנגד הפקדה בנאמנות בסך של 0.7 מיליון ש"ח⁶¹ 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. נכון למועד הדוח, דיון בנושא קבוע לחודש מאי 2022. נכון למועד זה, בתחום התמ"א 38/1 נותרו לחברה 2 פרויקטים פעילים שבוצעו מכוח הפעילות המשותפת עם קריגר: א. פרויקט ברלינר שהוזכר לעיל (בו מחזיקה התחדשות עירונית כאמור במלוא הזכויות) – המצוי בשלבי הקמה; ב. פרויקט הסבוראים (בו מחזיקה התחדשות עירונית בכ-49.8% מהזכויות) – אשר לאור פקיעת הסכמי הדיירים המקוריים, מתנהל נכון למועד זה מו"מ מחודש עימם בקשר עם הקמת הפרויקט. הפעילות בתחום הנ"ל של הפרויקטים המשותפים מנוהלת באופן בלעדי על ידי התחדשות עירונית ונציגיה. על פי הצורך, התחדשות עירונית מעמידה הלוואות לחברות 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.

6.8.2.2.3. פעילות בתחום התמ"א 38/2

בתחום התמ"א 38/2 התחדשות עירונית פועלת באופן עצמאי (קרי, שלא במסגרת פעילותה עם קריגר) לקידום של 2 פרויקטים (פרויקט הזוהר ופרויקט אפשטיין), שמלוא הזכויות בהם הינן בבעלותה. לפרטים נוספים אודות פרויקטים אלו ראה סעיף 6.8.3.2 להלן.

בנוסף, ביום 13 במאי 2021 חתמה התחדשות עירונית עם צד ג' (להלן בסעיף זה: "השותף") על הסכם לשיתוף פעולה (להלן בסעיף זה: "ההסכם") בפרויקט תמ"א 38/2 ברחוב שטרוק בתל אביב להקמת 16 דירות, מהן 8 דירות עבור בעלים קיימים (להלן בסעיף זה: "הפרויקט"). התחדשות עירונית תחזיק ב-60% מחברת הפרויקט ואילו ביתרת המניות יחזיק השותף. כל אחד מהצדדים יעמיד לחברת הפרויקט את המימון הנדרש (לרבות ערבויות ככל ויידרש) בהתאם לחלקו היחסי במניות חברת הפרויקט. ההסכם קובע את חלוקת אחריות הצדדים בקידום הפרויקט. קבלת החלטות בחברת הפרויקט תיעשה על ידי דירקטוריון חברת הפרויקט אשר כולל דירקטורים שמונו על ידי התחדשות עירונית בלבד.

6.8.2.2.4. תנאי ההסכמים מול הדיירים

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

⁶⁰ 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 2021 ירידת ערך בסכום של כ-1.1 מיליון ש"ח ביחס להלוואות קריגר (שהתווספה להפרשות קודמות בגין ירידת ערך בסכום של כ-2.8 מיליון ש"ח), כך שיתרת ההלוואות האמורות מסתכמת בדוחותיה הכספיים של החברה בסך של כ-2.2 מיליון ש"ח.

⁶¹ 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.

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 פינוי הדירות הקיימות ועד למועד מסירת הדירות החדשות, לרבות המצאת ערבות להבטחת נושא זה.

6.8.2.2.5 פינוי בינוי

ביום 10 במרץ 2022 התקשרה התחדשות עירונית בהסכם לשיתוף פעולה (להלן בסעיף זה: "ההסכם") עם צד ג' (להלן בסעיף זה: "השותף"), בפרויקט בתחום הפינוי-בינוי בשכונת עמישב בפתח-תקוה⁶² (להלן: "הפרויקט"). הפרויקט האמור עתיד להיבנות (ככל שייבנה) במתחם בשטח של כ-44 דונם הכולל כיום כ-213 יחידות דיור ב-8 בניינים (להלן: "המתחם")⁶³, ולהערכת החברה, המסתמכת על המדיניות הקיימת של ועדות התכנון והבנייה בתחום הפרויקט, קיימת אפשרות לבנייה של כ-560 יחידות דיור נוספות, כ-4,300 מ"ר שטחי מסחר ושב"צ בשטח של כ-1,200 מ"ר (להלן: "הערכת החברה ביחס לזכויות בפרויקט"). יודגש כי התממשות ובניית הפרויקט כפופים ל- (1) הכרזה של מנהל הרשות (כהגדרתו בסעיף 6.8.1.1.2.2 לעיל) על המתחם כמתחם של פינוי בינוי; (2) אישור תב"ע מתאימה על ידי הועדה המחוזית⁶⁴ (תהליך שיכול לקחת מספר שנים); (3) הוצאת היתרי בניה מתאימים; (4) דרישות נוספות שיועלו בעתיד מצד הרשויות (ככל ויועלו), לרבות מטלות ציבוריות וכו'; ו- (5) קבלת הסכמת בעלי הזכויות במתחם (להלן: "בעלי הזכויות" או "הדיירים") לביצוע הפרויקט, ברוב הנדרש על פי דין⁶⁵ וחתימתם על הסכמים מחייבים לביצוע הפרויקט (להלן: "הסכם הפינוי-בינוי"). נכון למועד זה, התקבלה החלטת הועדה המקומית בפתח-תקוה על המלצה להפקדת תוכנית מתאימה בועדה המחוזית, בכפוף לקיום התנאים המפורטים בהחלטה⁶⁶.

בהתאם להוראות ההסכם, התחדשות עירונית והשותף יחזיקו בחלקים שווים בחברה יעודית שתבצע את הפרויקט (להלן: "חברת הפרויקט"), כאשר כל החלטות, מכל מין וסוג שהוא, בנוגע לפרויקט ולשיתוף הפעולה בין הצדדים יתקבלו במשותף על ידי הצדדים. ככל שלא תהיה הסכמה בין הצדדים ביחס לנושא מסוים, הלה יוכרע בהתאם למנגנון ההכרעה עליו סוכם בין הצדדים. בין הצדדים סוכם על העמדה, בחלקים שווים ביניהם, של המימון והבטוחות שיידרשו לחברת הפרויקט, מעבר למימון חיצוני אותו תיטול, כאשר ההסכם כולל מנגנון דילול החזקות ביחס למקרה בו מי מהצדדים לא יעמיד את חלקו במימון חברת הפרויקט. עוד כולל ההסכם מנגנונים מקובלים של זכות מצרנות, זכות סירוב ראשונה וזכות הצטרפות, וכן הסכמות לפיהן החברה תהא אמונה על שיוק הפרויקט בתמורה לתשלום השווה ל-1% מהכנסות הפרויקט ממכירת דירות. להערכת החברה, עלויות הקמת הפרויקט כולו (ככל שיוקם) צפויות להסתכם בסך כולל של כ-1 מיליארד ש"ח, אשר עתיד להיות ממומן מליווי בנקאי והון עצמי נדרש שיועמד על ידי הצדדים. כן יצוין, כי להערכת החברה, הרווח הגולמי שינבע לה מפרויקט זה צפוי להסתכם לסך של כ-110 מיליון ש"ח.

יובהר כי הערכות החברה אודות עלות הקמת הפרויקט והרווח הצפוי הימנו מהוות הערכה ראשונית בלבד של החברה המהווה מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), אשר התממשותה מותנית בין היתר בהתקיימות כלל התנאים המתלים הנדרשים לצורך כניסתו לתוקף של הפרויקט ואי התקיימותם של כלל התנאים המפסיקים המתוארים בסעיף 6.8.2.2.5 זה; בכמות הדירות הסופית שתיכלל בפרויקט [כאשר לצורך הערכת עלות הפרויקט והרווח הצפוי הימנו נלקחו בחשבון הזכויות בפרויקט, כהגדרת המונח לעיל]; בתנאי ההתקשרויות בהן תתקשר חברת הפרויקט עם קבלני וספקי הפרויקט (כאשר תחשיב העלויות שנעשה מתבסס על מחירי השוק הנוכחיים בעוד שלוח הזמנים הצפוי לתחילת הבניה הינו כ-5-6 שנים ובנית הפרויקט צפויה לארוך כ-5 שנים); המועד בו יוקם הפרויקט; גובה האגרות וההיטלים שיוטלו על חברת הפרויקט; מחירי השכירות בהן תידרש לשאת חברת הפרויקט בתקופת בניית הפרויקט; עלות מטלות ציבוריות; קרן תחזוקה; וכי לא יחול שינוי במחירי המכירה המוערכים על ידי החברה בפרויקט, והיות ואין כל וודאות ביחס להתממשות הערכת החברה ביחס לכל אחד מהפרמטרים שצוינו, אין כל וודאות ביחס לעלותו הסופית של הפרויקט ולרווח שינבע (ככל שינבע) לחברה הימנו.

יודגש כי אין כל וודאות שכלל התנאים שצוינו בדו"ח זה לעיל (או חלקם), אשר התממשותם נדרשת לצורך ביצוע הפרויקט, אכן יתממשו ואין כל וודאות כי כלל התנאים שבהם מותנית כניסתם לתוקף של הסכמי הפינוי-בינוי (אשר יתוארו להלן) אכן יתממשו ולפיכך אין כל וודאות ביחס להוצאתו של הפרויקט אל הפועל.

לפרטים אודות תנאיו העיקריים של הסכם הפינוי-בינוי עליו חותמת חברת הפרויקט עם דיירי הפרויקט (כאשר נכון למועד זה נחתם הסכם כאמור עם 125 דיירים), לרבות בדבר התנאים המתלים, התמורות לדיירים, הבטוחות, לוחות הזמנים וזכות הדיירים לביטול ההסכם בהתקיים נסיבות שונות הנוגעות לאי עמידה בלוחות

⁶² המתחם כולל את חלקה 87 (בגוש 5510), חלקות 196, 240-235 ו-244-245 (בגוש 6320) וחלקות 54-49, 56, 85, 87, 97-98, 148 ו-168 (בגוש 6321), ועל חלק מחלקות 66 ו-87 (בגוש 5509), חלקות 212, 216 ו-219 (בגוש 6320) וחלקה 55 (בגוש 6321).

⁶³ בנוסף בנויים על מקרקעי הפרויקט בית כנסת, מקלטים וחניה ציבורית.

⁶⁴ או על ידי הועדה הארצית לתכנון ובניה של מתחמים מועדפים לדיר בהליך מזורז יותר.

⁶⁵ נכון למועד זה, שיעורי ההסכמה בכלל הבניינים הנכללים במתחם נעים בין 40%-76% (שיעור ממוצע במתחם עומד נכון למועד זה על כ-58%).

⁶⁶ שיעיקרם טיפול בהליך איחוד וחלוקה (לרבות העברת טבלאות הקצאה מלאות וחתימות); עדכון תכנון התנועה, עדכון נסיגות קומות עליונות ומרחקים בין מבנים, עדכון מיקום ושימושים של מוסדות ציבור, התאמת והוספת זכויות הבניה כקבוע בהחלטה; המרה של עד 50 יחיד ליחיד קטנות לצורך השכרה לטווח ארוך וכיו"ב.

הזמנים המוערכים של הפרויקט, ראה דיווח מידי מיום 10 במרץ 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-024159), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

6.8.2.3 פרויקט יפו 3 (תל אביב יפו הצעירה) (יבוצע באמצעות רג'נסי)

6.8.2.3.1 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-70% 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")⁶⁷ ובנוסף תעביר רג'נסי זכויות בדירות חדשות (כשהן גמורות) שיבנו בפרויקט, כפיצוי עבור פינוי מחזיקים/בעלים במקרקעין, הכוללים חלק מהפולשים המפורטים בס"ק ב' להלן (כאשר נכון למועד זה, ההסכמה הינה להעברת זכויות ב-13 יחידות) (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 2021, רג'נסי העבירה למסחר מקדמה בסך של כ-30 מיליון ש"ח על חשבון הסך המקסימאלי. ככל שלא 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, פועלת החברה להחתים את כלל בעלי הזכויות על התוספת להסכם המכר.

6.8.2.3.2 מגבלות המשפיעות על יכולת מימוש הפרויקט

א. צד ג' טוען כי הוא התקשר בעבר עם חלק מבעלי הזכויות במקרקעין אופציה א' ובחלקות סמוכות (ובניהן הקרקע נשוא הפרויקט המתואר בסעיף 6.8.2.8 להלן) (להלן ביחד: "בעלי הזכויות") בהסכמים לרכישת זכויותיהם וקומביניציה במקרקעין 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 (המאוחזרים בזמן) מבין שלושת ההסכמים שנחתמו בין אותו צד ג' לבין חלק מבעלי המקרקעין הינם בטלים, וביום 1 בפברואר 2022 ניתן פסק דין של בית המשפט המחוזי בתל אביב, הקובע כי גם ההסכם השלישי (הראשון בזמן) הינו בטל. לאור האמור לעיל, נכון למועד זה, הערות האזהרה שנרשמו לטובת אותו צד ג' ביחס למקרקעין הפרויקט נשוא סעיף זה הוסרו (החברה ממשיכה לפעול להסרת הערות אזהרה שנרשמו לטובת אותו צד ג' על המקרקעין נשוא הפרויקט המתואר בסעיף 6.8.2.8 להלן).

ב. נכון למועד זה, קיימים במקרקעין 4 פולשים וכן חריגה של מבנה הבנוי בחלקה הסמוכה למקרקעין, אשר נחתמו עמם הסכמי פינוי (שעלותם נכללת בתמורה הכוללת שצוינה לעיל). יצוין, כי לאור העובדה שנכון למועד זה המקרקעין אינם מפולשים, טרם שולמה מלוא תמורת המכר של מקרקעין אופציה א'.

6.8.2.3.3 ביום 28 ביולי 2021 התקבלה החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה של עיריית תל אביב לאישור הוצאת היתר בניה בתנאים, אשר בהתאם לו יהיה ניתן להקים פרויקט שיכלול שני בניינים בני 14 קומות כל אחד, אשר יכללו יחדיו 123 יחידות דיור, בשטח של 15,810 מ"ר (11,792 מ"ר עיקרי ו-4,018 מ"ר שירות). רג'נסי פועלת להוצאת היתר בניה בהתאם להחלטת ועדה זו.

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 קבוצת חגי' מגדלי הארבעה בע"מ, חברה נכדה הנמצאת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה,

⁶⁷ יובהר, למען הסר ספק, כי הסך המקסימאלי כולל את עלויות מימוש אופציה א' ואופציה ב'.

בשרשור סופי (להלן: "חגי' מגדלי הארבעה"), כולל 35 קומות משרדים; והדרומי, שנבנה על ידי קבוצת רכישה שאורגנה על ידי החברה, כולל 38 קומות משרדים (שני המגדלים כוללים גם טרקלין עסקים המתפרש על פני 2 קומות נוספות, ואשר נכלל בתחום הפעילות המפורט בסעיף 6.12 להלן).

נכון ליום 31 בדצמבר 2021, שני המגדלים כבר מאוכלסים והחברה שיווקה את מלוא זכויותיה בשני המגדלים (לרבות זכויותיה של חגי' מגדלי הארבעה בשטחי המסחר בקומת הקרקע של המגדל הצפוני, אשר נמכרו בעסקת תשואה – לפרטים אודות שינוי בתנאי עסקה זו ראה סעיף 6.12.1.2.4 להלן), וזאת מלבד טרקלין העסקים ושטחי הגלריה בשני המגדלים (הנכללים 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 פרויקט סומייל 121

6.8.2.5.1 ביום 10 בדצמבר 2020 זכתה החברה, באמצעות חברת הבת – קבוצת חגי' סומייל 122 בע"מ (להלן: "חגי' סומייל 122"), במכרז (שהתבצע במסגרת הליך פירוק שיתוף) לרכישת מלוא הזכויות במגרש 121⁶⁸ במתחם המצוי בקרן הרחובות ז'בוטינסקי ואבן גבירול בתל אביב, בסמוך לפרויקט סומייל 124 של החברה (להלן בסעיף זה: "המגרש"), וזאת בתמורה לסך כולל של כ-173 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. ביום 27 באפריל 2021 אישר בית משפט השלום בבית ים את מכירת המגרש לשותפות מוגבלת בשליטת החברה [קבוצת חגי' פרויקט סומייל 121 שותפות מוגבלת (להלן: "שותפות סומייל 121")]. יצוין, כי לאור העובדה שחגי' סומייל 122 מחזיקה כבר כיום זכויות במגרש, הסכום אותו נדרשה שותפות סומייל 121 לשלם בפועל הינו בסך של כ-163 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה, אשר נכון למועד זה שולם במלואו.

למיטב ידיעת החברה, בהתאם לתב"ע שבתוקף, ניתן לבנות במגרש בניין מגורים בן 8 קומות שיכלול כ-38 יחידות דיור למגורים בהיקף של כ-7,600 מ"ר, ובנוסף 3,178 מ"ר למסחר. יצוין כי על פי תוכנית המתאר התקפה של תל אביב תא/5000, הרח"ק המירבי באזור הינו רח"ק 5, כך שלפי תוכנית זו, בכפוף לאישור תוכנית מפורטת מכוחה, סה"כ המ"ר ברוטו עילי במגרש הינו עד לכ-15,650 מ"ר (תוספת של כ-8,010 מ"ר ברוטו עילי). על המגרש מצויים מבנים בהם מצויים מחזיקים (פולשים) מזה שנים רבות ועל מנת לקדם את הפרויקט, יידרש להגיע להסכמות אודות פינויים מהמתחם. האחריות על פינוי המחזיקים הינה על בעלי הזכויות בחלקות המקור, ואולם לא ניתנה כל התחייבות של המוכרים ביחס למועד פינויים ובימים אלו מתנהלים הליכי פינוי בבית המשפט לפינוי הפולשים ממגרש 121.

6.8.2.5.2 צירוף קבוצת מור להשקעה בפרויקט סומייל 121

ביום 26 בינואר 2021 התקשרה החברה, באמצעות החברות הבנות – חגי' סומייל 122 (כהגדרתה לעיל) וקבוצת חגי' סומייל 121 בע"מ (להלן: "חגי' סומייל 121"), בהסכם עם מור קופות גמל בע"מ (להלן: "מור"), הנמצאת בשליטת י.ד. מור השקעות בע"מ (שהינה בעלת ענין בחברה), מכוחו תיכנס מור כשותפה של החברה בפרויקט סומייל 121.

בהתאם להסכם, הצדדים הקימו שותפות מוגבלת, שהינה שותפות סומייל 121, כהגדרתה לעיל (להלן גם: "השותפות"), כאשר חגי' סומייל 121 הינה השותף הכללי בשותפות ומחזיקה ב-0.1% מהשותפות, חגי' סומייל 122 הינה שותף מוגבל בשותפות ומחזיקה ב-79.9% מהשותפות, ואילו מור הינה שותף מוגבל בשותפות ומחזיקה ב-20% מהשותפות. יובהר כי חלקה של מור לא ידולל ויותר 20% מהזכויות בשותפות גם אם תבוצענה השקעות נוספות בהון השותפות.

ניהול השותפות והפרויקט יעשה על ידי חגי' סומייל 121 בלבד, בכובעה כשותף כללי, למעט ביחס לנושאים אשר יידרשו גם את הסכמת מור וחגי' סומייל 122 ואשר נוגעים, בין היתר, לשינוי תקנות השותפות; כניסה לפרויקט שאינו הפרויקט; שינוי בשיעורים שסוכמו במתווה/תמהיל השטחים/היקף הפרויקט שסוכמו בין הצדדים; ביצוע הפרויקט לפי אומדן תקציבי הגבוה ביותר מ-20% מתקציב הפרויקט על פי התוכנית העסקית וזאת בכפוף לחריגים שנקבעו לעניין זה; עסקאות של השותפות עם חגי' סומייל 121 ו/או עם החברה (במאוחד) ו/או בעלי השליטה בחברה, למעט כמפורט בהסכם; שינוי בזכויות הצדדים; התקשרות בהסכמי מימון/קבלן שאינם מקיימים את התנאים עליהם סוכמו; מכירת חלקו של שותף בשותפות שלא בהתאם למגבלות המפורטות בהסכם; ופירוק השותפות.

מור תעמיד לטובת השותפות הלוואות בעלים בסך כולל של 36.6 מיליון ש"ח, כאשר למעט בנסיבות שהוסכמו, אי העמדת הון עצמי כאמור על ידי מור תביא לאיבוד זכויותיה בפרויקט ותחייב אותה בפיצוי מוסכם לחגי' סומייל 122. יתרת המימון שיידרש לפרויקט יכול להיעשות באמצעות מימון חיצוני וככל ויידרש, חגי' סומייל 122 תעמיד לטובת השותפות הלוואות בעלים בסך יתרת ההון העצמי שיידרש, כאשר נקבע בהסכם מנגנון לדילול זכויותיה בשותפות במקרה של אי העמדת הלוואות הבעלים על ידה כאמור.

עם קיומו של תזרים חיובי ו/או רווחים ראויים לחלוקה, ובכפוף להוראות הדין הרלבנטי ובכפוף לצרכים התזרימיים הנדרשים לפעילותה השוטפת של השותפות ולמימוש התכנית העסקית, תפעל השותפות להחזר הלוואות בעלים ולחלוקת רווחים בהתאם למנגנון הקבוע בהסכם.

⁶⁸ מגרש 121 (מגרש תכנוני על פי תב"ע 2988/ב'), בשטח כולל של כ-3,100 מ"ר. גוש: 6213, חלקות 13, 14, 22, 23, 24, 104, 106, 408, 433, 616, 634, 778, 779, 813, 831, 832, 1210, 1219, 1222, 1231, 1240, וגוש: 6214, חלקות: 192, 536, 540, 541, 642.

עוד לענין ההסכם לרבות מגבלות הנוגעות להעברת זכויות הצדדים בשותפות, ראה דיווח מיידי מיום 26 בינואר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-010498), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

6.8.2.5.3 התקשרות השותפות בהסכם מימון

ביום 23 באוגוסט 2021 התקשרה השותפות בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי (להלן: "הבנק"), במסגרתו הבנק העמיד לשותפות הלוואה בסך של כ-121 מיליון ש"ח⁶⁹. לפרטים אודות תנאי האשראי האמור והבטוחות שהועמדו לטובת הבטחת פרעונו ראה סעיף 6.20.6 להלן.

6.8.2.6 פרויקט סומייל 124

6.8.2.6.1 מתחם סומייל ממוקם במרכז העיר תל אביב (רחוב אבן גבירול פינת ארלוזורוב). המתחם מחולק למתחם דרומי וצפוני, כאשר הפרויקט מוקם בחלקו הצפוני. למיטב ידיעת החברה, בכל מתחם מתוכננים 2 מגדלי מגורים

הצפויים להיות בני כ-50 קומות כ"א ו-3 בניינים מרקמים בני עד 8 קומות כ"א.

מקרקעי הפרויקט, בשטח כולל של 3,167 מ"ר (להלן: "מקרקעי הפרויקט"), נרכשו על ידי קבוצת חגי' סומייל בע"מ (להלן: "חגי' סומייל") בשנת 2015, בתמורה לסך כולל של כ-187.5 מיליון ש"ח, מכוח מימוש אופציות שהוסבו לה על ידי בעלי האופציות (אשר לאחד מהם קשרים עסקיים עם מר יצחק חגי', מבעלי השליטה בחברה) (להלן: "בעלי האופציות"). לפרטים אודות הסכם סיחור האופציות בו התקשרה חגי' סומייל עם בעלי האופציות מכוחו זכאים בעלי האופציות לחלק מרווחי הפרויקט, ראה סעיף 6.8.2.6.4 להלן.

נכון למועד זה, חגי' סומייל רשומה כבעלים של כלל החלקות שנרכשו על ידה, למעט חלקים לא מהותיים במגרש הרשומים ע"ש עיריית תל אביב, שנמכרו לחגי' סומייל במסגרת רכישת מקרקעי הפרויקט, אשר בגינן רשומות לטובת חגי' סומייל הערות אזהרה (בימים אלו חגי' סומייל פועלת מול העירייה לקידום העברת הזכויות האמורות על שמה).

פעילות החברה במסגרת הפרויקט החלה בדרך של ארגון קבוצת רכישה. עם זאת, לאור חילוקי הדעות שהתעוררו עם חלק מחברי הקבוצה (לפרטים ראה להלן), במהלך שנת 2020 הוחלט לשנות את מתווה ביצועו למתווה של עסקה יזמית הכוללת מתן שירותי בניה לחברי קבוצת הרכישה הקיימים ומכירת יתרת הדירות בפרויקט במתווה יזמי רגיל (להלן: "המתווה החדש"), ואולם, כפי שיפורט להלן, נכון למועד זה טרם התקיימו כלל התנאים הנדרשים לכך ואין וודאות כי יתקיימו. יחד עם זאת, לאור כך שמרבית התנאים המתלים לשינוי המתווה כבר התקיימו, החברה מעריכה כי בסופו של דבר הפרויקט לא ינוהל בדרך של קבוצת רכישה, אלא במתווה יזמי כמפורט לעיל.

ביום 22 בדצמבר 2021 התקבל היתר בניה לפרויקט (כאשר כתנאי לקבלתו, נדרשה החברה, בין היתר, לבצע פינויים במתחם שעלותם לחברה היתה מהותית מאוד) המתיר הקמת מגדל מגורים בן כ-49 קומות לצד מבנה מרקמי בן 6 קומות מגורים מעל קומת מסחר, ובהם סך כולל של כ-273 יחידות דיור וכ-267 מ"ר ברוטו שטח מסחרי⁷⁰. נכון למועד הדוח, עבודות החפירה והדיפון בפרויקט הושלמו, והחלו העבודות להקמת הפרויקט על ידי הקבלן הראשי (לפרטים אודות הסכם הקבלן בו התקשרה חגי' סומייל, ראה סעיף 6.18.1 לדו"ח זה).

למועד פרסום הדוח, התקשרה חגי' סומייל ב-182 הסכמי מכר בפרויקט (מהם 168 בגין זכויות במקרקעין עם חברי קבוצת הרכישה, ו-14 בגין יחידות דיור במתווה יזמי רגיל⁷¹), וכן שיוקה את מלוא שטחי המסחר.

6.8.2.6.2 שינוי מתווה הפרויקט

המתווה המקורי

כאמור, שיווק הפרויקט החל במתכונת של ארגון קבוצת רכישה, לצורך ביצוע בנייה עצמית של חברי הקבוצה במקרקעין, כאשר תמורת היחידות ששווקו לחברי הקבוצה התחלקה בין תמורה סופית בגין הזכויות בקרקע (לה היתה זכאית חגי' סומייל) ותמורה בגין דמי ייעוץ לפרויקט, המשולמת כנגד עמידה באבני דרך שנקבעו [לה היתה זכאית חברה בת של חגי' סומייל ששמה קבוצת חגי' סומייל ייעוץ בע"מ (להלן: "חגי' ייעוץ")] ואולם תשלום דמי הייעוץ לא היה מובטח ותשלומו לחגי' ייעוץ היה מותנה בעלותו הסופית של הפרויקט.

פניית הממונה על חוק המכר

לפרטים אודות פניית הממונה על חוק המכר לחברה בקשר עם פרויקט זה, וכן על החלטת החברה על אופן יישום המלצותיו ראה סעיף 6.7.2.3.1.1 בדו"ח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2020 שצורף לדוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020 שפורסמו ביום 21 במרץ 2021, מס' אסמכתא 2021-01-040443.

⁶⁹ מתוך סכום זה, סך של כ-5 מיליון ש"ח הועבר לחברה כחזר הון עצמי בו נעשה שימוש לצורך מימון הרכישה.

⁷⁰ יצוין, כי במסגרת בקשתה להיתר בניה לפרויקט סומייל 124, התחייבה חגי' סומייל כלפי עיריית תל אביב להכין תוכנית לתוספת שטחי ציבור בהיקף של 450 מ"ר ברוטו במקרקעי פרויקט בבלי 3, בנוסף לשטח הציבורי המבונה אשר יידרש בפרויקט זה (להלן: "התוכנית החדשה"), כאשר נקבע כי תנאי לאכלוס פרויקט סומייל 124 הינו הפקדה בפועל של התוכנית החדשה. כמו כן, חגי' סומייל התחייבה כי במידה שלא תאושר התוכנית החדשה להפקדה ו/או למתן תוקף, היא תמצא פתרון תכנוני אחר לתוספת שטחי הציבור כנדרש, וככל שיידרש ההיתר יתוקן.

⁷¹ יודגש, כי כמפורט בסעיף 0 להלן, הסכמי המכר שנחתמו במסגרת במתווה היזמי מותנים בכניסת המתווה החדש לתוקף, וזאת עד למועד הקבוע בהסכם המכר (אשר משתנה מהסכם להסכם).

שינוי המתווה למתווה החדש

לאור מחלוקות שהתעוררו בין החברה לחלק מחברי קבוצת הרכישה בפרויקט, אשר הביאו לכך, בין היתר, שהקבוצה קיבלה מכתב התראה מהבנק המלווה את הפרויקט ולפיו המחלוקות האמורות הביאו להפרת הסכם ההלוואה שנחתם עימו, הגיעו הצדדים להסכמות אשר יאפשרו המשך בניה משותפת של הפרויקט.

במסגרת כך, נחתם בין הצדדים בחודש יוני 2021 מזכר הבנות (להלן: **"מזכר ההבנות"**), אשר בהתאם להוראותיו הובא ואושר ביום 25 בנובמבר 2021 המתווה החדש (כהגדרתו לעיל) פה אחד על ידי חברי הקבוצה שנכחו באסיפה הכללית של חברי הקבוצה ואשר היוו כ-75% מחברי הקבוצה (להלן: **"הסכמה פה אחד באסיפה"**). בהתאם להוראות המתווה החדש (ככל שיושלים), השלמת הפרויקט על ידי חגי' סומייל תבוצע כמפורט להלן:

א. השלמת הפרויקט תבוצע על ידי חגי' סומייל, ללא כל מעורבות ו/או התערבות של מי מחברי הקבוצה. חגי' סומייל היא שתתקשר עם כלל הקבלנים והספקים הנדרשים לבניית הפרויקט והיא תשפה את חברי הקבוצה בגין כל תביעה ו/או דרישה שתופנה כלפיהם בקשר לענייני הפרויקט.

ב. היתר הבנייה יהא בהתאם להחלטת הועדה המקומית להיתר בתנאים, כפי שהתקבלה בחודש אוקטובר 2020, ואולם חגי' סומייל תוכל להגיש בקשות להיתר שינויים, בין היתר, לצורך הוספת יחידות דיור על פי תמריץ פיננסיים, כך שהבניין יכלול עד 278 יחידות דיור ועד 53 קומות למגורים מעל קומת קרקע (בעניין זה יצוין כי היתר הבניה מיום 22 בדצמבר 2021 התקבל בהתאם לתנאים שקבעה הועדה בחודש אוקטובר 2020).

ג. הסכום אותו ישלם כל חבר קבוצה לחגי' סומייל בגין יחידת הדיור לה הוא זכאי יהיה בהתאם לעלותה של יחידת הדיור האמורה (כולל תשלום בגין הקרקע, עלויות בניה ודמי יעוץ), כפי שהוערכה עת התקשר לראשונה עם חגי' סומייל וכשהיא צמודה למדד תשומות הבניה למגורים (להלן: **"המחיר הסופי"**). מובהר כי המחיר הסופי כולל את כל העלויות הנדרשות להקמת הדירה ולהשלמת הפרויקט, למעט תשלום שכ"ט עו"ד, עלויות במסגרת שינוי דיירים מעבר למפרט, תשלום אגרות בגין חיבור הדירה לרשתות המים, החשמל והגז, וכן הוצאות רישום בית משותף. יתרת התמורה שטרם שולמה על ידי חבר קבוצה תשולם לחגי' סומייל בשני תשלומים – הראשון עד ליום 11 בספטמבר 2023 והשני טרם המסירה, כאשר להבטחת התשלומים יקבל חבר הקבוצה כנגד כל תשלום שישלם ערבות בנוסח חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (לרבות בגין תשלומים שכבר שולמו על ידי חבר הקבוצה) וזאת כנגד רישום שעבוד על זכויות חברי הקבוצה במקרקעין לטובת הבנק בהתאם למתווה החדש.

ד. גמר הפרויקט (קבלת טופס 4) יבוצע בתוך 48 חודשים מיום 11 באוגוסט 2021, בכפוף לאפשרות הארכתו בתקופה נוספת כפי שנקבע בין הצדדים (להלן: **"המועד הקובע"**), ומסירת הדירות תבוצע בתוך 52 חודשים מהמועד הקובע, כאשר למועדים האמורים תתווסף תקופה של 3 חודשי איחור מותרים. ואולם, איחור מצטבר וכולל של הקבלן של עד 6 חודשים לא יחייב את החברה בתשלום פיצויים (אלא אם כן הקבלן ישלם לחברה תשלום בגין האיחור, שאז החברה תעבירו לחברי הקבוצה). לאחר חלוף תקופה זו, חברי הקבוצה יהיו זכאים לפיצוי כספי בהתאם לחוק המכר (דירות), וזאת בכפוף לאמור להלן.

ה. הפרת מי מחברי הקבוצה את הוראות ס"ק א' לעיל או איחור בתשלום התמורה יזכה את חגי' סומייל בפיצוי מאותו חבר קבוצה בסכום השווה ל-15% משווי דירתו, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר שיעמוד לחגי' סומייל בנושא.

ו. כן הוסכם על מפרט הדירות שתימסרנה לחברי הקבוצה.

ההסכם המפורט אשר צורף למזכר ההבנות, שנחתם בין חגי' סומייל לבין חברי הנציגות ואושר במסגרת אישור אסיפת הקבוצה את שינוי המתווה (ואשר צפוי להיחתם על ידי כל אחד מיחיד קבוצת הרכישה במסגרת המתווה החדש), כולל סעיפים מקובלים בהסכמים מסוג זה, בדבר סנקציות להפרת ההסכמים וכן לתשלום פיצויים מוסכמים על ידי שני הצדדים וכן מצוין כי במקרה של איחור העולה על 18 חודשים במועד המסירה שצוין במזכר ההבנות, לרבות כל תקופות הדחייה המותרות על פי ההסכם המפורט, יהיה רשאי חבר הקבוצה לבטל את ההסכם, ולהיות זכאי לפיצוי מוסכם כאמור והכל מבלי לגרוע מכל סעד אחר לו הוא זכאי.

כניסתו לתוקף של מזכר ההבנות הינה כפופה למספר תנאים מתלים, לרבות, אישור הממונה על חוק המכר, קבלת היתר בנייה כדיון, הסכמה בין הבנק המלווה לבין החברה אודות ליווי הפרויקט במתכונת של יזמות וכן אישור האסיפה הכללית של הקבוצה לשינוי המתווה. נכון למועד זה התקיימו מלוא התנאים המפורטים במזכר ההבנות, לרבות קבלת הסכמה פה אחד באסיפה וזאת למעט השלמת תנאים אשר נדרשו על ידי הבנק המלווה את הפרויקט לצורך המשך העמדת מימון על ידו לפרויקט במסגרת המתווה החדש (להלן: **"תנאי הבנק"** או **"התנאי האחרון"**), אשר נקבעו בין הצדדים, וזאת עד למועד שנקבע בין הצדדים, אשר נכון למועד זה נדחה ליום 15 ביוני 2022. יצוין, כי במסגרת דוח הדירקטוריון של החברה ליום 30 בספטמבר 2021, בו ניתן עדכון על ידי החברה אודות אישור האסיפה הכללית של חברי הקבוצה את מזכר ההבנות, לא נכתב כי שינוי המתווה נותר עדיין כפוף להתקיימות תנאי הבנק עד ליום 15 במרץ 2022 (שהינו המועד המקורי שנקבע בין הצדדים להתקיימות תנאי הבנק), ואולם בתיאור הפרויקט וההכנסות הצפויות לנבוע ממנו, כפי שהובאו במסגרת דוח הדירקטוריון האמור, הובהר כי שינוי המתווה אינו וודאי.

תנאי הבנק כוללים בעיקר את חתימת כלל יחיד קבוצת הרכישה על כלל מסמכי הבנק שיידרשו, לרבות לצורך שעבוד זכויות חברי הקבוצה במקרקעין לטובת הבנק בהתאם למתווה החדש (וזאת כנגד קבלת ערבויות

חוק מכר, כאמור לעיל), וזאת עד ליום 30 במרץ 2022 (טרם המועד האמור, אישר הבנק את הארכת מועד זה עד ליום 30 ביוני 2022). כמו כן, כוללים תנאי הבנק תנאים מקובלים נוספים בפרויקטים יזמיים, ובהם עמידה ביעדי מכירה מוקדמת של יחידות במתווה היזמי; חתימת הסכם ליווי בין הבנק לבין חגי' סומייל ביחס לפרויקט בשלמותו (כולל מימון הקמת היחידות בפרויקט עבור חגי' סומייל); שעבוד זכויות חגי' סומייל במקרקעי הפרויקט ובחשבונות הפרויקט; וחתימה על ערבות החברה להתחייבויות חגי' סומייל כלפי הבנק.

כמו כן הוסכם בין הבנק, חגי' סומייל וחברי קבוצת הרכישה, כי מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ככל שלא יתקיימו התנאים המתלים עד ליום 30 ביוני 2022, אזי בכפוף לקבלת אישור הבנק, יימשך מימון קבוצת הרכישה בהתאם להסכמי ההלוואה שנחתמו בין קבוצת הרכישה וחגי' סומייל לבין הבנק, בהתאמות הנדרשות. לחילופין, ככל שלא יאושר מימון קבוצת הרכישה על ידי הבנק ו/או ככל שהצדדים לא יגיעו להסכמות לגבי המשך העמדת המימון במתווה של קבוצת רכישה, יהיה כל אחד מהצדדים רשאי להודיע על פירעון כל האשראי שהועמד ו/או יועמד לחברי הקבוצה עד לאותו מועד (להלן: "הודעת סיום ההתקשרות"). כמו כן, במקרה שבו לא תחודש הבנייה עד ליום 30 ביוני 2022 במתכונת של קבוצת רכישה או לא יפרע האשראי במלואו עד לתום 6 חודשים ממתן הודעת סיום ההתקשרות, הבנק יהיה רשאי לנקוט בכל פעולה הנתונה לו על פי מסמכי ההלוואה, לרבות העמדת האשראי לפירעון מיידי ומימוש הבטוחות שהועמדו לו.

עוד יובהר כי הוסכם עם הבנק וחברי הקבוצה, כי עם אישור המתווה על ידי אסיפת הקבוצה, החברה תוכל להשתמש בכספי היעוץ המופקדים בבנק לטובת התשלומים השוטפים של הפרויקט. נכון למועד הדוח, הסכים הבנק לשימוש בכספי יעוץ אלו לטובת התשלומים השוטפים של הפרויקט והצדדים פועלים מול הבנק המלווה להשלמת התנאים המתלים האמורים ולשינוי המתווה.

יובהר, כי בהתאם למוזכר ההבנות שנחתם עם חברי הקבוצה, במקרה שבו לא יושלם שינוי המתווה, יפקעו הבנות הצדדים כפי שהושגו במזכר ההבנות, לרבות התחייבות למחיר ולמועד מסירה סופיים, דחיית מועדי יתרת התשלומים הפרטניים של כל חבר קבוצה בגין היחידה שבבעלותו, מפרט הדירות שתימסרנה לחברי הקבוצה והבטחת כספי חברי הקבוצה בערבות בנקאית בנוסח חוק המכר (הבטחת השקעות לרוכשי דירה). עם זאת, לאור ההסכמה פה אחד באסיפה, לאור אישור העקרוני של הבנק את שינוי המתווה, לאור שיתוף הפעולה עם הקבוצה ועל בסיס ניסיון החברה, החברה מעריכה כי גם התנאי האחרון יתקיים ושינוי המתווה יושלם. עם זאת, גם במקרה ששינוי המתווה לא יושלם, החברה מעריכה כי הפרויקט לא ישוב למתכונת של קבוצת רכישה והחברה תמשיך בשיווק יתרת הזכויות בפרויקט במתכונת יזמית, כאשר במקרה כאמור, ככל שהחברה תדרש לכך, היא תפעל להגיע להבנות חדשות עם חברי הקבוצה, הדומות במהותן להבנות שתוארו לעיל, כך שתתאפשר המשך הקמת הפרויקט. בכל הנוגע לסוגיית מימון הפרויקט, היה ולא יושלם שינוי המתווה כאמור, ייעשה מאמץ להגיע להבנות חדשות עם הבנק המממן הקיים, והיה ומאמץ זה לא יניב פרי, יפעלו הצדדים להתקשרות עם גורם מממן אחר שיעמיד את המימון הנדרש לבניית הפרויקט.

לאור האמור לעיל, נכון למועד זה, אין וודאות האם שינוי המתווה יכנס לתוקפו, ואם לא יכנס לתוקפו – האם יעלה בידי החברה להגיע להבנות חדשות עם חברי הקבוצה באופן שיאפשר בניית הפרויקט ללא טענות מצידם והאם יעלה בידי החברה להגיע להסכמות חדשות עם גורמים מממנים (קיימים או חדשים, לפי העניין).

6.8.2.6.3. לאור שינוי המתווה הצפוי, החל מחודש נובמבר 2021 מתקשרת חגי' סומייל בהסכמי מכר מותנים למכירת יחידות בפרויקט לרוכשים שאינם חברי קבוצת הרכישה. במסגרת הסכמים אלו מתחייבת חגי' סומייל למסור את הדירה לרוכש בתוך 56-72 חודשים מהמועד בו התקבל היתר בניה אחרון לפרויקט או ממועד כניסתו לתוקף של המתווה החדש, לפי המאוחר מביניהם, בתוספת 2 חודשי איחור מותרים, כאשר ההסכמים כוללים זכות ביטול לרוכשים במקרה שבו המתווה החדש לא ייכנס לתוקפו עד למועד הקבוע בהסכם (25 באפריל 2022 או 1 ביולי 2022). נכון למועד זה נחתמו 14 הסכמי מכר מותנים עם רוכשים שלא במסגרת קבוצת הרכישה.

6.8.2.6.4. הסכם סיווח
בהתאם להסכם הסיחור עליו חתמה החברה עם בעלי האופציות (כהגדרתם לעיל), 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%.

חברי הקבוצה, ובכללם חגי' סומייל, התקשרו עם הבנק המלווה את הפרויקט בהסכם מימון, כאשר נכון למועד זה, הועמד אשראי לחברי הקבוצה לטובת רכישת הקרקע והוצאות נוספות ואולם לא התקיימו התנאים שבהתקיימותם הותנתה העמדת האשראי לטובת בניית הפרויקט, ובנוסף, וכפי שתואר לעיל, נשלח על ידי הבנק המלווה מכתב אודות הפרת תנאי ההסכם שנחתם עימו. נכון למועד הדו"ח, הצדדים נמצאים במגעים שוטפים עם הבנק לעניין קביעת תנאים חדשים להסכם המימון בראי שינוי המתווה, אשר אין וודאות כי יסתיימו בהצלחה. במקרה ומגעים אלו לא יסתיימו בהצלחה, וכפי שפורט לעיל, תעמוד בפני הבנק הזכות להעמיד את חובם של חברי הקבוצה לפירעון מיידי ולממש את השעבודים שנרשמו לטובתו על כלל מקרקעי הפרויקט (לרבות זכויות החברה במקרקעי הפרויקט, ואולם במקרה זה תמורת מימוש זכויות החברה במקרקעי הפרויקט לא תשמש לפירעון האשראי של חברי הקבוצה). עם זאת, לאור היקף החוב הנוכחי של חברי הקבוצה לבנק, להערכת החברה, גם במקרה זה, היא תוכל להגיע להסכמות עם הבנק המלווה לפתרון אחר שלא ידרוש את מימוש הקרקע. בכל הנוגע להסכם המימון הקיים, במקור הועמדה לחגי' סומייל מסגרת אשראי מותנית, שטרם נוצלה, ושנכון למועד זה פקעה. כערוכה למילוי התחייבויות כל חברי הקבוצה (לרבות חגי' סומייל) על פי הסכמי ההלוואות הקיימים כלפי הבנק המלווה, נרשמו לטובת המלווה שעבוד כללי ופרטני על זכויות כל אחד מחברי הקבוצה במקרקעי הפרויקט ובחשבון הפרויקט, כאשר להבטחת התחייבות חגי' סומייל כלפי הבנק המלווה נרשמו לטובת הבנק המלווה 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.

6.8.2.7 פרויקט סלמה

כאמור לעיל, בחודש דצמבר 2020 הוחלט על שינוי המתווה בפרויקט, לפיו קבוצת הרכישה תמשיך בהקמת הפרויקט ביחס לחלקים שבבעלותה, ואילו יתרת הזכויות בפרויקט (כ-50%) תשווק על ידי חגי' סלמה, במתווה יזמי. לתיאור אודות הפרויקט, לרבות זכויות החברה בפרויקט, הסכמים עיקריים שנחתמו במסגרתו ומימון שהועמד, ראה סעיף 6.7.2.3.1.3 לעיל.

6.8.2.8 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 בסעיף זה: "הסכם בעלי המניות") עם צד שלישי (להלן בסעיף זה: "השותף"), אשר בהתאם לעקרונותיו הקימו השותף (15%) וחברת הבת (85%), חברה ששמה קבוצת חגי' יפו בע"מ (להלן בסעיף זה: "חברת הפרויקט"), אשר ביום 1 ביולי 2018 התקשרה עם השותף בהסכם לרכישת (ללא תמורה) אופציה בה מחזיק השותף מכוח הסכם (להלן: "הסכם האופציה")⁷², אשר אם תמומש, תקנה לממשה אופציה לרכישת כ-80% מהזכויות (במסגרת עסקת קומביניציה) 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 3 של רגינסי - לפרטים אודותיה ראה סעיף 6.8.2.3 לעיל) כ-650 יחידות דור, שטחי מסחר (2,500 מ"ר עיקרי) ושטחים ציבוריים. בכוונת חברת הפרויקט לפעול להגדלת הזכויות בהתאם לתא/5000, כך שתתאפשר הגדלה משמעותית של כמות יחידות הדור במתחם לכ-2,000 יחידות וכ-5,000 מ"ר שטחי מסחר 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, החברה והשותף חתמו על הסכמים עם מעל לכ-80% מהמחזיקים במקרקעין, המסדיר את פינניים מהמקרקעין, והם מצויים במו"מ עם פולשים נוספים.

⁷² יצוין, כי בחודש יוני 2020 התקשרה חברת הפרויקט בתוספת להסכם האופציה עם בעלי הזכויות, וזאת לאור כינוס נכסים שהחלה רשות מיסוי מקרקעין על מקרקעי המתחם בשל חוב של בעלי הזכויות. בהתאם להוראות התוספת, חברת הפרויקט תשלם את מלוא חוב בעלי הזכויות למס רכוש אשר עומד על סך של כ-6 מיליון ש"ח, וזאת בכפוף לרישום משכון והתחייבות לרישום משכנתא על זכויותיהם בקרקע. יצוין כי כחלק מהתקשרות זו ניאוחו בעלי הזכויות לבצע מספר שינויים בהסכם האופציה הייחודית ובהסכם המכר (תיאורם של אלה, אשר יובא להלן, כולל כבר את השינויים האמורים).

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 6.8.2.3 לעיל), ואולם כמפורט בסעיף 6.8.2.3 לעיל, נפסק לאחרונה על ידי בית המשפט כי ההסכמים האמורים בטלים. ככל שהחלטה תהפוך חלוטה, אזי הסכם האופציה ייכנס לתוקף, ובמקרה זה, ניתן יהיה לממש את האופציה תוך תקופה בת שלושה חודשים ממועד הפיכת פסק הדין לחלוט (להלן: "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 רג'נסי את פרויקט יפו שלה – לפרטים ראה סעיף 6.8.2.3 לעיל) יחידות לצורך פינויים על ידי חברת הפרויקט ו/או מטעמה, עד 7 יחידות תקוונזנה 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 30 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")]. ככול ויחולו על בעלי הזכויות תשלומי מס שבח ו/או מס רכישה ו/או מע"מ, תשלומים אלה ישולמו על ידי הרוכש. מימוש האופציה יכול להיעשות בדרך של קבוצת רכישה.

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 התוכניות שתקודמנה על ידי הרוכש, לא תאושר הקמתן של לפחות 1,200 יחידות בתוך 66 חודשים ממועד חתימת הסכם המכר; (2) לא תוגש תכנית חדשה להגדלת זכויות הבניה במתחם לוועדת התכנון בתוך 45 חודשים ממועד חתימת הסכם המכר או במקרה בו הועדה המחוזית לא המליצה על הפקדת תכנית חדשה בתוך 60 חודשים ממועד חתימת הסכם המכר או במקרה בו התוכנית החדשה לא נכנסה לתוקף בתוך 44 חודשים ממועד פרסום הפקדתה; (3) היתר הבניה לבניין הראשון בפרויקט לא יתבקש בתוך 9 חודשים ממועד כניסתה של התוכנית החדשה לתוקף, או במקרה והרוכש יפעל לקדם את התוכנית החדשה אך לא יצליח לעשות כן- בתוך 9 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 12 חודשים ממועד הגשת הבקשה או במקרה בו לא יתקבל היתר בניה ראשון בתוך 22 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%⁷³ ממספר יחידות הדיור שניתן יהיה לבנות במתחם על פי התוכנית החדשה (ככל שתאושר)⁷⁴ (בהתאם לתמהיל שנקבע בהסכם), כאשר חלק מיחידות הדיור האמורות תועברנה לפולשים המצויים במקרקעין. בנוסף, היה והפרויקט יכלול שטחים מסחריים, בעלי הזכויות במקרקעין יהיו

⁷³ 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.

⁷⁴ 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 להוות 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 הזכויות המחזיקים בכ-80% מהמקרקעין בלבד, כך שיייתכנו בעתיד שינויים בנתונים שתוארו לעיל; (ב) בעלי הזכויות יהיו רשאים להמיר עד 30 יחידות דיור בתמורה כספית והכל כפי שמעוגן במסגרת הסכם המכר.

זכאים לבחור ולייחד לעצמם (בהתאם למנגנון שנקבע לכך בטיוטת הסכם המכר) שטחי מסחר אשר שוויים יהווה כ-28% משווי כלל השטחים המסחריים במתחם⁷⁵.

בנוסף ליחידות הדירור 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. על אף האמור, לרוכש האפשרות לממש את מערך ההסכמים על בסיס התוכניות הקיימות כיום (ללא הגדלת זכויות), בכפוף לכך שבעלי הזכויות יקבלו 246 יחידות דירור ובמקרה זה הרוכש לא יידרש לשאת בסך של 13.7 מיליון ש"ח לצורך פינוי הפולשים.

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

⁷⁵ ראה ה"ש קודמת לעיל, אשר תחול גם לעניין שטחי המסחר, בשינויים המחויבים.

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 התביעה החדשה (ככל ותאושר) ולפינוי 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 התביעה 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.

6.8.2.9 פרויקט שד"ל

6.8.2.9.1 **החזקה בהד מאסטר**
החברה, באמצעות רג'נסי, מחזיקה במניות המהוות 50% מהונה של הד מאסטר, המחזיקה בזכויות למספר נכסים במתחם שד"ל, שהעיקרי שבהם הינן זכויות לבניית מגדל במתחם שד"ל. ביתרת הונה של הד מאסטר מחזיקה צמרת צהלה בע"מ, הנמצאת למיטב ידיעת החברה בשליטת בני הזוג סברינה ורפי קלינה (להלן בסעיף זה: "השותף").

6.8.2.9.2 **פרטי הפרויקט במתחם שד"ל**
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 תביעה תא/4226 (שד"ל-יבנה).

במסגרת התוכנית ובהתאם לתוכנית העיצוב שאושרה ביום 2 בדצמבר 2020 על ידי עיריית תל אביב, 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 ברוטו שטחי מגורים (כולל שטחי שירות) (על פני כ-120 יחידות), כ-19,500 מ"ר ברוטו שטחי מלונאות (כולל שטחי שירות) בלפחות 320 חדרי מלון, ושטחי מסחר בהיקף שאינו מהותי (להלן: "מגדל שד"ל"), כאשר לאור רכישות זכויות שבוצעו על ידי הד מאסטר במהלך תקופת הדוח, נכון ליום 31 בדצמבר 2021, מחזיקה הד מאסטר במלוא הזכויות האמורות. כמו כן, צפוי להיבנות בפרויקט חניון תת קרקעי בן 4 קומות וכ-150 מקומות חניה, בשטח כולל של כ-8,500 מ"ר, וכן מבנה ציבור בשטח של 200 מ"ר עיקרי ו-100 מ"ר שירות.

נכון למועד פרסום הדוח, פועלת הד מאסטר לקידום ההיתרים הנדרשים לבניית המגדל. ביום 15 ביולי 2021 אישרו חברי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, כעסקה לא חריגה עם בעלי השליטה בחברה, את התקשרות הד מאסטר בעסקה לרכישת 100 חניות ומחסנים בשטח כולל של 122 מ"ר המצויים בפינת הרחובות רוטשילד ויבנה בתל אביב, ואשר ישמשו את פרויקט שד"ל של החברה, מחברת ברגרואין רזידנטיאל לימיטד, אשר הי"ה יצחק ועידו חגי, מבעלי השליטה בחברה, מחזיקים, למיטב ידיעת החברה, בכ-24% מהונה. נכון למועד הדוח, העסקה האמורה טרם נחתמה.

בימים אלה בוחנים החברה ושותפה בהד מאסטר את מכירת כלל זכויותיה של הד מאסטר במתחם שד"ל-יבנה.

שנות	תיאור הנכס	פרטי הנכס	
	ראה סעיף 6.8.2.9.2 לעיל	א. זכויות בנייה במגדל שד"ל.	
	תת חלקה 1 רשומה כחניון תת קרקעי בן 3 קומות, הכולל כ-100 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. יובהר כי בהתאם לתוכנית העיצוב שאושרה לאחרונה, החניון האמור צפוי להוות חלק מחניון המגדל שיכיל כאמור סה"כ כ-150 חניות. נכון למועד הדו"ח, על פי הסכם השכירות והתוספות לו שנחתמו בין הצדדים, הסכם השכירות הינו בתוקף עד ליום 31.12.2022 והשוכר משלם להד מאסטר דמי שכירות בסך של כ-570 אלף ש"ח בשנה.	ב. מלוא הזכויות בתתי חלקות 1 ו-2 בחלקה 5 בגוש 7456	
	הד מאסטר צפויה להמשיך ולהחזיק בבניין לשימור גם בהינתן בניית מגדל שד"ל. נכון למועד זה נהרס החלק האחורי של הבניין לשימור, לצורך בניית המגדל והסתיימו כלל העבודות הנדרשות לצורך תליית המבנה לשימור לצורך ביצוע עבודות חפירה.	ג. מלוא הזכויות בחלקה 7 שבגוש 7456	
	נכון למועד זה מבוצעות במבנה עבודות שימור הנדרשות לצורך תלייתו לשם ביצוע עבודות חפירה.	ד. מלוא הזכויות בחלקה 8 שבגוש 7456	
	שטח חלקה 7 הינו 562 מ"ר ועליה בנוי בניין לשימור בן 3 קומות ברחוב שד"ל 8 בתל אביב, בשטח של 500 מ"ר עיקרי בייעוד מסחר ומשרדים, אשר כולל 7 משרדים להשכרה, שאינם מושכרים נכון למועד זה.		
	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.		

כתב שיפוי וכתב התחייבות

יצוין, כי כתנאי לתוכנית, חתמה הד מאסטר, כיום התוכנית, על כתבי שיפוי לוועדה המקומית ותוספת לו, לפיהם התחייבה הד מאסטר לשלם פיצויים שייפסקו, ככל שייפסקו, מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 בהם תחויב הוועדה 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 הוועדה 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 הפרויקט שטח בשיעור של כ-200 מ"ר עיקרי ו-100 מ"ר שטחי שירות ו-4 חניות, לצורך מבנה ציבור.

רכישת זכויות נוספות במגדל

בתקופת הדוח התקשרה הד מאסטר עם צדדי ג' בהסכמים לרכישת יתרת הזכויות במקרקעי הפרויקט (המייצגים כ-21% מהזכויות במגדל), בתמורה לסך של כ-100 מיליון ש"ח, שנכון למועד פרסום הדוח מרביתו שולם, כך שנכון למועד הדוח מחזיקה הד מאסטר במלוא הזכויות במגדל.

מימון

א. הד מאסטר התקשרה במספר הסכמי הלוואה (להלן בסעיף זה: "**ההסכם**" או "**ההלוואה**") עם תאגיד בנקאי (להלן: "**הבנק**"), במסגרתם העמיד הבנק להד מאסטר מסגרת אשראי בסך כולל של כ-280 מיליון ש"ח, מתוכה הועמד עד למועד פרסום הדוח אשראי בסך של כ-230 מיליון ש"ח. מועד החזר קרן האשראי הינו 30 בספטמבר 2022, והריבית השנתית אותה נושא האשראי ואשר משולמת מדי רבעון הינה בשיעור פריים + 2%-1%. לפרטים נוספים לרבות הבטוחות אשר הועמדו והעילות לפירעון מיידי שנקבעו ראה סעיף 6.20.6 להלן.

ב. נכון ליום 31 בדצמבר 2021, הועמדו הלוואות בעלים להד מאסטר בסך כולל של כ-45 מיליון ש"ח (חלק רגינסי כ-24 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%.

הסכם בעלי המניות

בהתאם להסכם בעלי המניות שנחתם בין הצדדים, ניהולה השוטף של הד מאסטר יבוצע על ידי רגינסי, באמצעות האחים חגי' (בעלי השליטה בחברה), ללא תמורה. מימון פעילותה של הד מאסטר יבוצע באמצעות העמדת הלוואות בעלים על ידי הצדדים (פרו-רטה להחזקותיהם), שתהיינה נחותות להלוואות בנקאיות שנטלה ו/או תיטול הד מאסטר. כמו כן, הסכם בעלי המניות כולל מנגנון דילול במקרה בו אחד הצדדים לא יעמיד את חלקו בהלוואות הבעלים. בנוסף נקבע, כי כל אחד מהצדדים יעמיד לטובת הבנק שיממן את פעילותה הד מאסטר ערבות ככל שיידרש על ידי הבנק המממן, כאשר הצדדים יפעלו שהערבויות תועמדה בנפרד.

עוד נקבעו במסגרת הסכם בעלי המניות הוראות הנוגעות לדירקטוריון הד מאסטר; הצבעה באסיפות כלליות של הד מאסטר; העברת מניות הד מאסטר, כשלעניין זה נקבע בין היתר כי כל צד להסכם בעלי המניות יהיה רשאי למכור עד 49% מהחזקותיו בהד מאסטר ובלבד שהצד המעביר ימשיך להחזיק בזכויות ההצבעה מכוח החזקות הנ"ל וכי הנעבר לא יהיה זכאי למנות נציגים לדירקטוריון הד מאסטר ו/או להשפיע על פעילותה ולא יהיה זכאי להגביל את שיקול דעתו של הצד המעביר בקבלת החלטות בהד מאסטר. הצד השני לא יהיה רשאי להתנגד לזהות הנעבר, אלא מהטעמים שפורטו בהסכם בעלי המניות ובנוסף הוסכם כי תנאי להפעלת זכות החברה למכור עד 49% מהחזקותיה לנעבר הינו כי במועד ההעברה האחים חגיג יהיו בעלי שליטה בחברה; זכות סירוב ראשונה; זכות הצטרפות חד צדדית לשותף לפיה ככל שהחברה תבקש למכור את מלוא החזקותיה בהד מאסטר וזכות הסירוב לא מומשה על ידי השותף, כי אז השותף יהיה רשאי להצטרף למכירה, כאשר זכות ההצטרפות של השותף מותנית בכך שכל החזקות החברה והשותף בהד מאסטר ימכרו לצד שלישי.

6.8.2.10 פרויקט בבלי 5 – מגרשים א' ו-ב' במתחם בבלי

ביום 14 בפברואר 2021 זכתה קבוצת חגיג' בבלי 4 בע"מ, חברת הבת של החברה (להלן בסעיף זה: "חברת הבת") במכרז לרכישת זכויות העירייה במושעא (75.95%) במגרשים א' ו-ב' (שטח המגרשים הכולל 6,662 מ"ר) (להלן ביחד: "המגרש" או "המקרקעין") במתחם בבלי בתל אביב, אשר מהווים חלק ממתחם מגורים לפי תוכנית 1770 א' בשכונת בבלי, בתמורה לסך כולל של כ-188 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, שנכון למועד זה שולם במלואו. בהתאם לתב"ע הנוכחית, ניתן לבנות במגרש בניין מגורים בן 37 קומות מעל קומת כניסה שיכלול 114 יחידות דיור, מתוכן חברת הבת רוכשת מהעירייה זכויות לכ-75 יחידות דיור במגרש (להלן: "יחידות העירייה"), ובנוסף מחויבת חברת הבת לרכוש מהעירייה כ-11 יחידות דיור נוספות אשר הינן בבעלות העירייה (להלן: "יחידות העירייה הנוספות"), וזאת בתמורה אשר תיקבע על ידי שמאי מקרקעין מרשימת שמאי העירייה. החברה מעריכה כי ניתן יהיה להגדיל את הזכויות במגרש, בהתאם לתוכנית המתאר התקפה של תל אביב תא/5000. על פי התוכנית הנ"ל יהיה ניתן לבנות סה"כ כ-230 יחידות דיור (שטח עיקרי של 32 אלף מ"ר), ואולם אין כל וודאות לגבי היקף הזכויות אשר יהיה ניתן להוסיף למגרש, והדבר מותנה בקבלת אישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה לתב"ע שהחברה מקדמת לפי תכנית תא/5000.

חברת הבת תידרש להגיע להסכמות עם יתרת הבעלים במגרש לגבי קידום הקמת הפרויקט ולחילופין לפנות להליך פירוק שיתוף ולרכישת יתר הזכויות במגרש מיתר בעליהם. בעניין זה יצוין, כי בחודש אוקטובר 2021 הגישה החברה ביחד עם עיריית תל אביב תביעה לפירוק שיתוף במקרקעין ונכון למועד הדוח היא מצויה במגעים לרכישת חלק מיתרת הבעלים בהסכמה, ברם אין ודאות כי הדבר יצלח. דיון בתביעה כאמור קבוע ליום 10 במאי 2022.

יצוין, כי בשטח המגרש ישנם כיום מחזיקים, אשר האחריות לפינויים חלה על צדדי ג' מכח הסכם בין העירייה לאותם צדדי ג', וחברת הבת תוכל להיכנס בנעלי העירייה בכל הנוגע לפינוי המגרש. העירייה התחייבה למסור את החזקה המשפטית במגרש לחברת הבת, בתוך 30 יום מיום הוצאת היתר בניה במגרש. כן יצוין, כי אם חברת הבת תבקש למכור את כל זכויותיה לצד ג' טרם קבלת היתר בניה, היא תדרש לשלם דמי הסכמה לעירייה בסך 6% מסכום התמורה, שתקבל חברת הבת מהרוכש (כולל מע"מ).

צירוף קבוצת מור להשקעה בפרויקט בבלי 5

ביום 23 ביוני 2021 התקשרה חברת הבת בהסכם עם מור, מכוחו התחייבה מור להעמיד לחברת הבת סכום השווה ל-20% מכלל הסכומים אשר ידרשו לחברת הבת לצורך רכישת מלוא הזכויות במקרקעין [לרבות ביחס לרכישת כלל יחידות העירייה, יחידות העירייה הנוספות וזכויות יתר הבעלים במקרקעין], לרבות מס הרכישה בגינו אולם בכל מקרה לא יותר מ-70 מיליון ש"ח (כאשר מתוכו כ-40 מיליון ש"ח כבר הועמדו במועד חתימת ההסכם עבור רכישת זכויות העירייה ומס הרכישה בגינן) (להלן: "הלוואת מור"). מובהר כי חברת הבת תשלם ממקורותיה העצמיים (לרבות באמצעות הלוואות שתועמדה לה על ידי החברה, ככל ותועמדה) את יתרת ההון העצמי הנדרש בפרויקט, ובכל מקרה לא פחות מסך של 20 מיליון ש"ח.

ההסכם מסדיר את תנאי הלוואת מור ואפשרות המרתה הכפויה על ידי חברת הבת למניות חברת הבת, באופן אשר יבטיח כי מור תהיה זכאית (בין בדרך של פירעון הלוואת מור ובין בדרך של חלוקת רווחי חברת הבת) ל-20% מרווחי הפרויקט, והכל בהתאם למנגנון הפרעון וחלוקת הרווחים המוסדר בהסכם, שנועד ליתן קדימות בחלוקה לבעל המניות שהעמיד לחברת הבת הלוואות בשיעור הגבוה מחלקו ברווחי חברת הבת. בנוסף, הוסכם בין הצדדים, כי בניגוד למור, אשר לא תידרש להעמיד בטוחות כלשהן להבטחת חביות חברת הבת כלפי צד ג' כלשהו, לרבות הבנק המלווה את הפרויקט, החברה תעמיד בטוחות כאמור.

כן מסדיר ההסכם, בין היתר, נושאים הנוגעים לפרויקט בבלי ולפעילות חברת הבת לגביהם תידרש הסכמת מור; אפשרות מור להעמיד הלוואות בעלים נוספות לחברת הבת במקרים בהם חברת הבת לא העמידה את ההון העצמי אותו התחייבה להעמיד לטובת הפרויקט וזאת בתמורה לתוספת ריבית שתיתן למור במקרה כאמור ומבלי לגרוע מכך שהדבר יהווה הפרה יסודית של ההסכם על ידי חברת הבת; ומגבלות על העברות זכויות הצדדים בחברת הבת.⁷⁶

⁷⁶ הדומות במהותן, בשינויים המחויבים, למגבלות שהוטלו על הצדדים מכוח העסקה בה נכנסה מור כשותפה של החברה בפרויקט סומייל 121 – לפרטים ראה סעיף 6.8.2.5.2 לעיל.

יובהר, כי לאור קשריה של מור עם בעלי השליטה בחברה עת בוצעה ההתקשרות, אושרה ההתקשרות עימה ביום 24 ביוני 2021 על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כעסקה לא חריגה בה יש לבעלי השליטה בחברה ענין אישי.

התקשרות בהסכם אשראי בקשר עם פרויקט בבלי 5

ביום 28 ביוני 2021 התקשרה חברת הבת בהסכם מימון עם בנק בישראל, במסגרתו העמיד הבנק לחברת הבת כ-80% מהתמורה שנדרש לרכישת יחידות העירייה. בהתאם לתנאי ההסכם, הבנק העמיד לחברת הבת הלוואה בסכום כולל של כ-182 מיליון ש"ח, מתוכו, סך של כ-150 מיליון ש"ח שימש לצורך רכישת זכויות העירייה וסך של כ-32 מיליון ש"ח שימש לצורך תשלום סכומי המע"מ בגין הרכישה (להלן: "הלוואת גישור המע"מ"). לפרטים אודות תנאי האמור והבטחות שהועמדו לטובת הבטחת פרעונו ראה סעיף 6.20.6 להלן.

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
2019	2020	2021	
באלפי ש"ח			
33,002	35,508	38,235	הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)
30,458	10,972	44,718	רווחי (הפסדי) תחום הפעילות (מאוחד)
27,556	10,107	44,283	רווחי (הפסדי) תחום הפעילות (חלק התאגיד)
547,698	552,331	1,490,894	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 בהקמה

31.12.2021	
228	מס' יח"ד כולל בפרויקטים בהקמה
431,735	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בהקמה (במונחי עלות)
426,850	רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים בהקמה
48	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה
180	מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה נכון ליום 31 בדצמבר 2021
12	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך פרסום הדו"ח

ידוגש, כי ההערכות לעיל, ביחס לרווח הגולמי הצפוי הינן מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), שהתממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה של החברה ומבוססות על כך שיתרת המלאי בפרויקטים תימכר במחירים הצפויים לכך על ידי החברה; שכלל הרוכשים יעמדו בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים שנחתמו וייחתמו, לרבות הסכמי המימון; שעלויות הפרויקטים לא תחרוגנה מהסך המוערך על ידי החברה; ושהפרויקטים יבוצעו בלוחות הזמנים החזויים. להערכת החברה, הגורמים העיקריים העשויים לגרום לכך שהנתונים המובאים לעיל לא יתממשו ו/או יהיו שונים מהמתואר לעיל הינם כדלקמן: בניית הפרויקטים לא תתאפשר או תתעכב מסיבות שונות כגון היקלעות הקבלנים המבצעים לקשיים כלכליים כך שלא יעמדו בהתחייבויותיהם בשלמותן ובמועדן; יחול שינוי מהותי בעלויות הפרויקטים כפי שהוערכו ע"י החברה; יחול שינוי לרעה בשוק הדירות בת"א, באופן שיספיע על מחירי השיווק של יתרת הזכויות ליחידות דיור שנותרו וקצב מכירתן; כי תחול החמרה בדרישות חיזוק המבנים; לוחות הזמנים לבניה יתארכו לרבות בשל אי זמינות כוח אדם; תחול התייקרות בעלות העסקת כח אדם ו/או רכישת חומרי הגלם ויתר התקורות בענף הבנייה; וכי תשלומי המס שיידרשו מהחברה כזמנית יהיו בהיקף גבוה יותר מזה שהוערך על ידי החברה (לרבות עקב שינויי רגולציה). בנוסף להסתייגויות שהובאו לעיל, כפופות ההערכות ביחס לרווחיות בכל אחד מהפרויקטים להתקיימות התנאים המפורטים בתיאור הפרויקטים המפורטים בדוח זה. שינוי באיזה מהפרמטרים שצוינו לעיל ו/או התקיימות איזה מהתנאים שנקבעו, עשויים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל ביחס לרווחיות הצפויה.

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

31.12.2021	מספר חודשים שחלפו ממועד סיום הבנייה	
17,331 אלפי ש"ח (מתוכם 10,906 אלפי ש"ח מלאי מחסנים בפרויקט הארבעה)	24	יתרת מלאי בספרים (במונחי עלות) המתייחסת לפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה
102 (מתוכם 101 יתרת מחסנים בפרויקט הארבעה)	24	גיוול מלאי יח"ד/מחסנים בפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה (במונחי מספר יח"ד/מחסנים)

-	רווח גולמי צפוי
-	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך פרסום הדוח

6.8.3.1.6 צבר הכנסות ומקדמות

מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים	הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים		
אלפי ש"ח			
26,909	11,265	רבעון 1	שנת 2022
31,356	52,203	רבעון 2	
29,458	34,012	רבעון 3	
29,504	31,942	רבעון 4	
140,574	120,395	שנת 2023	
62,537	92,607	שנת 2024	
13,410	79,391	שנת 2025	
135,000	21,000	שנת 2026 ואילך	
468,749	442,816	סה"כ	

יודגש, כי הנתונים שהובאו בטבלה זו המתייחסים 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 הזכויות/היחידות השונות בהתחייבויותיהם החוזיות ובשיעור הביצוע של כל פרויקט בכל נקודת חתך.

6.8.3.1.7 ספקים וקבלני משנה עיקריים
לפרטים ראה סעיף 6.18.1 להלן.

להלן פרטים אודות הפרויקטים של החברה בתחום היזמי שהינם בשלבי הקמה שונים נכון ליום 31 בדצמבר 2021 (נתונים כספיים באלפי ש"ח):

פרויקטים בהקמה ליום 31 בדצמבר 2021 – נתונים כלליים אודות הפרויקטים																	
שם	מיקום	מועד קבלת היתר בניה	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום בנייה משוער	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט (%)	סה"כ יח"ד	סה"כ ממוצע ליח"ד (אקוולנטי)	שיעור השלמה כספי/ הנדסי ליום 31.12.21*	סה"כ יח"ד שנחתמו לגביהם הסכמי מכירה מחייבים (מצטבר)			סה"כ יח"ד שטרם נמכרו ליום 31.12.21	סה"כ צפויות הכנסות	סה"כ צפויות הון עצמי שהושקע בפרויקט	סה"כ שיעור הון עצמי שהושקע בפרויקט	עודפים כוללת לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט	
									ליום 31.12.20	ליום 31.12.21	סמוך למועד הדוח						
פרויקט ברלינר ⁷⁷	צפון ת"א	6/18	1/21	6/23	100%	6	222	31.7%	-	3	1	3	42,604	33,441	10,035	24%	21,033
פרויקט הזוהר ⁷⁸	צפון ת"א	7/19	11/20	4/23	100%	12	98	20.12%	(**) ²	(**) ⁵	-	7	48,568	35,206	15,380	32%	24,427

* שיעור ההשלמה נגזר משיעור ההשלמה הכספי בפרויקט.

** 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) ולפיכך ההכנסות הצפויות מלקוחות חיצוניים שאינם בעלי קרקע הינן כ-46.5 מיליון ש"ח.

שם פרויקט	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.21			מחיר מכירה ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה) (ללא מע"מ)			הכנסות מחוזים חתומים נכון ליום 31.12.21			מלאי שטרם נחתמו לגבי חוזים מחייבים ליום 31.12.21			סה"כ שיעור רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ שיעור רווח גולמי שטרם הוכר
	קרקע, היטלים ופיתוח	בנייה	אחרות	מיום 1.1.22 עד למועד פרסום הדו"ח	בשנה שהסתיימה ביום 31.12.21	בשנה שהסתיימה ביום 31.12.20	הכנסות מהכנסות שטרם הוכרו	הכנסות מחוזים שטרם הוכרו	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי הון עצמי	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי הון עצמי	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי הון עצמי	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי הון עצמי		
פרויקט ברלינר	2,657	7,309	1,671	31.2	31.4	-	6,637	3,207	11,093	6,030	21,667	32.3	8,477	24%
פרויקט הזוהר	3,774	4,542	2,657	-	37.3	(*) ^{36.5}	4,112	378	15,967	6,347	28,111	40	14,081	32%
באלפי ש"ח														

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

יובהר, כי הנתונים שהובאו בטבלאות הנ"ל בדבר פרויקטים בהקמה, המתייחסים להכנסות ולעלויות הצפויות, לרווח הגולמי (ולשיעורו) שינבעו לחברה ממכירת זכויות אלה, ליתרת העודפים הצפויים למשיכה מפרויקטים אלו, וכן להערכות החברה ביחס למועד סיום הפרויקטים, 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) ובהתקיימות הערכות החברה ביחס לעלויות ההקמה (אשר עשוי לחול בהן שינוי למול העלויות הנחזות על ידי החברה, לרבות שינוי מהותי) וכן

⁷⁷ פרויקט מסוג תמ"א 38/1. בבניין הקיים קיימות 24 יח"ד ובגמר הבנייה 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 החתימה את מרבית הדיירים על תוספת להסכם במסגרתה התחייבות לסיים את הפרויקט תוארך עד תום 30 חודשים ממועד תחילת העבודות (וזאת בנוסף לתקופת גרייס בת 3 חודשים לצורך הוצאת טופס 4 לאכלוס). כמו כן, הוגשה תביעת דיירים סרבנים לגבי הדיירים שלא הסכימו לחתום על התוספת להסכם ו/או מסמכי הליווי הבנקאי.

בחודש ספטמבר 2020 נחתם הסכם קבלן פאושלי להקמת הפרויקט, בתמורה לסק של כ-22 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ ועבודות ההקמה החלו. תקופת ההקמה הינה כ-30 חודשים עד לקבלת טופס 4, ממועד קבלת צו התחלת עבודה. חברת הפרויקט העמידה ערבות ביצוע לבעלים בסך של כ-2.6 מיליון ש"ח.

⁷⁸ פרויקט מסוג תמ"א 38/2, במסגרתו ייהרס בניין קיים בן 4 קומות הכולל 16 יח"ד ובמקומו ייבנה בניין בן 6.5 קומות, הכולל 28 יח"ד חדשות, כאשר בגמר הבנייה 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, וביניהן התחייבות להשלמת הפרויקט לא יאוחר מ-27 חודשים ממועד תחילת העבודות בפרויקט, פרט לעבודות השלמה להן ניתנו 6 חודשים נוספים. בשנת 2019 נחתם הסכם קבלן פאושלי לפרויקט בהיקף כולל של כ-20.5 מיליון ש"ח (כמפורט בטבלאות שיעור ההשלמה ההנדסי והכספי עד למועד הדוח הינו כ-20.12%).

בחודש אוגוסט 2020 נמסרו הודעות פינוי לבעלים וכלל בעלי הדירות פונו מבתיהם. ובמועד זה יצרה החברה התחייבות ביצוע ותשלומי שכ"ד לבעלים בסכום של כ-13 מיליון ש"ח. בחודש דצמבר 2020 נהרס המבנה ומיד לאחר מכן החלו עבודות הקמה. לפרטים נוספים אודות מסגרת המימון שהועמדה לחברה הפרויקט, תנאיה וכן ניצולה עד למועד הדוח ראה סעיף 6.20.6 להלן.

ביחס למועד סיום הפרויקטים – כי לא יחול 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, כך שייטכן ויחול שינוי מהותי בהערכותיה אלו של החברה, לרבות שינוי מהותי. בנוסף, התממשות הערכות החברה כאמור כפופה לכך שלא יתקיימו אילו מהתנאים שנקבעו בהסכם התמ"א כתנאים מפסיקים וביניהם – התחלת בניה, סיום בניה וכו'.

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום 31 בדצמבר 2021 – 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 במלוא ליום 31.12.2021	עלות המלוא ליח"ד שנתרו במלוא ליום 31.12.2021	שיעור הון עצמי מתוך העלות (%)	מ"ר ממוצע ליח"ד/ מתוך שנותרו במלוא	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בפרויקט, לפי תקופות				הכנסות צפויות מיח"ד/מחסנים במלוא	רווח גולמי צפוי מיח"ד/מחסנים במלוא	שיעור רווח גולמי צפוי על יח"ד/מחסנים במלוא (%)	יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט	
										רבעון 1 לשנת 2021	רבעון 2 לשנת 2021	רבעון 3 לשנת 2021	רבעון 4 לשנת 2021					
פרויקט הארבעה (יתרת תל-אביב)	רחוב הארבעה, תל-אביב	7/11 (מועד רכישת קרקע)	8/11	8/19	100%	101 מחסנים	10,906	100%	16	-	-	1	1	10,906	-	-	10,906	

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום 31 בדצמבר 2021 – נתונים נוספים על יתרת ההכנסות הצפויות						
שם הפרויקט	מתום התקופה ועד סמוך למועד פרוסום הדוח	רבעון 4 לשנת 2021	רבעון 3 לשנת 2021	רבעון 2 לשנת 2021	רבעון 1 לשנת 2021	מחיר ממוצע למ"ר לפי חושב צפי מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט, ללא מע"מ

יובהר, כי הנתונים שהובאו בטבלאות הנ"ל בדבר פרויקטים שהקמתם הסתיימה ומכירתם טרם הושלמה, המתייחסים להכנסות הצפויות ממחסנים שבמלוא, 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.

6.8.3.2.2 פרויקטים בתכנון

פרויקטים בתכנון ליום 31 בדצמבר 2021 – נתונים כלליים 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	מצב תכנוני נוכחי		זכויות בניה
								יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד	
פרויקט אפשטיין ⁷⁹	צפון ת"א	6/21	6,687	5/22	1/25	כן ⁸⁰	100%	12	כ-89	התקבל היתר בניה.
פרויקט בת ים (משרדים ומסחר)	בת-ים	טרם התקבל	7,893	לא ידוע	לא ידוע	לא	45%	-	2,860	החברה פועלת לקידום תב"ע שתוסף זכויות נוספות לפרויקט.

יובהר, כי ביחס לפרויקט אפשטיין, הערכות החברה ביחס למועד תחילת הפרויקט ומועד סיום הפרויקט מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, המתבסס על הערכות החברה ביחס למועדים בהם תתקשר חברת הפרויקט בהסכם עם כלל הדיירים ובהסכם קבלן בפרויקט, ועל הערכות החברה ביחס למועד קבלת היתר בניה לפרויקט ולמשך 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 הקבלן המבצע 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 בהערכותיה אלו של החברה באשר למועדי תחילת וסיום הפרויקט, לרבות שינוי מהותי. בנוסף, התממשות הערכות החברה כאמור כפופה לכך שלא יתקיימו אילו מהתנאים שנקבעו בהסכם התמ"א של הפרויקט כתנאים מפסיקים וביניהם – עמידה בלוחות זמנים להקמת הפרויקט, לרבות לקבלת היתרים, התחלת בניה, סיום בניה וכו'.

⁷⁹ פרויקט מסוג תמ"א 38/2, במסגרתו ייהרס בניין קיים בן 4 קומות הכולל 15 יח"ד ובמקומו ייבנה בניין בן 7 קומות, הכולל 27 יח"ד חדשות, כאשר בגמר הבנייה 15 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, וביניהם התחייבות להשלמת הפרויקט לא יאוחר מ-32 חודשים ממועד קבלת היתר הבניה האחרון לבניין החדש או מיום תחילת העבודות בפרויקט לפי המאוחר, פרט לעבודות ההשלמה ו/או הפיתוח להן ניתנו 6 חודשים נוספים.

פרויקטים בתכנון ליום 31 בדצמבר 2021 – נתונים על הכנסות, עלויות והמחירים בפרויקטים (באלפי ש"ח)													
שם	עלויות שהושקעו בפועל עד ליום 31.12.2021			מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים מוקדמים שנחתמו בפרויקט (ללא תקופה) (מ"מ) לשנה שהסתיימה ביום 31.12.21	מספר חוזים מוקדמים	חוזים חתומים (ככל שנחתמו חוזה מכירה מחייבים) סמוך למועד הדו"ח		מחיר המכירה הממוצע למ"ר שנחתמו בפרויקט (ללא תקופה) (מ"מ) לשנה שהסתיימה ביום 31.12.21	סה"כ יתרת שטרם הושקעו	תכנון ואחרות	עלויות מימון שהווננו לפרויקט	קרע, היטוח ופיתוח	
	מלאי שטרם נחתמו לגבי חוזה מכירה מחייבים		חוזים חתומים (ככל שנחתמו חוזה מכירה מחייבים) סמוך למועד הדו"ח										
	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי המלאי הבלתי מכור	צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור (ג)	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים (ב)			מקדמות שנתקבלו (א)							
פרויקט אפשטיין	5,215	-	1,472	38,825	47	5	21,688	46.5	33,675	23%	12,709	55,363	46.5
פרויקט בתים (משרדים ומסחר) ⁸¹	6,980	602	312	23,504	-	-	-	12	40,400	22%	9,000	40,400	12

יובהר, כי הנתונים שהובאו בטבלה זו לעיל ביחס לסה"כ עלויות שטרם הושקעו, מהווים מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו בחוק ניירות ערך, שהתקיימותם בפועל מותנית בכך שתתממשה הערכת החברה ביחס לעלויות הצפויות של הפרויקט.

כמו כן, הערכות החברה ביחס לרווח הגולמי הצפוי לה בגין הפרויקטים הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות החברה ביחס למחירי המכירה והעלויות הצפויות בפרויקטים, על כך שיתקבלו כל האישורים וההיתרים הנדרשים לבניית הפרויקטים, על השלמת מכירת הזכויות בפועל ועל כך שלא יחולו עיכובים בבניית הפרויקטים, וביחס לפרויקט בתים – על כך שהסכם הלווי שיחתם יישא תנאים דומים לאלו המוערכים על ידי החברה כיום.

6.8.3.2.3 פרויקטים המהווים עתודת קרקע

עתודות קרקע – נתונים כלליים על הפרויקטים													
שם	מיקום	מועד רכישה	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום האחרון של שנת הדיווח (באלפי ש"ח)				שטח	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	ממצב תכנוני נוכחי (יש לפלח לפי שימושים)		זכויות בנייה		
			עלות מקורית	עלויות מימון שהווננו לקרקע	עלויות תכנון ואחרות	ירידות ערך שנרשמו במצטבר			עלות נוכחית בסיום ליום 31.12.21	ממצב תכנוני מבוקש/מתוכנן (יש לפלח לפי שימושים)		זכויות בנייה	
										עלות מקורית	עלויות מימון שהווננו לקרקע	עלות נוכחית בסיום ליום 31.12.21	מ"ר ממוצע / ייעוד אחר
פרויקט סומייל 121	ז'בוטינסקי ואבן גבירול בתל אביב	29.04.2021	181,536	1,691	245	-	183,472	80%	3,130 מ"ר	38 יח"ד ו- 3,178 מ"ר למסחר	109 יח"ד / 2400 מ"ר מסחר	87	87
פרויקט בבלי 825	בבלי תל אביב	04.07.2021	202,244	3,502	329	-	206,075	80%	6,662 מ"ר	130 יח"ד עיקרי / 114 יח"ד	228	100	100
פרויקט יפו (המתחם הגדול)	מתחם פרדס דקא ביפו	-	6,948	-	388	-	7,336	85%	כ- 81,120 מ"ר	לא ניתן להעריך	כ- 2,000 יח"ד וכ- 5,000 מטר מסחר	טרם ידוע	כ- 81,120 מ"ר
פרויקט שטרקס ⁸³	מרכז ת"א	4.11.2021	-	-	254	-	254	60%	כ- 656 מ"ר	8	8	132	132

⁸¹ כל הנתונים המתייחסים לפרויקט זה מוצגים לפי חלק החברה בפרויקט שהינו 45%.
⁸² כל הנתונים המתייחסים לפרויקט זה מוצגים לפי חלק החברה בפרויקט שהינו כ-75.95%.
⁸³ פרויקט מסוג תמ"א 38/2. בבניין הקיים קיימות 8 יח"ד ובגמר הבניה תתווספנה לפרויקט 8 יח"ד חדשות שתימסרנה לחברת הפרויקט ו/או לרוכשי הדירות הימנה. ההסכם כולל תנאים לגבי עמידה בלוחות זמנים לביצוע הפרויקט - 48 חודשים ניום תחילת הבניה, החברה החתימה 7 מתוך 8 דיירים הקיימים. כמו כן, החברה מקדמת בימים אלו את הבקשה להגשת היתר בניה. החברה שומרת לעצמה את הזכות להגיש תביעת דיירים סרבנים כנגד הדיירת הסרבנית בהתאם להוראות הדין וההסכם התמא, ככל ובעלת הדירה תמשיך לעמוד על סירובה.

פרויקטים המהווים עתודות קרקע ליום 31 בדצמבר 2021 – נתונים על הכנסות, עלויות והמחירים בפרויקטים (באלפי ש"ח)													
שם	עלויות הושקעו בפועל עד ליום 31.12.2021			מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים מוקדמים שנחתמו בפרויקט (בלא תקופה) לשנה שהסתיימה ביום 31.12.21	מספר חוזים מוקדמים	חוזים חתומים (ככל שנחתמו חוזי מכירה מחייבים) סמוך למועד הדו"ח		מלאי שטרם נחתמו לגבי חוזי מכירה מחייבים	סה"כ רווח צפוי (%)	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו (א)+(ב)+(ג)		
	קרקע, היטלים ופיתוח	עלויות מימון שהווננו לפרויקט	תכנון ואחרות			מספר חוזים מוקדמים	מקדמות שנתקבלו (א)					יתרת סכומים לקבל לפי חוזים (ב)	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי הכנסות של המלאי הבלתי מכור (ג)
פרויקט שטרוק ⁸⁴	-	-	254	-	-	-	-	42,815	33%	14,066	42,815		
פרויקט בבלי ⁸⁵	202,244	3,502	329	-	-	-	-	1,456,293	31%	446,889	1,456,293		
פרויקט סומייל ⁸⁶	181,536	1,691	245	-	-	-	-	588,667 מסחר - 81,000	38%	252,109	669,667		
								מגורים - 51 מסחר עילי - 45 מסחר תת קרקעי - 23					

יובהר, כי הערכות החברה ביחס להכנסות והרווח הגולמי הצפוי לה בגין הפרויקטים מהוות מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), אשר התממשותן מותנה בשינוי התב"ע בפרויקטי בבלי 5 וסומייל 121 וקבלת כלל ההיתרים הנדרשים כך שיתקבלו כלל הזכויות הנדרשות על ידי החברה בפרויקטים אלו; ברכישת יתרת (כ- 24%) הזכויות במקרקעי בבלי 5 בהליך של פירוק שיתוף; כי מחיר הרכישה של הזכויות האמורות יהיה בהתאם להערכתיה הנוכחית של החברה; כי תתממש הערכת החברה ביחס למחיר אותו תידרש לשלם בגין 11 יחידות העירייה בפרויקט שטרוק בבלי 5; בקבלת כלל ההיתרים הנדרשים לבניית הפרויקטים; כי מחירי המכירה המוערכים על ידי החברה כיום לא ישתנו וזאת בשים לב לכך שהליך שיווק פרויקטי בבלי 5 וסומייל 121 יחלו רק בעוד מספר שנים; בתנאי ההתקשרויות בהן תתקשרנה חברות הפרויקטים עם קבלני וספקי הפרויקט (כאשר תחשיב העלויות שנעשה מתבסס על מחירי השוק הנוכחיים בעוד שלוח הזמנים הצפוי לתחילת הבניה בפרויקטים הינו כשנתיים עד שלוש שנים ובניית הפרויקטים צפויה לארוך כמספר שנים נוספות); כי תנאי הסכמי הלווי שייחתמו יהיו בהתאם להערכת החברה; המועד בו יוקמו הפרויקטים; בגובה האגרות וההיטלים שיוטלו על חברות הפרויקטים (דוגמת היטל השבחה); בעלות בניית מבני הציבור בפרויקטי בבלי 5 וסומייל 121; וביחס לפרויקט שטרוק – בעלויות פיגוי הדיירים בפרויקט, במחירי השכירות בהן תידרש לשאת חברת הפרויקט בתקופת הבניה, במחירי המכירה הצפויים, במסים אותם תידרש החברה לשלם בגין זכויות הדיירים, ובהסכמות אליהן תגיע החברה עם הדייר הסרבן בפרויקט שטרוק.

6.8.3.2.4 פרויקטים אחרים

שם הפרויקט	שיעור ההחזקה בהון ובזכויות ההצבעה בחברת הפרויקט	מיקום הפרויקט	סוג הפרויקט (תמ"א 38/1 או תמ"א 38/2)	סטטוס הסכמי של הפרויקט			מס' יחידות דיור			שטח ממוצע של יח"ד הצפוי להישאר בידי הדייר, במ"ר	העלויות הכרוכות בפיגוי הדיירים (ככל ורלבנטי) (באלפי ש"ח)	יחס ההחלפה הממוצע עם הדיירים	מועד חתימת ההסכם על ידי החברה	סטטוס תכנוני ומשך הקמה צפוי
				שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים שבבניין	שיעור הסכמה שיעור	מספר יח"ד קיימות בבניין	מספר יח"ד צפוי על פי התוכנית	מספר יח"ד צפוי להישאר בידי הדייר						
פרויקט הסבוראים	49.7%	צפון ת"א	38/1	-	-	24	30	6	134	-	לר	05/14	לאור חלוף הזמן מאז נחתמו הסכמי הדיירים מתנהל נכון למועד זה מו"מ מחדש עימם בקשר עם הקמת הפרויקט.	

⁸⁴ כל הנתונים המתייחסים לפרויקט זה ובכללם העלויות, ההכנסות והרווח, מוצגים לפי 100% (חלק החברה הינו כ-60%).

⁸⁵ כל הנתונים המתייחסים לפרויקט זה ובכללם העלויות, ההכנסות והרווח, מוצגים לפי 100%. נכון למועד פרסום הדוחות רכשו החברה ומור זכויות המהוות בקרקע של כ- 75.95% (חלק החברה הינו כ-80%).

⁸⁶ כל הנתונים המתייחסים לפרויקט זה ובכללם העלויות, ההכנסות והרווח, מוצגים לפי 100% (חלק החברה הינו 80%).

6.8.3.2.5 מידע נוסף על פרויקטים שאינם מהותיים מאוד

שם	מידע על אשראי ללווי פרויקט (אלפי ש"ח) ⁸⁷												
	תקרת אשראי פיננסי	יתרה לניצול אשראי פיננסי לתאריך הדוח (31.12.20)	תקרת אשראי (מימון בניה, ביצוע, לטובת בעלי מקרקעין וכדומה)	תקרת אשראי ערבויות חוק מכר	יתרה לניצול ערבויות לתאריך הדוח	סה"כ מסגרת אשראי	טווח ריביות אשראי פיננסי	ריבית צמודה / לא צמודה	עמידה בתנאי הסכם הלווי לתאריך הדוח ולמועד פרסום הדו"ח	התאגיד משמש כקבלן ראשי [כן/לא]	סוג התקשרות עם קבלן ראשי (פאושלי/כתב כמויות/אחר - פרט)	קבלן ביצוע	הצמדת תמורה [מדד תשומות בניה למגורים]
פרויקט הזוהר	לפרטים נוספים אודות הסכם המימון שנחתם ונחשב אשראי מהותי לחברה ראה סעיף 6.20.6 להלן.												
									לא	פאושלי	כן	כן	

6.8.3.2.6 ניתוחי רגישות לפרויקטים שהקמתם הושלמה ושמכירתם טרם הושלמה / בהקמה שאינם מהותיים מאוד

ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחיר המכירה (נתונים כספיים באלפי ש"ח)						
השפעת עליה של 10% ברווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% ברווח הגולמי שטרם הוכר	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 10% ברווח הגולמי שטרם הוכר		
הרווח הגולמי	הרווח הגולמי	הרווח הגולמי	הרווח הגולמי	הרווח הגולמי		
(1,091)	(545)	-	545	1,091	הארבעה (יתרת מחסנים)	
(892)	(446)	14,081	446	892	פרויקט הזוהר	
(512)	(256)	8,478	256	512	פרויקט ברלינר	
(2,495)	(1,247)	22,559	1,247	2,495	סה"כ	

ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים בתשומות הבניה (נתונים כספיים באלפי ש"ח)						
השפעת עליה של 10% בתשומות הבניה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה 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		
הרווח הגולמי	הרווח הגולמי	הרווח הגולמי	הרווח הגולמי	הרווח הגולמי		
-	-	14,081	(819)	(1,638)	פרויקט הזוהר	
-	-	8,478	(762)	(1,524)	פרויקט ברלינר	
-	-	22,559	(1,581)	(3,162)	סה"כ	

(*) יצוין, כי היות שהסכמי הקבלן שנחתמו בפרויקטים הזוהר וברלינר הינם צמודים לעליית מדד התשומות לבניה למגורים, הרי שלא יכול לחול קיטון בעלות הבניה הנקובה בהסכם הקבלן (שכן יתכן רק גידול בעלות הפרויקט, ולא קיטון).

87 ההלוואה הינה עם זכות חזרה לחברת הבת (מס' 0000000000).

א. הצגת הפרויקט

פרטים	סעיף
בבלי 3	שם הפרויקט:
מגרשים 3א' (ביעוד מגורים מיוחד א') ו-3ב' (ביעוד ש.פ.פ.) כהגדרתם בתכנית (תכנית תא/1770/א' "בבלי-דקל") המהווים, את חלקות המקור ו/או חלקי חלקות, כדלקמן: 49 (בשלמות), 63 (98858/115500 חלקים) 186 (476/2086 חלקים), 207 (1730/2469 חלקים), 213 (1088/3686 חלקים), 224 (בשלמות) הכל בגוש 6107, בתל אביב.	מיקום הפרויקט:
מגדל בן 44 קומות מעל קומת כניסה, בין 190 יחידות דיור, כאשר בכפוף לאישורן של בקשות להקלות שבס וכחלון, ניתן יהיה להקים במסגרת הפרויקט כ-60 יחידות דיור נוספות.	תיאור קצר של הפרויקט הצפוי:
100%, בכפוף לזכותה של דיור לקבלת חלק מתמורות הפרויקט, כמפורט בסעיף 6.8.2.1 לעיל.	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:
הזכויות בפרויקט מוחזקות על ידי חגיגי בבלי (כהגדרתה לעיל), שהינה חברה פרטית בבעלות מלאה של החברה.	מבנה האחזקה בפרויקט:
אין	ציון שמות השותפים לפרויקט המחזיקים למעלה מ-25% בפרויקט:
איחוד מלא	שיטת הצגה בדוחות הכספיים:
30.4.2020	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
כ-6,280 מ"ר	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
2027 ⁸⁸	מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן):
טרם ידוע	מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי/בפועל:
טרם ידוע	מועד סיום שיווק צפוי/בפועל:
-	הסכמים עם קבלני ביצוע:
חציון שני 2022	מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן):
בעלות	זכויות משפטיות בקרקע:
ראו סעיף 6.8.2.1 לעיל לענין ההסכם עם דיור.	הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר):
-	חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט:
החברה ביצעה הערכת שווי בחודש פברואר 2022 למקרקעין ובהתאם לה שווי מימוש נטו אינו נמוך משוויי בספרים.	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת:
נמצא באזור אורבני בקרבת קווי תחבורה ציבורית וכבישים.	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:
ראו סעיף 6.8.2.1 לעיל לענין התחייבויות החברה כלפי דיור.	נושאים מיוחדים:

ב. מצב תכנוני

מצב תכנוני לפרויקט ליום 1 בדצמבר 2021			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	סוג מלאי
	24,740 (עיקרי)	190	מגורים
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן			
הערות	סה"כ שטחים ברוטו (מ"ר)	סה"כ יחידות	סוג מלאי
יודגש כי אין כל וודאות לכך שיתקבלו כלל האישורים וההיתרים הנדרשים לשינוי האמור ו/או שהשינוי יבוצע בפועל.	29,925 (עיקרי)	כ-250	מגורים

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

שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021 (שנת הדיווח)				כל התקופה
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
עלויות שהושקעו						
ל.ר.	190,000	190,000	190,000	190,000	190,000	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
ל.ר.	14,898	14,898	14,898	14,898	24,514	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
ל.ר.	1,951	2,134	2,195	3,588	4,120	עלויות מצטברות בגין בניה
ל.ר.	4,987	8,013	10,362	12,707	14,732	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
ל.ר.	211,836	215,045	217,455	221,193	233,366	סה"כ עלות מצטברת
ל.ר.	211,836	215,045	217,455	221,193	233,366	סה"כ עלות מצטברת בספרים

⁸⁸ יובהר, כי הערכות החברה ביחס למועד תחילת עבודות ההקמה בפרויקט ומועד סיומו, מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, המתבסס על הערכות החברה ביחס למועדי קבלת תוספת הזכויות בפרויקט ומועדי קבלת היתרי הבניה בפרויקט, ביחס למועדים בהם תתקשר החברה בהסכם ליווי והסכם קבלן בפרויקט וביחס להערכת החברה את משך בניית 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 או עקב מחסור בכוח אדם או חומרי גלם) 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 בהערכותיה אלו של החברה באשר למועדי תחילת וסיום הפרויקט, לרבות שינוי מהותי.

עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה						
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	--	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	22,016	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	476,616	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	18,002	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	516,634	סה"כ עלות שנתורה להשלמה
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	0.00%	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	2027	מועד השלמת בנייה צפוי

ד. רווחיות גולמית

שנת 2021	
1,172,000	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
750,000	עלויות פרויקט צפויות
422,000	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
-	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
422,000	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
36.01%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
כ-66,000	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)
ש"ח למ"ר כולל מע"מ	מגורים

ה. ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר					
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם	השפעת עלייה של 5%	השפעת עלייה של 10%	
(117,000)	(58,500)	422,000	58,500	117,000	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
52,000	26,000	422,000	(26,000)	(52,000)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

ו. התאמה שבין הרווח הגולמי הצפוי לבין יתרת העודפים הצפויה למשיכה

422,000	רווח גולמי צפוי:
54,000	התאמות לעודפים, סה"כ:
476,000	סה"כ עודפים צפויים למשיכה:
בהתאם להסכמות שיושגו עם הבנק המלווה	מועד צפוי למשיכת עודפים:
בהתאם להסכמות שיושגו עם הבנק המלווה	תנאים מתלים למשיכת עודפים:

6.8.3.3.2 פרויקט יפו 3

א. הצגת הפרויקט

פרטים	סעיף
תל אביב יפו הצעירה	שם הפרויקט:
חלקה 3 בגוש 6999, רחוב סהרון 1-3, תל אביב-יפו	מיקום הפרויקט:
2 מגדלים, בני 14 קומות כ"א, הכוללים כ-123 יחידות דיור (כ-15,810 מ"ר ברוטו). 100% (בכפוף למתן יחידות הפיצוי למפונים, כמפורט בסעיף 6.8.2.3 לעיל).	תיאור קצר של הפרויקט הצפוי:
בכפוף להשלמת הסכמי המכר והסדרת כלל המגבלות הנוכחיות, מלוא הזכויות בפרויקט תוחזקנה על ידי רגינסי, הנמצאת בבעלות מלאה של החברה.	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:
ל.ר.	מבנה האחזקה בפרויקט:
איחוד מלא	ציון שמות השותפים לפרויקט המחזיקים למעלה מ-25% בפרויקט:
הסכם המכר מכוח אופציה ב' נחתם ביום 31.01.2017. השלמת החתימות על הסכם המכר מכוח אופציה א' בוצעה ביום 15.10.2018.	שיטת הצגה בדוחות הכספיים:
כ-3,175 מ"ר	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
2027 ⁸⁹	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
2022	מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן):
טרם ידוע	מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי/בפועל:
-	מועד סיום שיווק צפוי/בפועל:
-	הסכמים עם קבלני ביצוע:

⁸⁹ יובהר, כי הערכות החברה ביחס למועד תחילת הפרויקט, מועד סיום הפרויקט ומועד תחילת שיווק הפרויקט, מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, אשר התממשותו מותנית באמור בה"ש 88 לעיל בשינויים המחויבים. בנוסף, מותנות הערכות האמורות בלוח הזמנים לפינניים שיש לבצע במקרקעי הפרויקט. יצוין, כי מועד סיום הפרויקט הוארך לשנת 2027 עקב בדיקת קרקע שנערכה לאחרונה במקרקעין בה התגלו מי תהום.

מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן):	2022 ⁸⁹
זכויות משפטיות בקרקע:	בעלות על חלק מהמקרקעין ועל היתר זכות חוזית לרכישת הבעלות מכוח הסכמי המכר שתוארו בסעיף 6.8.2.3 לעיל.
הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינני בינוי / אחר):	ראו סעיף 6.8.2.3 לעיל
חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט:	ראו סעיף 6.8.2.3 לעיל
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת:	בהתבסס על עסקאות שבוצעו באזור ודוח אפס שהומצא לפרויקט, מחיר מכירה של מ"ר בנוי למגורים באזור אינו נמוך מ-22,000-24,000 ש"ח למ"ר, ולפיכך, להערכת הנהלת החברה שווי מימוש נטו אינו נמוך מערך בספרים.
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	נמצא באזור אורבני בקרבת קווי תחבורה ציבורית וכבישים.
נושאים מיוחדים:	ראו סעיף 6.8.2.3 לעיל במגבלות המשפיעות על מימוש הנכס וכן נושא הפינויים הנדרשים.

ב. מצב תכנוני

מצב תכנוני לפרויקט ליום 1 בדצמבר 2021			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
מגורים	14,400	96	
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן			
סוג מלאי	סה"כ שטחים ברוטו (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
מגורים	15,810	123	התקבלה החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה של עיריית תל אביב לאישור הוצאת היתר בניה בתנאים, אשר נכון למועד זה טרם התקיימו.

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

שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021				כל התקופה	הערות
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
עלויות שהושקעו							
27,729	28,234	28,234	28,434	28,774	28,903	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	
2,967	2,977	2,977	2,977	2,977	2,977	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
1,781	1,945	2,412	2,631	2,848	3,108	עלויות מצטברות בגין בניה	
1,825	3,805	4,252	4,719	5,213	5,863	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
34,302	36,961	37,875	38,761	39,812	40,851	סה"כ עלות מצטברת	
34,302	36,961	37,875	38,761	39,812	40,851	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה							
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	16,574	16,442	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	6	6	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	160,409	160,149	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	2,477	1,827	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	179,463	178,424	סה"כ עלות שנוותר להשלמה	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	הנדסי 0 כספי 0%	הנדסי 0 כספי 0%	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	2025	2027	מועד השלמת בנייה צפוי	

ד. רווחיות גולמית

אומדן שיעור ריווחיות גולמית כוללת בפרויקט			
שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021	הערות
ל.ר.	ל.ר.	366,227	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
ל.ר.	ל.ר.	219,275	עלויות פרויקט צפויות
ל.ר.	ל.ר.	146,952	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
ל.ר.	ל.ר.	-	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
ל.ר.	ל.ר.	146,952	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
ל.ר.	ל.ר.	40.13%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
ל.ר.	ל.ר.	כ-36,000 ש"ח כולל מע"מ	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)

ה. ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר					
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עלייה של 5%	השפעת עלייה של 10%	הערות
(36,623)	(18,311)	146,952	18,311	36,623	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר					
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עלייה של 5%	השפעת עלייה של 10%	
21,927	10,964	146,952	(10,964)	(21,927)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

1. התאמה שבין הרווח הגולמי הצפוי לבין יתרת העודפים הצפויה למשיכה

146,952	רווח גולמי צפוי:
32,111	התאמות לעודפים, סה"כ:
179,063	סה"כ עודפים צפויים למשיכה:
	מועד צפוי למשיכת עודפים:
	התאמה להסכמות שיושגו עם הבנק המלווה
	תנאים מתלים למשיכת עודפים:
	התאמה להסכמות שיושגו עם הבנק המלווה

6.8.3.3.3 פרויקט סומייל 124

א. הצגת הפרויקט

פרטים	סעיף
סומייל 124	שם הפרויקט:
מתחם סומייל, שברחוב אבן גבירול פינת רחוב ארלוזורוב בתל אביב ⁹⁰	מיקום הפרויקט:
פרויקט אשר ניתן לבנות במסגרתו מגדל מגורים בן כ-49 קומות לצד מבנה מרקמי בן 6 קומות מגורים מעל קומת מסחר, ובהם סך כולל של כ-273 יחידות דיור וכ-320 מ"ר שטח מסחרי.	תיאור קצר של הפרויקט:
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:
הפעילות היזמית בפרויקט ⁹¹ הינה באמצעות קבוצת חגיגי סומייל בע"מ הנמצאת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה.	מבנה האחזקה בזכויות בפרויקט:
ל.ר.	ציון שמות השותפים בפרויקט:
איחוד מלא	שיטת הצגה בדוחות הכספיים:
2015	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
3,167 מ"ר	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט (מ"ר):
2026 ⁹²	מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן):
2014	מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי/בפועל:
2026	מועד סיום שיווק בפרויקט מתוכנן:
ראה סעיף 6.18.1 להלן	הסכמים עם קבלני ביצוע:
רבעון רביעי 2016	מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)
בעלות ו/או זכות לרישום בעלות	זכויות משפטיות בקרקע:
ראה סעיף 6.8.2.6.2 לעיל	הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר):
ראה סעיף 6.8.2.6.2 לעיל	חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט:
בהתאם לעדכון דוח אפס שהחברה ביצעה בחודש אוקטובר 2021 למקרקעין, אין סימנים לירידת ערך.	אמדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד):
נמצא באזור אורבני בקרבת קווי תחבורה ציבורית וכבישים.	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:
ראה סעיף 6.8.2.6.2 לעיל	נושאים מיוחדים:

ב. מצב תכנוני

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2021			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	28,875	273	
שטחי מסחר	267	1	

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

שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021				עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה	
עלויות שהושקעו בגין יחידות המתווה היזמי						
72,164	67,581	67,581	68,423	68,423	68,423	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
5,466	5,197	5,197	5,262	5,262	123,550	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
54,133	50,590	50,628	51,596	51,653	58,969	עלויות מצטברות בגין בניה

⁹⁰ מגרש בשטח כולל של 3,167 מ"ר הידוע כגוש 6214 חלקות 535, 541 (בחלק), גוש 6213 חלקות 1210 (בחלק), 20, 1211, 1212, 1218, 1220, 1221, 1223, 1231 (בחלק) גוש 6213 חלקות 14 (בחלק), 15, 16 (בחלק), 17 (בחלק), 18 (בחלק), 19 (בחלק), 776 (בחלק), 830 (בחלק). המגרש מורכב מחלקות רשומות ולא רשומות (חלק מהחלקות טרם נרשמו בשל היעדר פרצלציה).

⁹¹ ככל שייכנס לתוקף שינוי המתווה למתווה יזמי, כאמור בסעיף 6.8.2.6.2 לעיל, כשאין כל וודאות לכך.

⁹² יובהר, כי הערכות החברה ביחס למועד סיום הפרויקט ומועד סיום השינוק מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, אשר התממשותו מותנית באמור בה"ש 88 לעיל בשינויים המחויבים. בנוסף, מותנות ההערכות האמורות כי שינוי המבנה המתואר בסעיף 6.8.2.6.2 לעיל ייכנס לתוקפו בחודשים הקרובים, כי האשראי שהועמד לחברי הקבוצה לא יועמד לפירעון מיידי וכי לא תחול כל מניעה אחרת לבניית הפרויקט, לרבות כתוצאה מהמחלוקות שעלו עם חברי הקבוצה.

9,394	8,940	8,940	9,049	9,049	9,049	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)
141,157	132,308	132,346	134,330	134,387	259,991	סה"כ עלות מצטברת
141,157	132,308	132,346	134,330	134,387	259,991	סה"כ עלות מצטברת בספרים
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה						
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	433,292	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	433,292	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שיעור השלמה כספי 11.18% שיעור השלמה הנדסי 12.95%	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	2026	מועד השלמת בנייה צפוי

ד. שיווק הפרויקט

עד לשינוי המתווה (לפרטים ראה סעיף 6.8.2.6.2 לעיל), שיווקה החברה את זכויותיה במקרקעין לחברי קבוצת רכישה, כאשר בשנת 2020 הופסק שיווק הפרויקט במתווה של קבוצת רכישה ובשנת 2021 החל שיווקו במתווה יזמי. בהתאם, החברה מציגה טבלאות נפרדות אודות שיווק הפרויקט, כדלהלן:

שיווק זכויות במקרקעין במתווה של קבוצת רכישה:

שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021					עד למועד פרסום הדוח -1/1/22	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה		
1,051	562	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	חוזים שנחתמו במהלך התקופה
12	4	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מגורים (מספר הסכמי מכר)
-	-	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר (מספר מסחר (מ"ר))
-	-	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר (מספר הסכמי מכר)
13,511	15,402	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	תמורת קרקע בלבד (ללא יעוץ) למגורים (ש"ח למ"ר) (*)
-	-	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	תמורת קרקע בלבד לשטחי המסחר (ש"ח למ"ר)
18,586	19,148	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מגורים (מ"ר)
165	169	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מגורים (מספר הסכמי מכר)
267	267	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר (מ"ר)
1	1	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר (מספר הסכמי מכר)
14,642	14,665	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	תמורת קרקע בלבד (ללא יעוץ) למגורים (ש"ח למ"ר)
28,205	28,205	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	תמורת קרקע בלבד לשטחי המסחר (ש"ח למ"ר)
59%	62%	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שיעור השיווק של הפרויקט ליום האחרון של התקופה (%)
8,683	8,121	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מגורים (מ"ר)
-	-	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שטחי מסחר (מ"ר)
141,000	132,000	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם הסכמים מחייבים

שיווק דירות במתווה יזמי:

שנת 2021					כל התקופה	
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה		
-	-	-	14	14	14	מגורים (הסכמי מכר)
-	-	-	1,678	1,678	1,678	מגורים (מ"ר)
-	-	-	49,800	49,800	49,800	מגורים
-	-	-	14	14	14	מגורים (הסכמי מכר)
-	-	-	1,678	1,678	1,678	מגורים (מ"ר)
-	-	-	49,800	49,800	49,800	מגורים

שנת 2021					כל התקופה	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר		
-	-	-	747,000	747,000	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	שיעור השיווק של הפרויקט
-	-	-	87,000	87,000	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	
-	-	-	12%	12%	שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
-	-	-	91	91	מגורים (הסכמי מכר)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
-	-	-	11,803	11,803	מגורים (מ"ר)	
-	-	-	230,000	230,000	-	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
-	-	-	-	-	מגורים הסכמים - 0 מ"ר - 0	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (#) / מ"ר (יש לפרט לפי שימושים)
-	-	-	-	-	מגורים ל.ר.	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (יש לפרט שימושים)

ה. הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט (מתווה קבוצה ומתווה יזמי)

סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל	עד ליום 31.12.2021
330,000	315,000	שנת 2022
78,000	76,000	שנת 2023
78,000	115,000	שנת 2024
78,000	11,000	שנת 2025
78,000	11,000	שנת 2026 ואילך
21,000	135,000	סה"כ
663,000	663,000	

יודגש, כי נתוני ההכנסות שצפויות להיות מוכרות בדוחות החברה וכן נתוני ההכנסות שצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים מהחוזים מידע צופה פני עתיד (כמשמעותו בחוק ניירות ערך), שהתממשותו מותנית בכניסתו לתוקף של שינוי המתווה בפרויקט, בכך שקצב בניית הפרויקט ייעשה בהתאם להערכות החברה; ובעמידת הרוכשים בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים שנחתמו.

ו. רוחניות גולמית

אומדן שיעור ריווחיות גולמית כוללת בפרויקט (מתווה קבוצה ומתווה יזמי)			
שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
ל.ר.	ל.ר.	1,323,000	עלויות פרויקט צפויות
ל.ר.	ל.ר.	919,000	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
310,000	311,000	404,000	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
155,000	160,000	160,000	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
155,000	151,000	244,000	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
ל.ר.	ל.ר.	30.54%	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)
ל.ר.	ל.ר.	55,900 ש"ח	מגורים

ז. ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר					
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עלייה של 5%	השפעת עלייה של 10%	
(50,000)	(25,000)	244,000	25,000	50,000	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
33,000	16,500	244,000	(16,500)	(33,000)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

ח. מימון ספציפי לליווי הפרויקט, שעבודים לפרטים ראה סעיף 6.8.2 לעיל.

ט. התאמה שבין הרווח הגולמי הצפוי לבין יתרת העודפים הצפויה למשיכה

רווח גולמי צפוי:	404,000
התאמות לעודפים, סה"כ:	100,000
סה"כ עודפים צפויים למשיכה:	504,000
מועד צפוי למשיכת עודפים:	בהתאם להסכמות שיושגו עם הבנק המלווה
תנאים מתלים למשיכת עודפים:	בהתאם להסכמות שיושגו עם הבנק המלווה

6.8.3.3.4 פרויקט סלמה (M□ MA)

לפרטים בדבר פעילות החברה כמארגנת קבוצות הרכישה בפרויקט, ראה סעיף 6.7.2.3.1.3 לעיל. להלן יובאו נתונים המתייחסים לפעילות החברה כזמית בפרויקט:

א. הצגת הפרויקט

פרטים	סעיף
סלמה (M□ MA)	שם הפרויקט:
רחוב סלמה, צפון רבנו חננאל פינת הרא"ש, תל אביב	מיקום הפרויקט:
ראה סעיף 6.7.2.3.1.3 לעיל.	תיאור קצר של הפרויקט:
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:
הפעילות הזמית בפרויקט הינה באמצעות קבוצת חגיגי סלמה בע"מ הנמצאת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה.	מבנה האחזקה בכויות בפרויקט:
ל"ר	ציון שמות השותפים בפרויקט:
איחוד מלא	שיטת הצגה בדוחות הכספיים:
01.01.2017	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
6,196 מ"ר	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט (מ"ר):
932024	מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן):
דצמבר 2018	מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי/בפועל:
2024	מועד סיום שיווק בפרויקט מתוכנן:
ראה סעיף 6.7.2.3.1.3 לעיל.	הסכמים עם קבלני ביצוע:
דצמבר 2019	מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן):
בעלות	זכויות משפטיות בקרקע:
ראה סעיף 6.7.2.3.1.3 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 מ-28,000-30,000 ש"ח למ"ר, ולפיכך, להערכת הנהלת החברה שווי מימוש נטו אינו נמוך מערכו בספרים.	אמדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד):
נכון למועד פרסום הדוחות החברה עומדת בתנאי זה	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:
-	נושאים מיוחדים:

ב. מצב תכנוני

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2021			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	10,734	105	
שטחי מסחר	1,036	-	

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

שנת 2019 (*)	שנת 2020 (*)	שנת 2021				כל התקופה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
							עלויות שהושקעו
-	-	72,139	71,412	70,779	68,513		עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
-	-	4,315	4,271	4,233	84,089		עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
-	-	19,036	22,112	23,500	24,238		עלויות מצטברות בגין בניה
-	-	8,681	8,591	8,516	8,027		עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
-	-	104,171	106,386	107,028	184,867		סה"כ עלות מצטברת
-	-	104,171	106,386	107,028	184,867		סה"כ עלות מצטברת בספרים
							עלויות שטרם הושקעו ושיושקעו השלמה
-	-	-	-	-	-		עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	62,757	62,757	62,757	-		עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	125,988	120,505	118,687	115,201		עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	3,500	3,500	3,500	3,500		עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
-	-	192,245	186,762	184,944	118,701		סה"כ עלות שנתורה להשלמה

93 יובהר, כי הערכות החברה ביחס למועד סיום הפרויקט ומועד סיום השיווק, מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, אשר התממשותו מותנית באמור בה"ש 88 לעיל בשינויים המחוייבים.

		שיעור השלמה כספי 8% שיעור השלמה הנדסי 8%	שיעור השלמה כספי 9.8% שיעור השלמה הנדסי 10.2%	שיעור השלמה כספי 10.7% שיעור השלמה הנדסי 11.5%	שיעור השלמה כספי 18.7% שיעור השלמה הנדסי 19.2%	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)
-	-	2024	2024	2024	2024	מועד השלמת בנייה צפוי

(*) לפירוט עלויות בגין השנים 2019 ו-2020 (עובר לשינוי מתווה הפרויקט) ראה סעיף 6.7.2.3.1.3 לעיל.

ד. שיווק הפרויקט

שנת 2021					כל		
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4				
-	10	6	9	25	מגורים (הסכמי מכר)	הסכמי מכר שנחתמו בתקופה השוטפת	
-	797	552	752	2,101	מגורים (מ"ר)		
-	-	-	-	-	שטחי מסחר (הסכמי מכר)		
-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)		
-	35,765	36,270	38,488	36,873	מגורים	הכנסות למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח למ"ר)	
-	-	-	-	-	מסחר		
-	10	16	25	25	מגורים (הסכמי מכר)	הסכמי מכר מצטברים עד לסוף התקופה	
-	797	1,349	2,101	2,101	מגורים (מ"ר)		
-	-	-	-	-	שטחי מסחר (הסכמי מכר)		
-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)		
-	35,765	35,972	36,873	36,873	מגורים	הכנסות למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד לסוף התקופה	
-	-	-	-	-	מסחר		
-	512,326	512,326	512,326	512,326	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	שיעור השיווק של הפרויקט	
-	29,630	50,420	80,886	80,886	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר		
-	6%	10%	16%	16%	שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה (%)		
-	95	89	80	80	מגורים (הסכמי מכר)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים	
-	9,937	9,385	8,633	8,633	מגורים (מ"ר)		
-	-	-	-	-	שטחי מסחר (הסכמי מכר)		
-	1,036	1,036	1,036	1,036	שטחי מסחר (מ"ר)		
-	106,000	107,000	185,000	185,000	-	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
-	-	-	-	-	מגורים	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (#) / מ"ר [יש לפרט לפי שימושים]	
-	-	-	-	-	הסכמים - 11 מ"ר - 1,223		
-	-	-	-	-	מגורים	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח [יש לפרט שימושים]	
-	-	-	-	-	38,722		

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

סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל	סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים תחומים	
-	15,627	עד ליום 31.12.2021
25,012	27,647	שנת 2022
4,940	27,178	שנת 2023
50,934	10,434	שנת 2024
-	-	שנת 2025 ואילך
80,886	80,886	סה"כ

בהתאם למדיניות החשבונאית של החברה ולאור שינוי המתווה, ביחס לזכויות שמכרה החברה כיומית, הכירה החברה בהכנסות החל משנת 2021.

יודגש, כי נתוני ההכנסות שצפויות להיות מוכרות בדוחות החברה וכן נתוני ההכנסות שצפויות להתקבל בגין חוזים תחומים מהווים מידע צופה פני עתיד (כמשמעותו בחוק ניירות ערך), שהתממשותו מותנית בכך שקצב בניית הפרויקט ייעשה בהתאם להערכות החברה; ובעמידת הרוכשים בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים שנחתמו.

1. רווחיות גולמית

אומדן שיעור ריווחיות גולמית כוללת בפרויקט	
שנת 2021	
512,326	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
352,427	עלויות פרויקט צפויות
159,899	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
5,351	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
154,548	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
31%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
45,000 ש"ח כולל מע"מ	מגורים
35,000 ש"ח בתוספת מע"מ	מסחרי
מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)	

2. ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (נתונים כספיים באלפי ש"ח)					
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עלייה של 5%	השפעת עלייה של 10%	
(34,000)	(17,000)	154,548	17,000	34,000	השפעת שינוי במחירי המכירה של זכויות במקרקעין שטרם נחתמו לגביהן חוזים מחייבים, על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
(15,000)	(7,500)	154,548	7,500	15,000	השפעת שינוי בעלויות ההקמה על הרווח הגולמי שטרם הוכר

3. מימון ספציפי לליווי הפרויקט

ביום 10 באוגוסט 2021 התקשרה חגיגי' סלמה עם גופים פיננסיים (להלן: "המלווה") בהסכם מימון, במסגרתו המלווה יעמיד לחגיגי' סלמה אשראי בסך כולל של עד 407 מיליון ש"ח, הכולל מסגרת אשראי בגין פוליסות לערבויות חוק מכר ומסגרת אשראי כספית של עד לסך של 200 מיליון ש"ח (מתוכם עד 140 מיליון ש"ח לצורך מימון בניית היחידות של חגיגי' סלמה וסך של 60 מיליון ש"ח לצורך מימון יחידות המלונאות בפרויקט). נכון למועד הדוח, מתוך מסגרת האשראי הכספית האמורה, הועמד לחברה אשראי בסך של כ-93 מיליון ש"ח. לפרטים אודות תנאי האשראי האמור והבטחות שהועמדו לטובת הבטחת פרעונו ראה סעיף 6.20.6 להלן.

4. שעבודים על הפרויקט

לפרטים ראה סעיף 6.20.6 להלן.

5. התאמה שבין הרווח הגולמי הצפוי בפרויקט כולו לבין יתרת העודפים הצפויה למשיכה^(*)

שנת 2021 (נתונים כספיים באלפי ש"ח)	
250,211	רווח גולמי צפוי
59,142	התאמה לעודפים, סה"כ
309,353	סה"כ עודפים צפויים למשיכה
מועדים במסגרת מתווה יזמי: שנת 2024.	מועד צפוי למשיכת עודפים (לרבות חלק מהתמורות להן זכאית החברה בגין מכירת זכויות בקרקע לחברי הקבוצה בפרויקט)
מועדים במסגרת מתווה יזמי: לאחר סיום בניית הפרויקט, קבלת תעודת גמר ואישור מהנדס לאכלוס, מסירת החזקה ביחידות הפרויקט, פרעון השירותים ללקוח, והצגתו של טופס 50 בתוקף לפרויקט בליווי בנקאי סגור שחל ביחס לפרויקט. הגופים המממנים יהיו רשאים מדי פעם בפעם, על פי שקול דעתם הבלעדי והמוחלט (ומבלי שמוטלת עליהם כל חובה לפעול כאמור) לשחרר יתרות כספיים מתוך חשבון הפרויקט עוד בטרם התמלאו כל התנאים הקבועים.	תנאים מתלים למשיכת עודפים

(*) יודגש, כי הנתונים בטבלה לעיל מתייחסים לרווח הגולמי ולעודפים הצפויים לחברה בפרויקט כולו (קרי, הן לזכויות שתשווקנה במתווה היזמי והן לזכויות ששווקו לחברי קבוצת רכישה, וזאת למול נתוני הרווח הגולמי שהובאו בס"ק ו' לעיל אשר מתייחסים רק לזכויות המשווקות במתווה היזמי).

להלן יובא מידע נוסף אודות זכויות החברה (באמצעות החזקתה, בשרשרת, 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 (יצוין, כי על פי כללי החשבונאות, הזכויות המוצגות בדוחות הכספיים כנדל"ן להשקעה יסווגו כמלאי במועד קבלת היתר בניה לפרויקט).

א. הצגת הנכסים נכון למועד פרסום הדו"ח

פרטים	סעיף
א. מגדל שד"ל - כ-50% מהזכויות הקיימות למסחר, אחסון מלונאי ומגורים. ב. 50% מהזכויות בחניון הקיים וכ-50% בחניות החדשות שיתוספו לחניון. ג. 50% מהנכסים שפורטו בסעיף 6.8.2.9.3 (ג) ו-ד) לעיל. מתחם שד"ל סמוך לרחוב רוטשילד בתל אביב.	שם הנכסים וחלקה האפקטיבי של החברה בנכסים:
מיקום הנכסים:	מיקום הנכסים:
תיאור קצר של הנכסים:	תיאור קצר של הנכסים:
מבנה האחזקה בנכסים:	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):
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.	שיטת השווי המאזני:
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 התביעה החדשה מכוחה מוקנות להד מאסטר הזכויות שתוארו בסעיף 6.8.2.9.2 לעיל. כמו כן, במהלך שנת 2021 חתמה הד מאסטר על 6 הסכמי רכישה לרכישת יתרת הזכויות הקיימות בפרויקט, כמפורט בסעיף 6.8.2.9.5 לעיל.	מועד רכישת הקרקע עליה קיימים/ייבנו הנכסים:
כ-3,109 מ"ר	שטח הקרקע עליה קיימים/ייבנו הנכסים:
מחצית שנייה 2022	מועד התחלת שיווק בפרויקט (צפוי)
2027	מועד סיום שיווק צפוי/בפועל
עד למועד זה לא נחתמו הסכמים מהותיים עם קבלני ביצוע.	הסכמים עם קבלני ביצוע
מחצית שנייה 2022	מועד התחלת עבודות הקמה:
2027 ⁹⁴	מועד סיום עבודות הקמה:
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 8, חלקה 9 וחלקה 10) – זכאות להירשם כבעלים	זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה):
לפרטים ראה סעיף 6.8.2.9 לעיל	הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט:
בין התנאים המתלים שידרשו על מנת להוציא היתר בניה לבניית מגדל שד"ל נכלל תנאי הבטחת ביצוע עבודות שימור בחלק מהבניינים במתחם, הן על ידי הד מאסטר והן על ידי צדדים שלישיים.	חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט:
להערכת הנהלת החברה, שווי מימוש נטו אינו נמוך מערכו בספרים וזאת בהתבסס על הערכת שווי שבוצע ליום 31 בדצמבר 2021.	האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?
הפרויקט הינו במרכז עירוני שקיימות בו כל התשתיות הנדרשות	תשתיות בקרבת הפרויקט:
אין	נושאים מיוחדים:

ב. מצב תכנוני

מצב תכנוני ליום 31 בדצמבר 2021(*)			
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 - 50%)
	320 חדרי מלון	19,475 (14,230 עיקרי)	שטחים המיועדים למלונאות במגדל שד"ל (חלק התאגיד האפקטיבי - 50%)
	-	148	שטחים המיועדים למסחר ביבנה 33 (חלקה 8) (חלק התאגיד האפקטיבי - 50%)
	-	500	שטחים המיועדים למסחר בשד"ל 8 (חלקה 7) (חלק התאגיד האפקטיבי - 50%)
	כ-150 חניות	כ-8,500 מ"ר	שטחים המיועדים לחניון במגדל שד"ל כולל חניון קיים במתחם (חלק התאגיד האפקטיבי כ-50%)

⁹⁴ יובהר, כי הערכות החברה ביחס למועד סיום הפרויקט מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, אשר התממשות מותנית באמור בה"ש 88 לעיל בשינויים המחויבים.

(*) לפרטים אודות חלקה של החברה בזכויות השונות במתחם שד"ל, נכון למועד פרסום הדו"ח ולאחר שבוצעו במהלך שנת 2021 מספר רכישות זכויות נוספות, ראה ס"ק א' לעיל.

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

שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021				התקופה כוללת	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל		
עלויות שהושקעו							
21,211	21,211	28,792	43,758	55,783	56,645	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	
2,233	2,233	2,483	2,483	3,382	3,382	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
4,533	6,036	6,641	7,208	7,282	7,532	עלויות מצטברות בגין בניה	
3,829	5,111	4,164	5,359	5,705	6,046	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
20,158	20,904	31,356	35,046	34,740	50,749	שערוך בגין הנכס (וזאת בגין החלקים בנכס המסווגים כנדל"ן להשקעה)	
51,964	55,496	73,436	93,854	106,892	124,354	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה							
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	5,154	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	27,793	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	159,844	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	5,604	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	198,395	סה"כ עלות שנתורה להשלמה	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	0%	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	2027	מועד השלמת בנייה צפוי	

* 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.

ד. רווחיות גולמית⁹⁵

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט			
שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021	
ל.ר.	ל.ר.	549,000	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
ל.ר.	ל.ר.	272,000	עלויות פרויקט צפויות
ל.ר.	ל.ר.	277,000	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
ל.ר.	ל.ר.	51,000	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה(*)
ל.ר.	ל.ר.	226,000	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
ל.ר.	ל.ר.	כ-50.46%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
ל.ר.	ל.ר.	כ-100,000 ש"ח למי"ר כולל מע"מ	מחיר ממוצע למי"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים) מגורים

(*) היות וחלק מהזכויות בפרויקט מסווגות כנדל"ן להשקעה, שוערכו הזכויות האמורות מעת לעת והרווח המצויין בשורה זו כבר הוכר בדוחות החברה, כרווחי שערוך.

ה. ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר				
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עלייה של 5%	השפעת עלייה של 10%
(50,000)	(25,000)	226,000	25,000	50,000
28,000	14,000	226,000	(14,000)	(28,000)

⁹⁵ לפי חלק החברה בפרויקט (50%).

1. התאמה שבין הרווח הגולמי הצפוי לבין יתרת העודפים הצפויה למשיכה

רווח גולמי צפוי:	277,000
התאמות לעודפים, סה"כ:	(11,000)
סה"כ עודפים צפויים למשיכה:	266,000
מועד צפוי למשיכת עודפים:	בהתאם להסכמות שיושגו עם הבנק המלווה
תנאים מתלים למשיכת עודפים:	בהתאם להסכמות שיושגו עם הבנק המלווה

יודגש, כי כלל ההערכות שניתנו על ידי החברה ביחס לעלות שנתורה לבניית הפרויקטים המתוארים בסעיף 6.8.3.3 זה לעיל, להכנסות ולרווח הגולמי הצפוי מהם לחברה ולמועד משיכת העודפים בפרויקטים (לפי הענין), הינן מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), שהתממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה של החברה. התממשות הערכות האמורות מותנית בהתקיימות תנאים שונים שאינם בשליטת החברה ואשר אין כל וודאות כי יתקיימו (באופן מלא או חלקי), ובין היתר כי: יתקבלו כלל ההקלות, האישורים וההיתרים הנדרשים לבניית כלל הפרויקטים ע"ב מלוא הזכויות המתוכננות, במועד החזוי לכך על ידי החברה; כי החברה תתקשר בהסכמי ליווי והסכמי קבלן בפרויקטים, במועדים ובתנאים המוערכים כיום על ידי החברה (וזאת בשים לב לעובדה שהערכות החברה לגבי העלויות הצפויות הינן בהתאם לתנאי השוק הנוכחיים ואולם חלק מהסכמים האמורים ייחתמו רק בעוד מספר שנים, ובניית הפרויקטים עצמה תיארך מס' שנים, כך שיתכן שינוי בתנאיהם), באופן שיספיע על מחירי השיוק של הזכויות בפרויקטים וקצב מכירתן (כאשר מחירי המכירה ששימשו בסיס להערכות האמורות מתבססות על ניסיונה של החברה ו/או תנאי ההתקשרויות למכירת זכויות דומות בהן התקשרו עד כה חברות הקבוצה בפרויקטים אחרים הדומים להם ו/או נתונים שונים הנמצאים כיום בידי החברה); שכלל הרוכשים יעמדו בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים שנחתמו וייחתמו, לרבות הסכמי המימון; שעלויות הפרויקטים (לרבות עלויות המימון, עלויות הפינויים הנדרשים בחלק מהפרויקטים, עלויות הנובעות ממדד תשומות הבניה ועלויות בנית מבני ציבור הנדרשים בחלק מהפרויקטים) לא תחרוגנה מהסך המוערך על ידי החברה; כי הפרויקטים יבוצעו בלוחות הזמנים החזויים, שלא תהא פגיעה בזמירותם ושלא ייגרם בהם עיכוב משמעותי מכל סיבה שהיא (לדוג' בגין אי פינוי הקרקע על ידי הגורמים המחזיקים בה כיום על אף ההסכמות עימם; הגשת התנגדויות להיתר על ידי צדדים שלישיים; היקלעות הקבלנים המבצעים לקשיים כלכליים או אי עמידתם בהוראות ההסכמים שנחתמו עימם; גילוי עתיקות; מציאת מי תהום; הגשת צווי מניעה; תביעות גורמים קשורים; חריגות בניה; אי זמינות חומרי גלם/כוח אדם ובכל הנוגע לפרויקט סומייל 124 - עיכוב בכניסתו לתוקף של שינוי המתווה שמתוכנן בפרויקט); כי לא תחול התייקרות בעלות העסקת כח אדם ו/או רכישת חומרי הגלם ויתר התקורות בענף הבנייה; וכי תשלומי המס וההיטלים השונים (לרבות היטלי השבחה שתשלומם יידרש בשל תוספת זכויות בפרויקטים) שיידרשו מהחברה כיזמית לא יהיו בהיקף גבוה יותר מזה שהוערך על ידי החברה (לרבות עקב שינויי רגולציה). בנוסף להסתייגויות שהובאו לעיל, כפופות הערכות האמורות לכלל התנאים והמגבלות המפורטים בתיאורי הפרויקטים האמורים, כפי שהובאו בדוח זה. שינוי באיזה מהפרמטרים שצוינו לעיל עשוי לשנות, לרבות באופן משמעותי, את הערכות החברה האמורות. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

בנוסף לאמור לעיל, יצוין כי הערכות ההכנסות והרווחיות ביחס לפרויקט סומייל מותנות בכניסתו לתוקף באופן מלא של שינוי המתווה שתואר בסעיף 6.8.2.6.2 לעיל, בעמידת הצדדים למערכת ההסכמים שתיחתם בקשר עם שינוי המתווה (לרבות הסכם הליווי) בכלל הוראותיהם, בכך שמחירי המכירה בפרויקט, אם וככל ויעבור למתווה יזמי, יהיו גבוהים מאלה שנלקחו בחשבון במתווה הקבוצה ובכך שתופקד תוכנית בגין מבנה ציבור שייבנה בפרויקט בבלי 3 בהתאם להתחייבות החברה לעירייה במסגרת קבלת הקלות בפרויקט סומייל אשר מהווה תנאי לטופס 4 בפרויקט זה. כמו כן, הערכות החברה ביחס לרווחים הצפויים בפרויקט סומייל, מסתמכות, בין היתר, על עמידת חברי קבוצת הרכישה בפרויקט והבנק המלווה בהסכמים שנחתמו וייחתמו עימם וכן אי התקיימות איזו מהעילות לפירעון מיידי שנקבעו בהסכמי המימון (לעניין התקיימות עילות כאמור בהסכמי האשראי הקיימים עם הבנק המלווה, והמגעים המתנהלים עם הבנק בעניין זה, ראה סעיף 6.8.2.6.5 לעיל). לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שהובא בטבלאות המפורטות בסעיפים שלעיל ביחס לפרויקט סומייל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

6.9 שיתוף פעולה עם סלינה בתחום המלונאות

6.9.1 התקשרות בהסכם שיתוף פעולה

ביום 19 בספטמבר 2021 התקשרה החברה בהסכם לשיתוף פעולה (להלן: "הסכם שיתוף הפעולה" או "ההסכם") עם חברת סלינה אופרציה ישראל בע"מ (להלן: "סלינה"), שלמיטב ידיעת החברה נמצאת בבעלות חברת סלינה אופרציה ישראל בע"מ (להלן: "סלינה אנגליה"), אשר למיטב ידיעת החברה מפעילה רשת מלונאות בינלאומית תחת המותג "סלינה", המונה למעלה מ-100 בתי מלון בכ-20 מדינות.

6.9.1.1 במסגרת ההסכם, סוכם כי הצדדים⁹⁶ ישתפו פעולה בקשר עם הפעילות המלונאית שמפתחת סלינה בישראל, בשתי דרכי פעולה אפשריות:

1. חגיגי אחזקות תרכוש נכסים ותממן את ביצוע ההתאמות הנדרשות בהם לצורך הפעלתם כמלון⁹⁷, ותשכירם לסלינה, לתקופות שלא תפחתנה מהתקופות שנקבעו בהסכם. בתמורה לכך, תשלם סלינה לחגיגי אחזקות דמי שכירות אשר ישקפו (למעט בתקופת ההתאמות) לחגיגי אחזקות תשואה מובטחת בשיעור ממוצע שנתי מינימאלי של 8% (צמוד למדד המחירים לצרכן) מסך העלויות בהן תישא חגיגי אחזקות בגין רכישת הנכסים והתאמתם (למעט בשנה הראשונה ובשנה השנייה להתקשרות, שאז דמי השכירות אשר ישולמו לחגיגי אחזקות ישקפו תשואות בשיעור שנתי ממוצע מינימאלי, צמוד למדד, של 6.5% ו-7.25%, בהתאמה) ובנוסף תהיה חגיגי אחזקות זכאית ל-20% מרווחי סלינה (כפי שהוגדרו בהסכם) בפרויקטים המלונאיים האמורים (להלן: "מסלול הרכישה")⁹⁸.

2. שיתוף פעולה בהתאמת נכסים שסלינה תשכור מצדדים שלישיים, כשחגיגי מגדלי הארבעה תבצע על חשבונה את המרת והתאמת נכסים אלו לפעילות מלונאית ואילו סלינה תפעיל בנכסים אלה מלוונות (להלן: "מסלול ההתאמות"), בתמורה להשקעה שתבוצע על ידה במסלול זה, במקרה בו הסכם השכירות בו התקשרה סלינה הינו לתקופה העולה על 20 שנה, תשלם סלינה לחגיגי מגדלי הארבעה מדי שנה (בתשלומים שייפרסו באופן חודשי) סך השווה ל-10% מסכום ההשקעה, צמוד למדד, המשקף □ □ שנתי של 7.75% לשנה⁹⁹ ובנוסף תשלם סלינה לחגיגי מגדלי הארבעה מדי שנה 20% מרווחיה (כפי שהוגדרו בהסכם) מפרויקטים אלו¹⁰⁰. על אף האמור, לאחר 5 שנות פעילות משותפת והחל ממועד זה כל 3 שנים, ייבחן על ידי הצדדים הסך ששולם עד לאותו מועד על ידי סלינה לחגיגי מגדלי הארבעה מכוח מסלול זה (הן באופן שוטף והן מרווחים), וככל וסך זה ישקף החזר הנמוך מ-12.5% (או סכום גבוה יותר ככל שתקופת השכירות של סלינה קצרה מ-20 שנה) מסכום ההשקעה של חגיגי מגדלי הארבעה במסלול זה, צמוד למדד, תשלם סלינה לחגיגי מגדלי הארבעה את הסכומים הנדרשים לצורך הגעה לרף זה.

כמו כן, בנוסף לאמור בס"ק 1 ו-2 לעיל, למעט ביחס למספר פרויקטים פעילים כיום של סלינה שהוחרגו, תהא חגיגי אחזקות זכאית, כל עוד תקופת ההסכם (שתפורט להלן) לא תבוא לידי סיום, גם ל-10% מרווחי סלינה בפרויקטים אותם תבצע סלינה בישראל, בהם לא השקיעה חגיגי אחזקות.

תקופת ההסכם הינה: (א) ביחס לפרויקטים במסלול הרכישה – עד לביצוע השקעות על ידי חגיגי אחזקות בסך מצטבר של 150 מיליון דולר; ו-(ב) ביחס לפרויקטים במסלול ההתאמות – עד לביצוע השקעות על ידי חגיגי אחזקות בסך מצטבר של 30 מיליון דולר, בכפוף לאפשרות חגיגי אחזקות להגביל את היקף ההשקעות ל-15 מיליון דולר (וזאת בהתקיים נסיבות שהוגדרו בהסכם, שעניינן המרת מרבית הלוואות הבעלים שהועמדו לסלינה אנגליה נכון למועד זה, ושלהחזרן עדיפות על כל חוב שאינו מובטח של סלינה אנגליה, למניית), או להגדילו עד לסך של 60 מיליון דולר, בהתאם ובכפוף לתנאים שפורטו בגוף ההסכם (להלן: "תקרת ההשקעה במסלול ההתאמות").

6.9.1.2 להלן פרטים נוספים אודות שני המסלולים:

6.9.1.2.1 מסלול הרכישה

סלינה תציע לחגיגי אחזקות לרכוש נכסים אשר ייקבעו על ידי סלינה כמתאימים להפעלה כמלון, וחגיגי אחזקות תבחר אם לרכוש נכסים אלה בתוך 30 יום מקבלת כלל המידע הנדרש מסלינה לצורך רכישת הנכס והתאמתו להפעלה כמלון על ידי סלינה (להלן: "המידע הנדרש").

במקרה בו חגיגי אחזקות בחרה לרכוש את הנכס המדובר, אזי במקביל לרכישתו, חגיגי אחזקות תתקשר בהסכם שכירות עם סלינה אשר יכלול הוראה ולפיה סלינה לא תהא רשאית לבטל את הסכם השכירות בטרם חלפו 7

⁹⁶ לענין זה יצוין, כי בהתאם לתוספת להסכם שיתוף הפעולה שנחתמה בין הצדדים ביום 23 באוקטובר 2021, הוסכם כי חברת הבת (100%) של החברה – קבוצת חגיגי אחזקות הארבעה בע"מ (להלן: "חגיגי אחזקות"), היא שתהא צד להסכם שיתוף הפעולה, חלף החברה. כמו כן, חברת הבת (100%) של חגיגי אחזקות – קבוצת חגיגי מגדלי הארבעה בע"מ (להלן: "חגיגי מגדלי הארבעה") הינה חברת הפרויקט אשר מטעמה מתקשרת החברה במסלול ההשכרות (כהגדרתו להלן).

⁹⁷ למעט אם העלויות חרגו בלמעלה מ-10% מסך העלויות החזויות שהוצגו לחברה על ידי סלינה, שאז תישא סלינה בעלויות החורגות כאמור.

⁹⁸ לענין זה יובהר כי סלינה תהא רשאית להכניס שותפים למלוונות שיתופעלו על ידה, בהתאם ובכפוף לתנאי ההסכם, ובמקרה זה רווחי החברה ייגזרו רק מחלקה של סלינה ברווח.

⁹⁹ יובהר, כי במקרה והסכם השכירות בו תתקשר סלינה יהא לתקופה קצרה מ-20 שנים, יוגדל החזר שישולם לחברה מדי שנה באופן שה- □ □ ייוותר 7.75%.

¹⁰⁰ ראה ה"ש 97 לעיל, שתחול גם לענין זה.

שנים בקשר לנכסים הנמצאים במרכז תל אביב, ירושלים, חיפה או אילת בפריים לוקיישן; וביחס לנכסים שאינם נמצאים במרכזי הערים האמורות – 10 שנים (להלן: "תקופת הנעילה"). בחלוף תקופת הנעילה, סלינה תהא רשאית לבטל את ההסכם בכל תקופה בת 5 שנים, וזאת בהודעה שתינתן 24 חודשים מראש.

ככל וחגי' אחזקות תבחר לא לרכוש נכס שהוצע לה על ידי סלינה כאמור, סלינה תהא רשאית לרכוש נכס זה לבדה ו/או באמצעות שותף אחר, ואולם במקרה זה הנכס יכול להכלל במסלול ההשכרות, ככל שהוא עומד בתנאים המפורטים בסעיף 6.9.1.2.2 להלן.

ככל שחגי' אחזקות תחליט למכור את זכויותיה בפרויקט הנרכש, אזי בכפוף לכך שחגי' אחזקות קיבלה עד לאותו מועד את כלל הסכומים שהשקיעה בפרויקט הנרכש בתוספת תשואה שנתית צמודה למדד בשיעור 8% (לרבות כתוצאה ממכירת זכויותיה בפרויקט) לפחות, סלינה תהא זכאית ל-20% מרווחי חגי' אחזקות ממכירת זכויותיה בפרויקט, כפי שהוגדרו בהסכם (להלן: "רווחי מכירה"), ובלבד שסלינה השלימה את מלוא תקופת הסכם השכירות או לחלופין, אם טרם הסתיימה תקופת השכירות, נאותה לדרישת חגי' אחזקות להאריכה לשבע שנים נוספות ממועד המכירה.

6.9.1.2.2 מסלול ההתאמות

סלינה תציע לחגי' מגדלי הארבעה לבצע, על חשבון חגי' מגדלי הארבעה, התאמת נכסים שיושכרו על ידי סלינה, לצורך הפעלתם כמלון (הן מלוונות קונבנציונליים והן גלמפינג – קמפינג, אוהלים וכד') וכן להעמיד, ככל שהדבר יידרש על ידי המשכיר ובהיקפים לא מהותיים שנקבעו בין הצדדים, את הערבויות והבטוחות (לרבות דמי שכירות מראש לתקופה של עד 6 חודשים) הנדרשות לצורך הבטחת קיום הסכם השכירות, וזאת עד להשקעה בסך כולל של 3.75 מיליון דולר לפרויקט, כאשר השקעה מעבר לכך, ככל שידרש, תועמד על ידי סלינה, והכל בכפוף לתנאים שנקבעו לענין זה בהסכם.

על אף האמור, חגי' מגדלי הארבעה תהא מחויבת בביצוע האמור לעיל, בכפוף לעמידתה של סלינה בביצוע כלל התשלומים בהם היא מחויבת לחגי' מגדלי הארבעה, וכן בכפוף להתקיימות כלל התנאים שלהלן, במצטבר: (א) עלויות ההתאמה אינן עולות על סך של 7,500 דולר למיטה (ממוצע 4 מיטות לחדר) (עד תקרה של 3.75 מיליון דולר לפרויקט כאמור, כאשר במקרה של פרויקט גדול יותר סלינה היא שתממן את עלויות ההתאמה החורגות מסך זה); (ב) תקופת הסכם השכירות הכוללת (לרבות תקופות אופציה) הינה לפחות 15 שנה, ובלבד שתקופת השכירות הראשונית, שלא תהא ניתנת לביטול, תהא לפחות 7/10 שנים (ראה לענין זה סעיף 6.9.1.2.1 לעיל); (ג) סך הסכומים ששולמו על ידי חגי' מגדלי הארבעה לסלינה בגין עלויות ההתאמה של כלל הפרויקטים לא עלה על תקרת ההשקעה במסלול ההשכרות; ו-ד) לא חל איזה ממקרי ההחרגה עליהם סוכם¹⁰¹ (להלן ביחד: "התנאים המוקדמים").

יובהר, למען הסר ספק, כי גם פרויקטים שלא יעמדו בתנאים המוקדמים יוצעו לחגי' מגדלי הארבעה על ידי סלינה ותנאיהם ידונו ויסוכמו (ככל שישוכמו) בין הצדדים אד הוק ביחס לכל עסקה ועסקה. במקרה בו מכל סיבה שהיא, תקופת השכירות תסתיים לפני המועד האחרון בו היתה אמורה להסתיים, סלינה תשלם לחגי' מגדלי הארבעה כפיצוי את הפער בין הסכום ששולם לחגי' מגדלי הארבעה עד לאותו מועד, לבין סכומי כלל עלויות התאמת הנכס שהושקעו על ידי חגי' מגדלי הארבעה בתוספת ריבית שנתית (אשר תחושב ממועד העמדת הסכום על ידי חגי' מגדלי הארבעה ועד למועד הפסקת השכירות) בשיעור: (א) אם הפסקת השכירות הינה בחמש השנים הראשונות – 10%; (ב) אם הפסקת השכירות היא לאחר חלוף 5 שנים עד טרם חלוף 10 שנים – 9%; ו-ג) אם הפסקת השכירות היא לאחר חלוף 10 שנים – 8%. סכומי החוזר האמור, קרן וריבית, יהיו צמודים למדד.

6.9.1.3 תפעול המלון ושיפוי

תפעול המלוונות יעשה על ידי סלינה בלבד. סלינה תשפה את חגי' אחזקות בגין תביעות ו/או הוצאות בקשר עם המלוונות ותפעולם.

6.9.1.4 בטוחות

יצוין, כי כבטוחות להתחייבויות סלינה על פי ההסכם, העמידה סלינה אנגליה ערבות לטובת חגי' אחזקות, נחותה להלוואות בעלים בהיקף מהותי מאוד שהועמדו לסלינה אנגליה¹⁰². בנוסף, סלינה ישראל תערוב אף היא

¹⁰¹ ובכללם קיומן של בעיות בזכות הקניין של הנכס אשר אינן יכולות להיפתר בתוך זמן סביר; קיים צו שיפוטי או אדמיניסטרטיבי המונע את השימוש המיועד בנכס בהתאם לתנאי ההסכם; קיימת מניעה להוצאת ההיתרים ו/או האישורים הנדרשים לצורך שימוש והפעלת הנכס; מתקיימת הפרה של חוק או תקנה אשר יכולה למנוע את האפשרות לשימוש בנכס בהתאם להוראות ההסכם ואשר אינה ניתנת לתיקון; במקרים שבהם יש לסלינה שותפים נוספים להשתתפות ברווח בהסכם באופן הנקוב בהסכם או במקרה שבו חלקה של סלינה בפרויקט הינו פחות מ-40%.

¹⁰² יצוין, כי בהתאם לדוחות לשנת 2020 של סלינה אנגליה, מרבית פעילותה ממומנת על ידי הון עצמי והלוואות בעלים שאמורות להיות מומרות למניות סלינה אנגליה. לאור הפגיעה בענף המלוונות שנגרמה עקב מגיפת הקורונה, לאור כך שסלינה אנגליה הינה בצמיחה ולאור כך שהלוואות הבעלים טרם הומרו, קיים לסלינה אנגליה גרעון מהותי בהון העצמי, אשר הביא את רואי החשבון של סלינה אנגליה לציין בחוות דעתם לדוחותיה לשנת 2019-2020, כי ללא המרות הלוואות הבעלים וקבלת מימון נוסף, קיימת אי וודאות שעלולה להעלות ספק משמעותי בדבר יכולת סלינה אנגליה להמשיך לשלם את חובותיה. בענין זה נמסר לחברה על ידי סלינה אנגליה כי הלוואות הבעלים האמורות מחויבות להיות המירות להון ובמקרה זה, כך להערכת סלינה אנגליה, לא תופיע הערה דומה של רואי החשבון בדוחותיה הכספיים השנתיים של סלינה אנגליה.

להתחייבויות החברות הייעודיות שבבעלותה. כן יצוין, כי סלינה אנגליה שעבדה את החזקותיה בסלינה ישראל לטובת החברה, וזאת עד למועד המרת מרבית הלוואות הבעלים שהועמדו לסלינה אנגליה או עד למועד הנפקת מניותיה של סלינה לציבור.

6.9.1.5 העברת זכויות

חגי' אחזקות וסלינה תוכלנה להעביר או להקצות מניות בחברות הייעודיות שבבעלותן לצדדים שלישיים, באופן שחלקן באמצעי השליטה בחברה הייעודית, לאחר העברה/הקצאה כאמור, לא יפחת מ-51%, כאשר ביחס לכל אחד מהצדדים נקבעו בהסכם רשימת גופים להם לא יהיו רשאים להעביר את מניותיהם בכל מקרה. כן הוסכם, כי במקרה שבו תמכור סלינה עד 49% מהחזקותיה בחברה ייעודית לצד שלישי, חגי' אחזקות תהא רשאית להשתתף ברווחי המכירה לפי זכאותה בשיעור ההשתתפות ברווחי הפרויקט (20% או 10% לפי העניין), או לחלופין להשאיר את זכאותה להשתתפות ברווחי הפרויקט. בנוסף, במקרה כאמור תהא זכאית חגי' אחזקות לדרוש בנוסף וכתנאי למכירה את השבת מלוא השקעתה בנכס.

6.9.1.6 בתקופת ההסכם: (1) חגי' אחזקות לא תתקשר עם מלונאים אחרים בהסכם שיתוף פעולה דומה לרכישת ומימון פיתוח והפעלת מלונאות בישראל; ו-(2) חגי' אחזקות תעניק זכות סירוב ראשונה לסלינה בהשכרת ו/או מכירת מלוונות הנמצאים בבעלותה המלאה של חגי' אחזקות, ככל שחגי' אחזקות תבקש להתקשר עם מתחרים ספציפיים של סלינה (שהוגדרו בהסכם). יובהר כי האמור בסעיף (2) קטן זה, לא יחול על נכסים קיימים של חגי' אחזקות.

6.9.1.7 ההסכם נכנס לתוקפו ביום 11 באוקטובר 2021, עם התקיימות התנאי המתלה שנקבע בהסכם.

6.9.2 הפרויקטים הקיימים בין חברות הקבוצה לסלינה

להלן תיאור הפרויקטים בהם התקשרו הצדדים עד למועד זה. יודגש, כי פרטי הפרויקטים בהם מתקשרים הצדדים אינם זהים לתנאים עליהם סוכם ואשר תוארו לעיל, ואולם עקרונותיהם דומים.

6.9.2.1 מסלול הרכישות

6.9.2.1.1 הירדן ההררי

לפרטים אודות עסקת הרכישה והסכם העקרונות לשכירות הנכס שנחתם עם סלינה ראה דיווח מיידי מיום 29 בנובמבר 2021, מס' אסמכתא: 2021-01-103792.

6.9.2.1.2 העיר העתיקה בעכו

עסקת הרכישה

ביום 8 בנובמבר 2021 רכשה חברה פרטית בבעלות מלאה, בשרשור, של חגי' אחזקות¹⁰³ (להלן: "חברת הקבוצה") (מכוח אופציה שסוחרה לה על ידי סלינה בתמורה לסכום שאינו מהותי) מצד ג', זכויות חכירה מהוונות במבנה המורכב רישומית מ-8 יחידות דיור בעכו העתיקה¹⁰⁴ (להלן: "המבנה" או "הנכס"), כאשר תקופת החכירה על פי חוזה החכירה (המהוונים) של היחידות הנ"ל, הינה עד ליום 8 בנובמבר 2109. תמורת הרכישה, המסתכמת לסך של כ-7.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, שולמה למוכר במלואה, והחזקה בנכס נמסרה. לצורך הבטחת תשלומי התמורה בגין הזכויות הנרכשות, נרשמו לטובת חברת הקבוצה מספר בטוחות, לרבות הערה בספרי החברה לפיתוח עכו בדבר קיום העסקה ושעבוד לטובת חברת הקבוצה על זכויות המוכר בנכס.

עקרונות הסכם השכירות שנחתם עם סלינה

בהתאם לעקרונות הסכם שיתוף הפעולה שנחתם בין הצדדים בקשר עם מסלול הרכישה, סלינה תשכור את הנכס, באמצעות חברה בשליטתה (להלן: "חברת פרויקט סלינה"), מחברת הקבוצה, לצורך הפעלתו כמלון, כאשר עיקרי הסכם העקרונות שנחתם בענין זה בין החברה לסלינה, הינם כדלקמן: א. חברת פרויקט סלינה תהא אמונה על הוצאת כלל ההיתרים ו/או הרישיונות הנדרשים לצורך ביצוע והשלמת עבודות ההתאמה במבנה, הכשרת המלון והפעלתו במהלך כל תקופת השכירות. חברת פרויקט סלינה תבצע את העבודות הנדרשות ותרכוש את הריהוט והציוד הנדרשים לצורך הקמת המלון וזאת באמצעות כספי הקצב שתעמיד לה חברת הקבוצה בסך כולל של עד כ-11 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ) (להלן: "ההקצב"). במידה ותהיה סטייה של מעל 10% מסכום ההקצב, אזי מלוא ההוצאות העודפות יחולו וישולמו במלואן על ידי חברת פרויקט סלינה.

¹⁰³ קבוצת חגי' עכו העתיקה בע"מ.
¹⁰⁴ גוש 18010 חלק מחלקות 111, 121, 123, 125 ו-126.

- ב. חברת פרויקט סלינה התחייבה לסיים את ביצוע עבודות ההקמה וההתאמה ופתיחת המלון עד ליום 1 בדצמבר 2023 (וזאת בכפוף לאפשרות העומדת בפניה לדחות את מועד פתיחת המלון ב-3 חודשים, ככל שלא יתקבל היתר בניה עד ליום 1 בדצמבר 2022, ובהתאם לתנאים שפורטו בהסכם), ואולם גם במקרה שבו לא הושלמו עבודות ההקמה וההתאמה עד למועד זה (או למועד הנדחה כאמור), חברת פרויקט סלינה תחל לשלם במועד זה (או במועד הנדחה כאמור) את דמי השכירות בגין הנכס, וזאת בהתאם לאמור להלן.
- ג. תקופת השכירות הינה ל-22 שנים החל מהמועד בו תימסר לחברת פרויקט סלינה החזקה בנכס. במהלך תקופה של 10 שנים ראשונות של תקופת השכירות, חברת פרויקט סלינה לא תוכל לקצר את תקופת השכירות. במידה וחברת פרויקט סלינה תבקש לסיים את השכירות בתום 10 השנים הנ"ל, היא תמסור על כך הודעה של 24 חודשים מראש. לאחר 10 השנים הנ"ל, חברת פרויקט סלינה תוכל לסיים את תקופת השכירות במהלך כל תקופה של 5 שנים, וזאת באמצעות מתן הודעה לחברת הקבוצה של 24 חודשים מראש ובכתב. יובהר כי בסיום השכירות, כל תוצרי עבודות ההתאמה יוותרו בידי חברת הקבוצה (ללא תמורה).
- ד. בתמורה להשכרת הנכס לחברת פרויקט סלינה, תהא זכאית חברת הקבוצה לתמורות הבאות:
- (1) דמי שכירות שישולמו לחברת הקבוצה החל ממועד חתימת הסכם הרכישה ועד למועד השלמת ביצוע עבודות ההקמה וההתאמה ופתיחת המלון לקהל הרחב אך לא יאוחר מיום 1 בדצמבר 2023 (בכפוף לאפשרות הדחיה המצוינת לעיל) (להלן: "**תקופת הביניים**"), בגובה 5% לשנה (צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן) על כלל עלויות רכישת המקרקעין והקמת המלון (להלן: "**עלויות ההקמה**") ואשר יחושבו בהתאם למועד ההשקעה בפועל (להלן: "**התשלום המיוחד**"). התשלום המיוחד ישולם לחברת הקבוצה ב-60 תשלומים חודשיים עוקבים במשך תקופה של 5 שנים החל מיום 1 בדצמבר 2023 (בכפוף לאפשרות הדחיה המצוינת לעיל) או מועד פתיחת המלון לקהל הרחב, לפי המוקדם מביניהם.
 - (2) לאחר תום תקופת הביניים וחלוף תקופת גרייס בת 3 חודשים, תשלם חברת פרויקט סלינה לחברת הקבוצה דמי שכירות צמודים לעליית מדד המחירים לצרכן בשיעור 9% מסך עלויות ההקמה (למעט בשנה הראשונה והשנייה לפעילות, במהלכן ישולם 8% ו-8.5%, בהתאמה).
 - (3) דמי שכירות בשיעור 20% מהרווח התפעולי (ככל שקיים) שינבע מהפעלת המלון באותה שנה.
- ה. לצורך הבטחת התחייבויות חברת פרויקט סלינה על פי הסכם השכירות, התחייבה סלינה לערוב להתחייבויות חברת הפרויקט, ובנוסף העמידה בעלת השליטה בסלינה אף היא ערבות לטובת חברת הקבוצה, מוגבלת בסכום של כ-17.6 מיליון ש"ח.
- ו. לפרטים נוספים ראה ס"ק ו' ו-ז' בסעיף 6.9.2.1.1 לעיל, שיחולו גם בפרויקט זה, בשינויים המחויבים. נכון למועד הדוח, הפרויקט ערב הגשת בקשה להיתר מלונאות.

6.9.2.1.3 מטולה

עסקת הרכישה

ביום 30 בדצמבר 2021 רכשה חברה פרטית בבעלות מלאה, בשרשור, של חגי' אחזקות¹⁰⁵ (להלן: "**חברת הקבוצה**"), מצד ג' זכויות בשני שטחי מקרקעין¹⁰⁶ המצויים במטולה, עליהם בנויים שני מלונות (להלן: "**המקרקעין**") ו-"**המלונות**". בהתאמה). תמורת הרכישה, המסתכמת לסך של כ-17 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, שולמה למוכר במלואה, והחזקה במקרקעין נמסרה.

עקרונות הסכם השכירות שנחתם עם סלינה

- בהתאם לעקרונות הסכם שיתוף הפעולה שנחתם בין הצדדים בקשר עם מסלול הרכישה, סלינה תשכור, באמצעות חברה בשליטתה (להלן: "**חברת פרויקט סלינה**"), את המקרקעין מחברת הפרויקט לצורך הפעלת המלונות, כאשר עיקרי הסכם העקרונות שנחתם בענין זה בין החברה לסלינה, הינם כדלקמן:
- א. חברת פרויקט סלינה תהא אמונה על הוצאת כלל ההיתרים ו/או הרישיונות הנדרשים לצורך ביצוע והשלמת עבודות ההתאמה, הכשרת המלונות והפעלתם במהלך כל תקופת השכירות. חברת פרויקט סלינה תבצע את עבודות ההתאמה הנדרשות וזאת באמצעות כספי הקצב שתעמיד לה חברת הקבוצה בסך כולל של עד כ-6.8 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ (להלן: "**ההקצב**"). במידה ותהיה סטייה של מעל 10% מסכום ההקצב, אזי מלוא ההוצאות העודפות יחולו וישולמו במלואן על ידי חברת פרויקט סלינה ולא יילקחו בחשבון לצורך חישוב חלקה של חגי' מגדלי הארבעה ברווחי הפרויקט.
- ב. חברת פרויקט סלינה התחייבה לסיים את ביצוע עבודות ההתאמה ופתיחת המלונות תוך 7 חודשים מיום קבלת החזקה במקרקעין.
- ג. תקופת השכירות הינה ל-20 שנים החל מהמועד בו תימסר לחברת פרויקט סלינה החזקה במקרקעין. במהלך תקופה של 10 שנים ראשונות של תקופת השכירות, חברת פרויקט סלינה לא תוכל לקצר את תקופת השכירות. לאחר 10 השנים הנ"ל, חברת פרויקט סלינה תוכל לסיים את תקופת השכירות במהלך כל תקופה של 5 שנים, וזאת באמצעות מתן הודעה לחברת הקבוצה של 24 חודשים מראש ובכתב. יובהר כי בסיום

¹⁰⁵ קבוצת חגי' מטולה בע"מ.

¹⁰⁶ זכויות בעלות בגוש 13216, חלקה 8, וזכויות חכירה מהוונות גוש 13216, חלקה 8, וגוש 13215, חלקות 28 ו-29.

- השכירות, כל תוצרי עבודות ההתאמה שבוצעה באמצעות כספי ההקצב, וכן 20% מהריהוט והציוד שנרכש מתוך כספי קרן חידוש הציוד, יוותרו בידי חברת הקבוצה (ללא תמורה).
- ד. בתמורה להשכרת המקרקעין, תהא זכאית חברת הקבוצה לתמורות הבאות:
- 1) בחלוף תקופת גרייס בת 3 חודשים ועד לתום החודש השביעי של תקופת השכירות, תשלם חברת פרויקט סלינה לחברת הקבוצה דמי שכירות בגובה 50% מהרווח התפעולי במושכר של אותה תקופה (ככל שקיים רווח כאמור), צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן (להלן: "התשלום המיוחד"). אולם, ככל שהתשלום המיוחד יהא נמוך מ-5% לשנה (בחישוב יחסי לתקופה של 4 חודשים), על כלל עלויות רכישת המקרקעין והתאמת המלונות (להלן: "עלויות ההקמה"), אשר יחושבו בהתאם למועד ההשקעה בפועל, צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן, תבוצע השלמה ל-5% בהתאם ללוחות הזמנים שסוכמו.
 - 2) החל מתחילת החודש השמיני לתקופת השכירות ועד תום תקופת השכירות, תשלם חברת פרויקט סלינה לחברת הפרויקט דמי שכירות צמודים לעליית מדד המחירים לצרכן, בשיעורים כדלקמן (להלן: "דמי השכירות הבסיסיים"): (א) בגין השנה הראשונה (שתחילתה במועד תחילת תשלום דמי השכירות הבסיסיים) – 7% מסך עלויות ההקמה; (ב) בגין השנה השנייה – 8.25% מסך עלויות ההקמה; (ג) בגין השנה השלישית ואילך – 9% מסך עלויות ההקמה.
 - 3) בנוסף לדמי השכירות הבסיסיים, החל מתחילת החודש השמיני וכן ב-3 החודשים הראשונים לתקופת השכירות, תשלם חברת פרויקט סלינה לחברת הקבוצה דמי שכירות בשיעור 20% מהרווח התפעולי (ככל שקיים) שינבע מהפעלת המלונות באותה שנה.
- ה. לצורך הבטחת התחייבויות חברת פרויקט סלינה על פי הסכם השכירות, התחייבה סלינה לערוב להתחייבויות חברת הפרויקט, ובנוסף העמידה בעלת השליטה בסלינה אף היא ערבות לטובת חברת הקבוצה, מוגבלת בסכום של 20.7 מיליון ש"ח.
- ו. לפרטים נוספים ראה סעיפים ו' ו-ז' בסעיף 6.9.2.1.1 לעיל, שיחולו גם בפרויקט זה, בשינויים המחויבים. נכון למועד זה, החלו עבודות התאמה במלונות.

6.9.2.2 מסלול ההתאמות

6.9.2.2.1 עסקת בית המגן בת"א

חגי' מגדלי הארבעה תעמיד הלוואה (להלן: "ההשקעה"), באופן עליו סוכם בין הצדדים, בסך של 6.8 מיליון ש"ח, לחברת פרויקט, בה שותפים סלינה וצד ג' (50% כ"א מהם) (להלן: "חברת הפרויקט" ו-"השותף", בהתאמה), אשר מתעתדת להסב את שטחי המשרדים הקיימים בבית המגן (לשעבר בית הכשרת הישן) ברחוב המרי בת"א, סמוך לחוף הים, למלון, אשר יכלול 78 חדרים, חללי עבודה ומתקנים שונים הנלווים למלון, תחת המותג "סלינה" (להלן: "הנכס"). למיטב ידיעת החברה, השותף התקשר בהסכם שכירות לשכירת הנכס לתקופה של עד ליום 30 ביוני 2023, עם אופציה להארכה בשנה נוספת, אשר ניתנת לביטול במידה והמשכיר קיבל היתר בניה/הריסה לנכס (כן קיימת הסכמה עקרונית להארכת תקופת השכירות בתקופה נוספת מעבר לתקופת האופציה, עד לסיום הליכי התכנון וקבלת היתר בניה, ובלבד שיתקיימו התנאים שנקבעו לכך בין הצדדים וכן שייחתם בין הצדדים הסכם מחייב בנושא).

על מנת להסב את הנכס למלון, נדרשה השקעה כוללת בסך של כ-15.3 מיליון ש"ח, כאשר 6.8 מיליון ש"ח מתוכן הועמדו כאמור על ידי חגי' מגדלי הארבעה. עבודות ההתאמה בנכס בוצעו על ידי השותף ובהתאם להתחייבות סלינה, הוא נפתח להרצה כמלון ביום 15 במרץ 2022.

בגין ההשקעה האמורה (אשר תהא צמודה לעליית המדד), תהא זכאית חגי' מגדלי הארבעה לתשלום בשיעור שנתי של 8% מסכום ההשקעה, אשר ישולם מדי חודש בחודשו בהתאם לסכומים שהועמדו בפועל. ההשקעה תוחזר ב-6 תשלומים, במועדים שנקבעו, אשר האחרון מביניהם יהא לא יאוחר מיום 1 בינואר 2025. סיום מוקדם של הסכם השכירות יזכה את חגי' מגדלי הארבעה בשיפוי וזאת בהתאם לאמור בסעיף 6.9.1.2.2 לעיל.

בנוסף, תהא חגי' מגדלי הארבעה זכאית לחלק מרווחי הפרויקט (כפי שהוגדרו בהסכם שיתוף הפעולה), כאשר עד להחזר ההשקעה (לרבות הפרשי ההצמדה בגינה), תהיה החברה זכאית ל-50% מרווחי הפרויקט (בניכוי כלל תשלומי ההשקעה וההצמדה עליהם ששולמו לה עד לאותו מועד) ולאחר המועד האמור, תהיה חגי' מגדלי הארבעה זכאית ל-23% מכלל רווחי הפרויקט וזאת עד להגעה לסכום המשקף תשואה שנתית צמודה (□ □) של 23% על כלל סכומי ההשקעה של חגי' מגדלי הארבעה בפרויקט לרבות הפרשי ההצמדה בגינה (להלן: "הסכום הקובע"). לאחר קבלת הסכום הקובע, תהיה חגי' מגדלי הארבעה זכאית ל-10% מרווחי הפרויקט, עד לסיומו. בנוסף, חגי' מגדלי הארבעה תהא זכאית ל-10% מחלקה של סלינה ברווחי הפרויקט (חלף זכאותה לקבלת 20% מרווחיה כאמור בהסכם שיתוף הפעולה).

לצורך הבטחת התחייבויות חברת הפרויקט כלפי חגי' מגדלי הארבעה, התחייבה סלינה לערוב להתחייבויות חברת הפרויקט, ובנוסף העמידה בעלת השליטה בסלינה אף היא ערבות לטובת חגי' מגדלי הארבעה, מוגבלת בסכום של כ-9 מיליון ש"ח.

יתר הוראות הסכם שיתוף הפעולה, לרבות לענין מגבלות על העברת מניות הצדדים להתקשרות, אופן תפעול המלון ושיפוי החברה במקרה של תביעות שיוגשו כנגדה, אשר תוארו בסעיף 6.9.1 לעיל, יחולו גם לגבי ההתקשרות שתוארה לעיל.

ביום 15 במרץ 2022 נפתח הפרויקט להרצה.

חגי' מגדלי הארבעה תעמיד הלוואה (להלן: "ההשקעה"), באופן עליו סוכם בין הצדדים, בסך של כ-6.3 מיליון ש"ח לחברת בת (100%) של סלינה (להלן: "חברת הפרויקט"), אשר מפעילה בקיבוץ מעלה החמישה מלון, המונה 62 חדרים ומתקנים נלווים למלון (להלן: "המלון"). המלון האמור נפתח לפני מספר חודשים וכספי ההשקעה של חגי' מגדלי הארבעה מיועדים להחזר השקעות שבוצעו במלון עד כה על ידי סלינה ולהשקעות נוספות. תקופת הניהול הנוכחית של סלינה את המלון מסתיימת בחודש יוני 2026 ולסלינה האפשרות להאריכה במספר תקופות עד לכל המאוחר שנת 2036.

לאור העובדה כי תקופת הניהול, על פי הסכם הניהול, עומדת על כ-14.5 שנים, התשלום השנתי שישולם לחגי' מגדלי הארבעה יעמוד על 13.51% מסך ההשקעה, צמוד לעליית המדד ובתוספת מע"מ בגין רכיב הריבית, והתשלום השנתי המתואם (כהגדרתו בהסכם שיתוף הפעולה והוא כולל את חלקה של חגי' מגדלי הארבעה ברווחי הפרויקט) יעמוד על לא פחות מ- 16.84% מסכום השקעת חגי' מגדלי הארבעה צמוד לעליית המדד, ובתוספת מע"מ.

בנוסף לסכום ההשקעה, העמידה חגי' מגדלי הארבעה למשכיר ערבות בנקאית בסך של 1.6 מיליון ש"ח. תמורת העמדת הערבות הבנקאית תשלם חברת הפרויקט לחגי' מגדלי הארבעה, מדי חודש: (א) עמלה שנתית בשיעור של 10.59%, צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן; וכן (ב) עמלת הערבות הבנקאית כפי שתשלם חגי' מגדלי הארבעה לבנק. ככל שהערבות הבנקאית תמומש (באופן מלא או חלקי) מכל סיבה שהיא, תשלם חברת הפרויקט לחגי' מגדלי הארבעה את סכום קרן הערבות הבנקאית שמומשה.

לצורך הבטחת התחייבויות חברת הפרויקט כלפי חגי' מגדלי ארבעה, התחייבה סלינה לערוב להתחייבויות חברת הפרויקט, ובנוסף העמידה בעלת השליטה בסלינה אף היא ערבות לטובת חגי' מגדלי הארבעה, מוגבלת בסכום של כ-10.3 מיליון ש"ח.

יתר הוראות הסכם שיתוף הפעולה, לרבות לענין סיום מוקדם של תקופת השכירות, מגבלות על העברת מניות של הצדדים להתקשרות, ושיפוי על ידי סלינה בגין תביעות הנוגעות לפעילות המלון, אשר תוארו בסעיף 6.9.1 לעיל, יחולו גם לגבי ההתקשרות שתוארה לעיל. נכון למועד הדוח, המלון פעיל.

חגי' מגדלי הארבעה תעמיד הלוואה (להלן: "ההשקעה"), באופן עליו סוכם בין הצדדים, בסך של עד כ-15 מיליון ש"ח, בחברת פרויקט, אשר סלינה פועלת לרכוש 90% מהון מניותיה (להלן: "חברת הפרויקט") מצדדים שלישיים (להלן: "המוכרים"), ואשר שוכרת/מפעילה (בין במישרין ובין בעקיפין) בתי הארחה בקיבוצים פרוד, נתיב הלי"ה, לוחמי הגיטאות וצאלים¹⁰⁸, הפועלים מזה שנים ובהם קיים סך כולל של כ-160 יחידות אירוח (להלן: "בתי הארחה"). ההשקעה תשמש את חברת הפרויקט הן לצורך העמדת הלוואה לסלינה לרכישת השליטה בחברת הפרויקט והן לצורך ביצוע עבודות ההתאמה והשיפוץ בבתי הארחה.

נכון למועד זה, עיקר תקופות השכירות/ההפעלה הנוכחיות של בתי הארחה האמורים נעות בין 6 שנים ל-13 שנים (לפי המקרה), וחברת הפרויקט פועלת להאריכם (אם כי אין ודאות שיעלה בידה לעשות כן) לתקופה של לפחות 15 שנה לכל אחד מבתי הארחה.

תקופת ההשקעה הינה לתקופה כוללת של 15 שנים. במהלך תקופה זו ישולם לחגי' מגדלי הארבעה מדי שנה סך כספי של כ-2 מיליון ש"ח, המשקף החזר של 13.33% על ההשקעה (בתשלומים חודשיים שווים) (להלן: "החזר ההשקעה השנתי") (כלומר סך כולל המשקף 200% על סכום ההשקעה) כשסכום זה צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן.

יובהר, כי תקופת ההשקעה לא תשתנה בכל מקרה, וזאת גם אם הסכמי השכירות/ההפעלה לא יוארכו ל-15 שנים, אך בתנאי שלא יבואו לידי סיום מוקדם ביחס לתנאיהם הנוכחיים, וזאת למעט ביחס לבתי הארחה של קיבוץ פרוד וקיבוץ הלי"ה, אשר ככול ותקופת הסכם השכירות בקשר למי מהם לא תוארך לתקופה כוללת של 15 שנים, אזי בסיום תקופת השכירות הרלוונטית, יחושבו סכומי החזר ההשקעה השנתי ששולמו לחגי' מגדלי הארבעה עד לאותו מועד (ללא חלקה של חגי' מגדלי הארבעה ברווחים, כמפורט להלן) ביחס לבתי הארחה אלו וחברת הפרויקט תשלם לחגי' מגדלי הארבעה באותו מועד כל סכום שיידרש אשר יעמיד את החזר ההשקעה הכולל בגין שני בתי הארחה האמורים על 200% מסכום ההשקעה הצמוד למדד.

בנוסף, תהא חגי' מגדלי הארבעה זכאית לחלק מרווחי חברת הפרויקט (כפי שהוגדרו בהסכם שיתוף הפעולה), בשיעור של 17% מרווחי חברת הפרויקט, למעט ביחס לבית הארחה בקיבוץ צאלים, אשר חגי' מגדלי הארבעה תהיה זכאית ל-8.5% מרווחי הפרויקט (המייצגים כ-21% מרווחי חברת הפרויקט).

חגי' מגדלי הארבעה תהיה זכאית לתשלום שנתי מתואם הכולל כאמור את רווחי חגי' מגדלי הארבעה בפרויקט זה ויעמוד על לא פחות מ- 16.66% מסכום השקעת חגי' מגדלי הארבעה צמוד לעליית המדד, ובתוספת מע"מ.

¹⁰⁷ הכוללת 4 מתחמים בקיבוצים הבאים: לוחמי הגטאות, פרוד, נתיב הלי"ה וצאלים.

¹⁰⁸ יובהר כי חברת הפרויקט מחזיקה בכלל זכויות הניהול של בתי הארחה, למעט ביחס לבית הארחה בפרויקט צאלים, בו מחזיקה חברת הפרויקט, בשרשור, ב-40% מזכויות הניהול.

כמו כן, העניקה סלינה לחגי' מגדלי הארבעה אופציה לרכישת 51% מהון המניות של חברת הפרויקט אשר בבעלותה (אשר שועבדו לטובת המוכרים) (להלן: "המניות המשועבדות"), וזאת במקרה בו המוכרים ירצו לממש את המניות המשועבדות בהתאם להוראות הסכם השעבוד שנחתם בינם לבין סלינה (כאשר במקרה זה תיקח על עצמה חגי' מגדלי הארבעה את קיום התחייבויות סלינה ותקבל את כלל זכויותיה כלפי המוכרים). לצורך הבטחת התחייבויות חברת הפרויקט כלפי חגי' מגדלי הארבעה, התחייבה סלינה לערוב להתחייבויות חברת הפרויקט, ובנוסף העמידה בעלת השליטה בסלינה אף היא ערבות לטובת חגי' מגדלי הארבעה, מוגבלת בסכום של כ-22.4 מיליון ש"ח.

יתר הוראות הסכם שיתוף הפעולה, לרבות לענין סיום מוקדם של תקופת השכירות, מגבלות על העברת מניות של הצדדים להתקשרות, ושיפוי על ידי סלינה בגין תביעות הנוגעות לפעילות המלון, אשר תוארו בסעיף 6.9.1 לעיל, יחולו גם לגבי ההתקשרות שתוארה לעיל.

נכון למועד הדוח, הסתיימו עבודות ההתאמה במלון בקיבוץ פרוד, והוא יפתח להרצה במהלך חודש אפריל 2022, במלון בקיבוץ הלי"ה יחלו עבודות ההתאמה לאחר שנת 2022, ובמלון בקיבוץ לוחמי הגטאות נערכת תוכנית בינוי וטרם החלו עבודות ההתאמה.

מצפה רמון – מלון אדמה ומסעדת צוקים

6.9.2.2.4

חגי' מגדלי הארבעה תעמיד הלוואה (להלן: "ההשקעה"), באופן עליו סוכם בין הצדדים, בסך של 6.6 מיליון ש"ח בחברת בת (100%) של סלינה (להלן: "חברת הפרויקט"), אשר שוכרת מצד ג' (להלן: "המשכיר") מלון, המונה 31 חדרים (להלן: "המלון") וכן מסעדה (להלן: "המסעדה") המצויים במצפה רמון, כאשר חברת הפרויקט מתעתדת לבצע עבודות התאמה במלון כך שימנה עוד 21 יחידות אירוח באוהלים, וזאת עד ליום 15 במאי 2022, וכן 14 יחידות אירוח באוהלים נוספות, וזאת עד ליום 1 במרץ 2023. בין הצדדים הוסכם, כי בקרות אירוע הפרה של הסכם שכירות המלון ו/או המסעדה על ידי סלינה, ובכפוף לקבלת אישור בכתב מהמשכיר, תהיה זכאית קבוצת חגי' להיכנס כשוכר חלופי במקומה.

בנוסף לסכום ההשקעה, חגי' מגדלי הארבעה תעמיד למשכיר ערבויות בנקאיות בגין שכירות המסעדה והמלון. תמורת העמדת הערבויות האמורות תשלם חברת הפרויקט לחגי' מגדלי הארבעה, מדי חודש: (א) עמלה שנתית בשיעור של 7.75%, צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן; וכן (ב) עמלת הערבות הבנקאית כפי שתשלם חגי' מגדלי הארבעה לבנק. ככל שתמומש איזו מהערבויות הבנקאיות (באופן מלא או חלקי) מכל סיבה שהיא, תשלם חברת הפרויקט לחגי' מגדלי הארבעה את סכום קרן הערבות הבנקאית שמומשה.

נכון למועד זה, תקופת השכירות/ההפעלה הנוכחית של המלון הינה 21 שנים. במהלך תקופה זו ישולם לחגי' מגדלי הארבעה מדי שנה סך כספי המשקף החזר של 10% על ההשקעה (בתשלומים חודשיים שווים) (להלן: "החזר ההשקעה השנתי") כשסכום זה צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן. על אף האמור, ככל שעד ליום 31 בדצמבר 2022 (כולל) לא יתרחש אירוע הנפקה לציבור של מניות סלינה אנגליה (או כל חברת אם או חברה קשורה שלה), אזי סכום התשלום השנתי יעמוד (רטרואקטיבית ממועד העמדת כל חלק מסכום ההשקעה) על סך המשקף החזר של 13.33% על ההשקעה (צמוד לעליית המדד), כאשר התשלומים ששולמו עד אותו מועד יותאמו בהתאם. בנוסף, תהא חגי' מגדלי הארבעה זכאית לחלק מרווחי הפרויקט (כפי שהוגדרו בהסכם שיתוף הפעולה), בשיעור של 25% מרווחי הפרויקט החל מיום 1 באפריל 2022.

לצורך הבטחת התחייבויות חברת הפרויקט כלפי חגי' מגדלי הארבעה, התחייבה סלינה לערוב להתחייבויות חברת הפרויקט, ובנוסף העמידה בעלת השליטה בסלינה אף היא ערבות לטובת חגי' מגדלי הארבעה, מוגבלת בסכום של כ-9.1 מיליון ש"ח.

יתר הוראות הסכם שיתוף הפעולה, לרבות לענין סיום מוקדם של תקופת השכירות, מגבלות על העברת מניות של הצדדים להתקשרות, ושיפוי על ידי סלינה בגין תביעות הנוגעות לפעילות המלון, אשר תוארו בסעיף 6.9.1 לעיל, יחולו גם לגבי ההתקשרות שתוארה לעיל.

נכון למועד הדוח, החלו עבודות ההתאמה במלון והוא פתוח להזמנות. כמו כן, שיפוץ המסעדה הושלם.

אלמוגים המלח

6.9.2.2.5

חגי' מגדלי הארבעה תעמיד הלוואה (להלן: "ההשקעה"), באופן עליו סוכם בין הצדדים, בסך של 7 מיליון ש"ח לחברה בת (100%) של סלינה (להלן: "חברת הפרויקט"), אשר שוכרת מצד ג' (להלן: "המשכיר") מלון בקיבוץ אלמוג, אזור ים המלח, המונה 81 חדרים (להלן: "המלון") וכן מתחם קבלה ולובי ציבורי, חדר אוכל/מסעדה, שני אולמות אירועים, שטחי תפעול ושטח נוסף המאפשר בנייה של עד 30 יחידות אירוח נוספות בכפוף לקבלת היתרים. חברת הפרויקט מתעתדת לבצע עבודות התאמה במלון עד ליום 1 באוגוסט 2022.

נכון למועד זה, תקופת השכירות/ההפעלה הנוכחית של המלון עולה על 20 שנה. במהלך תקופה זו ישולם לחגי' מגדלי הארבעה מדי שנה סך כספי המשקף החזר של 10% על ההשקעה (בתשלומים חודשיים שווים) (להלן: "החזר ההשקעה השנתי") כשסכום זה צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן.

על אף האמור, ככל שעד ליום 31 בדצמבר 2022 (כולל) לא יתרחש אירוע הנפקה לציבור של מניות סלינה אנגליה (או כל חברת אם או חברה קשורה שלה), אזי סכום התשלום השנתי יעמוד (רטרואקטיבית ממועד העמדת כל חלק מסכום ההשקעה) על סך המשקף החזר של 13.33% על ההשקעה (צמוד לעליית המדד), כאשר התשלומים ששולמו עד אותו מועד יותאמו בהתאם.

בנוסף, תהא חגיגי' מגדלי הארבעה זכאית לחלק מרווחי הפרויקט (כפי שהוגדרו בהסכם שיתוף הפעולה), בשיעור של 25% מרווחי הפרויקט.

לצורך הבטחת התחייבויות חברת הפרויקט כלפי חגיגי' מגדלי הארבעה, התחייבה סלינה לערוב להתחייבויות חברת הפרויקט, ובנוסף העמידה בעלת השליטה בסלינה אף היא ערבות לטובת חגיגי' מגדלי הארבעה, מוגבלת בסכום של כ-9.1 מיליון ש"ח.

יתר הוראות הסכם שיתוף הפעולה, לרבות לענין סיום מוקדם של תקופת השכירות, מגבלות על העברת מניות של הצדדים להתקשרות, ושיפוי על ידי סלינה בגין תביעות הנוגעות לפעילות המלון, אשר תוארו בסעיף 6.9.1 לעיל, יחולו גם לגבי ההתקשרות שתוארה לעיל.

נכון למועד הדוח, החלו עבודות התאמה במלון.

6.10 תחום המלונאות

6.10.1 תיאור הפרויקטים בתחום הפעילות

6.10.1.1 השקעה במרינה בהרצליה

ביום 29 בדצמבר 2016 הושלמה עסקה במסגרתה רכשה קבוצת חגי' מרינה הרצליה בע"מ, שכ-75% ממניותיה הרגילות (וכן מניית בכורה¹⁰⁹) מוחזקים על ידי רגינסי (ובשרשור, על ידי החברה) (להלן: "מרינה הרצליה" או "חברת הבת"), את זכויותיהם של צדדים שלישיים¹¹⁰ (להלן: "המוכרים") במקרקעין, הידועים כחלקות מס' 19 ו-20 בגוש 6516 במרינה בהרצליה, אשר שטחם הכולל הוא כ-10,000 מ"ר, וכ-100 מקומות חניה בנויים המצויים במרתפי בנין אשר נמצא בחלקה 56 בגוש 6516¹¹¹ (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.

עפ"י התב"ע החלה ביחס למקרקעין (שייעודה תיירות ו/או אכסון מלונאי), שה"כ שטחי הבניה במקרקעין בהתאם לזכויות הקיימות הינם כ-7,525 מ"ר עיקרי שטחי דירות נופש כ-2,900 מ"ר שטחים ציבוריים ושירות שישמשו את יחידות הנופש, וכ-100 חניות. עם זאת, כאמור לעיל, החברה מקדמת תוכנית בסמכות ועדה מחוזית בהמלצת הוועדה המקומית להגדלת זכויות הבניה לכ-50 אלף מ"ר עילי לשימוש מלונאות ומסחר. יודגש, כי אין וודאות כי התוכנית האמורה תאושר ו/או תיכנס לתוקף.

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

א. בשנת 2016 ביצעה חברה בשליטת האחים ליאור ואחיקם כהן (להם קשרים עסקיים עם האחים יצחק ועידו חגי, בעלי השליטה בחברה) (להלן: "חברת כהן") השקעה במרינה הרצליה וזאת כנגד קבלת מניות המהוות כ-25% מהונה. 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 הלוואה האמורה יבוצע רק בכפוף לכך שרגינסי תקבל ממרינה הרצליה, בגין מנית 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 (להלן: "סדר התשלומים שנקבע"). 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. 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 בנסיבות המפורטות 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, שיתקבלו בהסכמת כלל בעלי המניות הזכאים להצבעה. 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 בסעיף זה: "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 בקורות אירוע של העברת שליטה בחברת הבת ו/או במקרקעי הפרויקט.

¹⁰⁹ המקנה לרגינסי זכאות למשיכת דיבידנד בסך של 25 מיליון ש"ח ממרינה הרצליה, קודם לחלוקת דיבידנדים ו/או החזר הלוואות בעלים לכלל בעלי מניותיה של מרינה הרצליה.

¹¹⁰ זכויות המוכרים בחלקות 19 ו-20 הינן זכויות חכירה לדורות לתקופה שעד לחודש יולי 2088.

¹¹¹ הידועות בעבר כמגרשים 5 ו-6 לפי תכניות בנין עיר החלות על המקרקעין.

- (2) בתמורה לקיום התחייבות השותף, יהיה זכאי השותף לכ-10% מהרווחים¹¹² שיחולקו לבעלי המניות הרגילות של חברת הבת (להלן: "חלק השותף ברווחי חברת הבת")¹¹³ 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 ׁׁׁׁ ׁׁׁׁ, 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) ככל וחברת הבת תנהל את המלון ו/או מלונות אחרים אשר יעשו שימוש במוטג 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 הלוואת 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 הרצליה מגוף מוסדי (ושנכון למועד זה נפרעה, בין היתר מתוך כספי מימון חדש המובטח בין היתר בשעבוד על מלוא זכויותיה של מרינה הרצליה במקרקעי הפרויקט וזאת בנוסף לשעבוד החזקות רגינסי במרינה הרצליה ששועבדו אף הן לטובת המממן. לפרטים אודות המימון האמור ראה סעיף ד' להלן). על מנת לאפשר את פרעון הלוואת הבעלים לרגינסי בלבד (כמפורט במבוא לס"ק ג' זה), נדרש היה בין היתר שהאחים כהן יתנו הסכמתם שמרינה הרצליה תימנה על הלוות בהלוואה שצוינה לעיל ותשעבד את מלוא זכויותיה במקרקעי הפרויקט לטובת המלווה וכן נדרש היה לקבל את הסכמתם לשנות את סדר התשלומים שנקבע (כהגדרת המונח בס"ק א' לעיל), כך שמרינה הרצליה תפרע (באמצעות כספי הלוואה אותה תיטול) את מרבית הלוואת הבעלים שהועמדה לה על ידי רגינסי, מבלי שבמקביל תפרע מרינה הרצליה את הלוואה שהועמדה לה על ידי האחים כהן, ומבלי לפגוע ביתר תנאי סדר התשלומים שנקבע. במסגרת הסכמת האחים כהן לאמור לעיל, הוסכם בין היתר, כי רגינסי תישא בפרען (2.95%) הקיים בין שיעור הריבית השנתית אותה משלמת מרינה הרצליה לבעלי מניותיה בגין הלוואת הבעלים שאלו כאמור מעמידים לה - שהינו 3%, לבין שיעור הריבית אותה נושאת הלוואה שהועמדה למרינה הרצליה, שנכון למועד זה הינו 5.95%. יצוין כי נכון ליום 31 בדצמבר 2021, יתרת הלוואות האחים כהן והחברה למרינה הרצליה, כולל ריבית, עומדת על 30,296 אלפי ש"ח ו-33,167 ש"ח, בהתאמה. כאמור לעיל, הלוואות האמורות נושאות ריבית שנתית בשיעור 3%.

ד. הסכם הלוואה

ביום 18 באוגוסט 2020, התקשרו רגינסי, ביחד עם החברה ומרינה הרצליה (להלן ביחד בס"ק זה: "הקבוצה" או "הלוות") בהסכם מימון עם גוף מוסדי (להלן: "המממנים"), במסגרתו, המממנים העמידו לקבוצה הלוואה בסך כולל של 43 מיליון ש"ח (להלן בס"ק זה: "ההלוואה"), והכל כפי שיפורט להלן¹¹⁴. ההלוואה נושאת ריבית בשיעור שנתי קבוע בשיעור של כ-5.95% (להלן: "ריבית ההלוואה") והיא תשולם מדי רבעון. בנוסף, ככל ויתקיים אירוע הפרה שלא תוקן בהתאם למועדים הקבועים בהסכם ו/או שהלוות לא תפרענה במועדי הפירעון שנקבעו איזה מסכומי ההלוואה, תישא ההלוואה, כל עוד הפרה זו לא תוקנה, חלף ריבית ההלוואה, ריבית פיגורים בשיעור שנתי של 10% (להלן: "ריבית הפיגורים"), וזאת בהתאם להוראות ההסכם.

¹¹² 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.

¹¹³ 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.

¹¹⁴ יצוין כי ההלוואה הועמדה בפועל למרינה הרצליה, אשר עשתה בה שימוש על מנת לפרוע הלוואת בעלים בסכום זה לרגינסי.

קרן ההלוואה תיפרע בתום 36 חודשים ממועד העמדת ההלוואה. עם זאת, הקבוצה תהיה רשאית לפרוע את ההלוואה בפרעון מוקדם בכל תום תקופת ריבית, בכפוף לתשלום עמלת פרעון מוקדם שגובהה יקבע בהתאם למנגנון הקבוע בהסכם. בנוסף, בעקבות מכירת אחת הדירות בפרויקט בנתניה (אשר שועבדו להבטחת פירעון ההלוואה), בוצע בחודש ספטמבר 2021 פרעון חלקי של ההלוואה בהיקף של כ-1.8 מיליון ש"ח). להבטחת ההלוואה נשוא ההסכם, רשומים לטובת המממנים שעבודים כדלקמן (להלן: "**הבטחות**") : (1) כלל החזקות רגיסי במרינה הרצליה וכן דירה בבעלותה בפרויקט נתניה ; (2) מרינה הרצליה שעבדה בשעבוד קבוע וראשון בדרגה את זכויות החוזיות לרכישת מלוא הזכויות במקרקעי פרויקט מרינה הרצליה וכן רשמה הערות אזהרה מתאימות (בדבר התחייבות לרישום משכנתא) לטובת המממנים על זכויות אלו. בהתאם להסכם ההלוואה, החברה התחייבה לשמור על יחסים פיננסיים כדלקמן : (א) ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו בה"ש 30) לא יפחת מסך של 300 מיליון ש"ח- נכון ל 31 בדצמבר 2021 ההון העצמי במתוקנן הינו 722 מיליון ש"ח ; (ב) ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) בתוספת הלוואות בעלים לא יפחת מסך של 275 מיליון ש"ח - נכון ל 31 בדצמבר 2021 ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו 633 מיליון ש"ח ; (ג) יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל את זכויות המיעוט) לסך מאזן, לא יפחת מ- 25% - נכון ל 31 בדצמבר 2021 היחס הינו 37%. לאור האמור, למועד הדו"ח, עומדת החברה בכלל ההתניות האמורות. לפרטים אודות התחייבויות נוספות שניתנו על ידי הקבוצה וכן לפרטים אודות עילות לפרעון מידי של ההלוואה שנקבעו בין הצדדים ראה דיווח מיידי שפורסם על ידי החברה ביום 18 באוגוסט 2020 (מס' אסמכתא : 2020-01-090585), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

6.10.1.2 פרויקט שד"ל
לתיאור הפרויקט ראו סעיף 6.8.2.9 לעיל.

6.10.2 מידע כללי על תחום הפעילות

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

6.10.2.2 מגמות ושינויים בהיקף הפעילות
לפרטים ראה סעיף 6.6 לעיל.

6.10.2.3 מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים בתחום הפעילות
הפעילות המלונאית הצפויה בפרויקט שד"ל ובפרויקט המרינה בהרצליה 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 והתקנות שהותקנו מכוחו, הקובעות הוראות שונות הנוגעות לתחום הפעילות, כגון איסור הטעיה (לרבות בפרסומת), חובת גילוי, זכויות ביטול עסקה, הוראות לגבי עסקאות מכר מרחוק (הזמנות באמצעות הטלפון והאינטרנט); חוק רישוי עסקים, תשכ"ח-1968 והתקנות שהותקנו מכוחו, הכוללות תנאים למתן רישיונות עסק למלונות, לרבות מתן רישיונות למסעדות, חניונים, בריכות ויתר המתקנים והפעילויות המבוצעת במסגרת מתן השירותים המלונאיים במלונות; תקנות שירותי הכבאות (ציוד כיבוי בבתי מלון), התשל"ב-1972; חוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג-1993 (בקשר עם הפעלתן של בריכות שחייה בבתי מלון); הוראות והנחיות משטרת ישראל; חוק עובדים זרים, תשנ"א-1991; חוק איסור הפליה במוצרים, בשירותים ובכניסה למקומות בידור ולמקומות ציבוריים, תשס"א-2000 (שמטרתו לקדם את השוויון ולמנוע הפליה בכניסה למקומות ציבוריים ובהספקת מוצרים ושירותים); חוק שכר מינימום; חוק שעות עבודה ומנוחה, תשי"א-1951 (יצוין כי ענף המלונאות מתאים את מכסת השעות לפי ההסכם הקיבוצי שחל עליו); חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998 והתקנות שהותקנו על מכוחו, העוסקות בין היתר, בביצוע התאמות נגישות למלון והשירותים הניתנים על ידו לאנשים עם מוגבלות;

תקנות ארגון הפיקוח על העבודה (ממונים על הבטיחות), התשנ"ו-1996, הקובעות חובה להעסיק ממונה בטיחות במלונות בהם מועסקים מעל חמישים עובדים; וכיו"ב.

6.10.2.4 גורמי הצלחה קריטיים

גורמי ההצלחה הקריטיים בענף המלונאות הינם:

- א. שינויים לטובה בתחושת הביטחון האישי של התיירים הבאים לארץ עשויים להביא לשיפור משמעותי בענף התיירות בישראל.
- ב. תחזוקה ותפעול ברמה גבוהה, שהינם בעלי חשיבות לשמירת האטרקטיביות של בתי המלון.
- ג. הענקת חוויית אירוח ושירות ברמה גבוהה ומיתוג ובידול של בתי המלון.
- ד. מיתוג של רשת בינלאומית.
- ה. מיקום מתאים ואטרקטיבי של בתי המלון.
- ו. השקעה בעיצוב חיצוני ופנימי של מבנה המלון מחזקת את ייחודו ובידולו של המלון כמותג מלונאות בעל מוניטין חיובי, באופן שתורם למשיכת קהל יעד.
- ז. ניסיון וידע רב בניהול מלונות.
- ח. איתור והכשרת כח אדם מיומן ואיכותי.
- ט. איתנות פיננסית ונגישות למקורות פיננסיים המאפשרים השקעת הון נדרש לצורך רכישת מלונות, ניהולם ותפעולם וכן יכולת פיננסית למימון תחזוקה שוטפת של המלונות וחידוש מתמיד של הציוד הכלול בו.
- י. שיפור מתמיד ברמת מערכות המידע והטכנולוגיה במלונות לשם הגברת השליטה ולמקסום היעילות התפעולית.
- יא. ביצוע פעולות שיווק ופרסום בארץ ובעולם ובכלל זאת תפעול מערך של מכירה ושימור לקוחות.
- יב. איתור עסקאות כדאיות וזיהוי הזדמנויות עסקיות בשוק תוך יכולת תגובה מהירה להתקשרות ברכישה/שכירות/ניהול מלונות.

6.10.2.5 מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים

חסמי כניסה עיקריים (נוספים על אלו שצוינו לעיל) בפעילות המלונאית הינם:

- א. הצורך בידע, ניסיון ומומחיות בתחום המלונאות.
- ב. השקעות גדולות הדרושות לרכישת מלונות קיימים או הקמת מלונות חדשים.
- ג. 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 מחסומי הכניסה האמור לענף.
- ד. מיתוג ומוניטין של בית המלון או הרשת – בענף המלונאות בו פועלות מספר רב של חברות וותיקות בעלות שם, קיים קושי למתג מלון חדש.
- ה. קבלת אישורים והיתרים לפתיחת מלון ומשך הזמן הנדרש לצורך הקמת מלון חדש.

חסם היציאה העיקרי בענף המלונאות הינו מימוש הנכסים עצמם, בין היתר, עקב פלח המשקיעים המצומצם המעוניין ברכישת נכס מלונאי, וככל שמדובר במשקיעים שמעוניינים בשינוי ייעוד המלון לשימוש מטרות אחרות, הליך זה כרוך בקשיים סטטוטוריים ארוכים ומורכבים. בנוסף, יציאה מתחום הפעילות תדרוש ביטול או סיום הסכמים קיימים (הסכמי שכירות, ניהול, התקשרויות עם ספקים וכו').

6.10.2.6 מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

התחרות בתחום המלונאות, התיירות והנופש מאופיינת במספר רב ומגוון של מתחרים. המתחרים הישירים בפעילות המלונאות הם כלל בתי המלון באזור הרלוונטי, כמו גם בודדים המשכירים נכסים שבעלותם לטווח קצר ("סאבלטים", למשל באמצעות [Hf]) ביחס לפלחי שוק מסוימים ובאזורים מסוימים, 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 תחליפיים 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 בביקושים לפרויקט שד"ל ולירידת מחירי המכירה של השטחים בפרויקט. כמו כן, עשויים חלק מהלקוחות הפוטנציאליים לבחון בין אפשרויות של רכישת דירה ושיפוצה באופן פרטי חלף רכישת דירה חדשה.

בכל הנוגע למלון שצפוי להיבנות על ידי הד מאסטר, יצוין כי סמוך למתחם שד"ל מצויים מספר מלונות בוטיק (כגון נורמן, מלון רוטשילד 22, מלון מונטיפיורי וכן מלונות נוספים), 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 מלוונות נוספים בת"א שחלקם הגדול מצוי על חוץ 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 המלוונות אינם נמצאים במיקום זה) יהווה את אחד היתרונות הגדולים של מלון זה. כמו כן, בחוף הרצליה ישנם מספר מלוונות, אשר פועלים בסגמנטים שונים ומשרתים קהלי יעד שונים לרבות הריץ קרלטון, הרודס, דן אכדיה, דניאל, השרון ואחרים. פעילות המלון שעתיד להיבנות על ידי מרינה הרצליה עתידה לשרת אוכלוסיות שונות (אנשי עסקים, תיירים ונופשים ישראלים) וזאת בדומה למלוונות הקיימים באזור.

6.10.3 פרטים נוספים אודות הפרויקטים בתחום הפעילות

6.10.3.1 פרויקט מרינה הרצליה

א. הצגת הפרויקט

פרטים	סעיף
פרויקט המרינה בהרצליה	שם הפרויקט:
המרינה בהרצליה	מיקום הפרויקט:
ראה סעיף 6.10.1.1 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 6.10.1.1(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:
חברה פרטית בבעלות האחים אחיקם 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:
אין	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.	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 31.12.2021			
מצב תכנוני נוכחי (חלק החברה בשרשור בזכויות שיפורטו להלן - כ-75%)			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים ברוטו (מ"ר)	סוג מלאי
	100-130	10,425	יחידות נופש (כולל שטחים ציבוריים ושירות עיליים)
	--	6,450	מרתפים
	100 חניות קיימות (בנוסף לחניות שיוקמו בפרויקט)	--	חניות
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן בוועדה המחוזית (חלק החברה בשרשור בזכויות שיפורטו להלן - 75%)			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים ברוטו (מ"ר)	סוג מלאי
		כ-50,000	מלונאות ומסחר
יודגש, כי אין כל וודאות לכך שיתקבלו כלל האישורים וההיתרים הנדרשים לשינוי האמור ו/או שהשינוי יבוצע בפועל. לפרטים נוספים לענין זה ראה סעיף 6.10.1.1 לעיל.	--	כ-16,000	מרתפים
	100 חניות קיימות (בנוסף לחניות שיוקמו בפרויקט)	--	חניות

ג. סך העלויות שהושקעו בפרויקט – החלק המיוחס למלאי (חלק החברה, בשרשור, בעלות שתפורטנה להלן - 75%) (נתונים כספיים מוצגים באלפי ש"ח)¹¹⁵:

שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021 (שנת הדיווח)				כל התקופה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3			
64,528	64,528	64,528	64,528	64,528	64,528	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	
4,231	4,231	4,231	4,231	4,231	4,231	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
2,531	2,592	2,606	2,608	2,647	2,656	עלויות מצטברות בגין בניה	
10,257	13,065	13,767	14,478	15,310	16,033	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
81,547	84,416	85,132	85,845	86,716	87,448	סה"כ עלות מצטברת	
81,547	84,416	85,132	85,845	86,716	87,448	סה"כ עלות מצטברת בספרים	

6.10.3.2 זכויות החברה במתחם שד"ל

א. הצגת הפרויקט

לפרטים ראה סעיף 6.8.3.3.5 לעיל.

ב. מצב תכנוני

לפרטים ראה סעיף 6.8.3.3.5 לעיל.

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

שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021				כל התקופה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3			
עלויות שהושקעו							
13,443	13,443	14,564	16,409	21,353	21,730	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	
954	954	984	984	1,326	1,326	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
3,186	4,243	4,667	5,066	5,154	5,451	עלויות מצטברות בגין בניה	
3,170	3,447	4,614	3,711	4,122	4,530	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
18,412	19,267	28,701	37,147	36,440	44,661	שערוך בגין הנכס (וזאת בגין החלקים בנכס המסווגים כנדל"ן להשקעה)	
39,165	41,353	53,530	63,317	68,395	77,698	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה							
.ל.ר.	.ל.ר.	.ל.ר.	.ל.ר.	.ל.ר.	1,471	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	
.ל.ר.	.ל.ר.	.ל.ר.	.ל.ר.	.ל.ר.	15,442	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
.ל.ר.	.ל.ר.	.ל.ר.	.ל.ר.	.ל.ר.	9,966	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
.ל.ר.	.ל.ר.	.ל.ר.	.ל.ר.	.ל.ר.	84	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
.ל.ר.	.ל.ר.	.ל.ר.	.ל.ר.	.ל.ר.	26,963	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
.ל.ר.	.ל.ר.	.ל.ר.	.ל.ר.	.ל.ר.	0%	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)	
.ל.ר.	.ל.ר.	.ל.ר.	.ל.ר.	.ל.ר.	2027	מועד השלמת בנייה צפוי	

יודגש, כי הערכות החברה ביחס לעלויות שטרם הושקעו בגין השטחים המסחריים בפרויקט הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות החברה ביחס לעלויות הצפויות בפרויקט, על כך שיתקבלו כל האישורים וההיתרים הנדרשים לבניית הפרויקט, על כך שהסכם הליווי שיחתם ישא תנאים דומים לאלו המוערכים על ידי החברה כיום, על עמידת השותף בהוראות הסכם הליווי שיחתם, ועל כך שלא יחולו עיכובים בבניית הפרויקט.

ד. רווחיות גולמית

אומדן שיעור ריווחיות גולמית כוללת בפרויקט			
שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021	
.ל.ר.	.ל.ר.	159,000	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
.ל.ר.	.ל.ר.	60,000	עלויות פרויקט צפויות
.ל.ר.	.ל.ר.	99,000	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
.ל.ר.	.ל.ר.	45,000	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה(*)
.ל.ר.	.ל.ר.	54,000	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
.ל.ר.	.ל.ר.	62%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)

¹¹⁵ יובהר כי הנתונים שלעיל כוללים רק את חלק המלאי ואינם כוללים את יתר השטחים המסווגים כרכוש קבוע (החניות בפרויקט ושטחים לווים) בשיעור של כ-17% מהפרויקט, אשר יתרתו בספרים עומדת על סכום של כ-17 מיליון ש"ח.

אומדן שיעור ריווחיות גולמית כוללת בפרויקט			
שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021	
ל.ר.	ל.ר.	כ-14,500 ש"ח למ"ר ברוטו מבונה	מלונאות
ל.ר.	ל.ר.	כ-60,000 ש"ח למ"ר ברוטו בנוי	מסחרי

(*) היות וחלק מהזכויות בפרויקט מסווגות כנדל"ן להשקעה, שוערכו הזכויות האמורות מעת לעת והרווח המצויין בשורה זו כבר הוכר בדוחות החברה, כרווחי שערך.

יודגש, כי הערכות החברה ביחס לרווח הגולמי הצפוי לה בגין השטחים המלונאיים והמסחריים בפרויקט הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, המבוסס ביחס לשטחים המלונאיים על הערכות החברה ביחס למחירי המכירה ועל השלמת מכירת הזכויות בפועל וביחס לשטחים המסחריים על הערכות החברה ביחס למחירי המכירה והעלויות הצפויות בפרויקט, על כך שיתקבלו כל האישורים וההיתרים הנדרשים לבניית הפרויקט, על כך שהסכם הליווי שיחתם ישא תנאים דומים לאלו המוערכים על ידי החברה כיום, על עמידת השותף בהוראות הסכם הליווי שיחתם, על השלמת מכירת הזכויות בפועל ועל כך שלא יחולו עיכובים בבניית הפרויקט.

ה. ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר					
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עלייה של 5%	השפעת עלייה של 10%	
(14,000)	(7,000)	54,000	7,000	14,000	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
6,000	3,000	54,000	(3,000)	(6,000)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

ו. התאמה שבין הרווח הגולמי הצפוי לבין יתרת העודפים הצפויה למשיכה

99,000	רווח גולמי צפוי:
7,000	התאמות לעודפים, סה"כ:
106,000	סה"כ עודפים צפויים למשיכה:
בהתאם להסכמות שיושגו עם הבנק המלווה	מועד צפוי למשיכת עודפים:
בהתאם להסכמות שיושגו עם הבנק המלווה	תנאים מתלים למשיכת עודפים:

ז. הערכות שווי

בעקבות שומות מכרעיות שהתקבלו, הופחתו היטלי ההשבחה אותם נדרשה הד מאסטר לשלם בגין הפרויקט, מסך כולל של כ-125 מיליון ש"ח לסך כולל של כ-74 מיליון ש"ח. בעקבות כך, רשמה הד מאסטר ברבעון הראשון של שנת 2021 רווחי שערך בהיקף של 40 מיליון ש"ח, כאשר חלק החברה בשערך הינו סך של כ-15 מיליון ש"ח (נטו ממס).

בנוסף, בהתבסס על הערכות שווי של הפרויקט ליום 31 בדצמבר 2021, רשמה הד מאסטר בשנת 2021 רווחים משערך בסך של כ-70 מיליון ש"ח, כאשר חלק החברה בשערך הינו סך של כ-27 מיליון ש"ח (נטו ממס). לפרטים אודות הערכת שווי ליום 31 בדצמבר 2021 **שביצעה החברה לכלל זכויותיה בפרויקט שד"ל, הן בגין הזכויות למסחר והן בגין הזכויות למגורים ומלונאות**, אשר בהתאם לעמדה 105-23: "פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי" שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך, סווגה כהערכת שווי מהותית, ראה סעיף 3.2 לדוח הדירקטוריון של החברה שצורף לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021.

6.11 תחום שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח

6.11.1 תיאור הפרויקטים בתחום הפעילות

6.11.1.1 השקעה בשטחי המסחר במתחם איינשטיין בצפון תל אביב

בשנים האחרונות קנו החברה ורג'ינסי דריסת רגל משמעותית ב"מתחם" איינשטיין הנמצא בצד המערבי של רחוב איינשטיין בצפון תל אביב ובמסגרת זו רכשו זכויות בפרויקטים איינשטיין 33א', 33ב' (שזכויות החברה בו נמכרו במהלך שנת 2020¹¹⁶), 35 ו-36א' (שזכויות החברה בו נמכרו במהלך שנת 2021¹¹⁷).

במתחם איינשטיין עתידים לקום בשנים הקרובות 9 מתחמי משנה, שיכללו שטחי מסחר בקומת הקרקע ובקומה אחת מתחת למפלס הקרקע ומעליהם מגדלי מגורים, כאשר החברה ורג'ינסי פועלות מזה מספר שנים לארגן קבוצות רכישה שיבנו פרויקטים למסחר ומגורים במתחמי המשנה האמורים. בכלל הפרויקטים האמורים, פעלו ופועלות החברה ורג'ינסי 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'ינסי או בדרך של הקטנת עלות רכישת הזכויות שרוכשת החברה.

נכון למועד זה, לאחר שרג'ינסי השלימה את מכירת זכויותיה בפרוייקט איינשטיין 33ב' ולאחר שהחברה (במאחד) השלימה את מכירת זכויותיה (לרבות הזכויות למגורים) בפרוייקט איינשטיין 36א', החברה (במסגרת פרויקט איינשטיין 35) ורג'ינסי (במסגרת פרויקט איינשטיין 33א'), מחזיקות בזכויות ב-2 מתחמי משנה ברחוב איינשטיין, בהם השלימו השתיים את גיבושן של קבוצות הרכישה. בנוסף, לאחים חגי' (בעלי השליטה בחברה) זכויות בפרוייקט 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, הפרוייקט אוכלס ולגבי כ-75% מהזכויות למסחר בו התקשרו האחים חגי' בהסכם למכירתן).

בניגוד לזכויות ליחידות המגורים בשני הפרוייקטים האמורים, ששיווקן נעשה כאמור על ידי החברה ורג'ינסי במסגרת תחום קבוצות הרכישה שנסקר בסעיף 6.7 לעיל, ההחזקה בשטחי המסחר בפרוייקטים אלו נכללת במסגרת תחום פעילות זה.

כן יצוין כי נכון למועד זה, החברה מנהלת משא ומתן ראשוני עם גוף מוסדי למכירת 50%-75% מכלל שטחי המסחר בפרוייקט איינשטיין 33א' ואיינשטיין 35.

6.11.1.2 רכישת זכויות במתחם לודוויגול בתל אביב

ביום 17 בנובמבר 2021 התקשרה י ה ו חגי' בע"מ, חברה בת בבעלותה המלאה של החברה (להלן בסעיף זה: "חברת הבת"), בהסכם בעלי מניות (להלן: "הסכם בעלי המניות") עם שני צדדים שלישיים (להלן בסעיף זה: "השותפים") וחברת א. הלל גד בע"מ (להלן בסעיף זה: "חברת הפרוייקט"), אשר מוחזקות על ידי חברת הבת (50.1%) והשותפים (49.9%) (חברת הבת והשותפים יקראו להלן: "בעלי המניות"), בקשר עם הקמת פרויקט (להלן בסעיף זה: "הפרוייקט") במתחם לודוויגול בתל אביב (להלן בסעיף זה: "המתחם")¹¹⁸.

פרטים אודות המתחם

שטח המתחם הינו כ-18,000 מ"ר והוא נמצא בכניסה לת"א מדרום, בין כביש 1 לכביש 20 ותחום בגשר קיבוץ גלויות מצד דרום. על שטח של כ-12.5 דונם המהווה חלק מהמתחם (להלן: "מקרקעי התוכנית"), חלה תכנית תא/4010 המייעדת שטח זה כשטח בייעוד תעסוקה ומסחר, ואשר מאפשרת להקים במקרקעי התוכנית 73,035 מ"ר עילי (57,410 מ"ר עילי לתעסוקה ו-15,625 מ"ר עילי למסחר) בגובה של עד 24 קומות מעל קומת הכניסה, בנוסף לקומת מסחר על פי תכנית ע/1 וכן 19,850 מ"ר שטחים תת קרקעיים, וזאת בכפוף לאישורה של תכנית איחוד וחלוקה במקרקעי התוכנית ובכפוף לקבלת כלל היתרי הבניה הנדרשים – אשר אין וודאות כי יתקבלו.

בנוסף, חלה על המתחם התכנית המתארית תא/5000 המאושרת, כאשר הזכויות המתאפשרות מכוחה עשויות להגדיל באופן מהותי (לכ-157,000 מ"ר¹¹⁹) את הזכויות המתקבלות מכוח התוכנית הקיימת על מקרקעי התוכנית וזאת בכפוף לעריכת תוכנית מפורטת מכוחה אשר תקבל את כלל האישורים הנדרשים, לרבות אישור הועדה המקומית, אשר אין כל וודאות כי יתקבלו.

בשל קרבתו של המתחם לקו M1 המתוכנן של מערכת המטרו, על המתחם צפויה לחול התכנית המתארית תמא/70 אשר מתהווה בימים אלו, כאשר ההערכה שמכח תכנית זו ניתן יהיה להגדיל את הזכויות המתקבלות

¹¹⁶ לפרטים אודות מכירת זכויות החברה בשטחי המסחר בפרוייקט איינשטיין 33ב' ראה דיווח מיידי מיום 12 בפברואר 2020 (מס' אסמכתא: 01-013021-2020), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

¹¹⁷ לפרטים בדבר מכירת החברה את זכויותיה במקרקעי פרויקט איינשטיין 36א', ראה דיווח מיידי מיום 31 בינואר 2021, מס' אסמכתא: 01-012942-2021 ודיווח מיידי מיום 18 במרץ 2021, מס' אסמכתא 01-038910-2021. כן ראה סעיף 6.7.2.3.4 לעיל.

¹¹⁸ חלקות (או חלק מחלקות) 13, 14, 15, 16, 17, 18, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 39, 40, 41, 42, 43, 102, 103, 260, 282 - בגוש 6981 וחלקה 18 בגוש 6980, בתל אביב.

¹¹⁹ יצוין, כי בדוח המיידי מיום 18 בנובמבר 2021 (מס' אסמכתא: 01-099061-2021), המובא בדוח זה בדרך של הפניה, נכתב על ידי החברה כי הזכויות המתאפשרות מכוח תוכנית מתארית תא/5000 עשויות להגדיל את הזכויות המתקבלות מכוח התוכנית הקיימת לכ-166,000 מ"ר. ואולם, לאור תחשיב מחודש שביצעה החברה, ההערכה העדכנית עומדת על כ-157,000 מ"ר.

מכוח התכנית באופן מהותי עוד יותר, וזאת בכפוף לאישור תמא/70 ולעריכת תוכנית מפורטת מכוחה אשר תקבל את כלל האישורים הנדרשים, לרבות אישור הועדה המחוזית, אשר אין כל וודאות כי יתקבלו. נכון למועד זה, הזכויות במקרקעי התוכנית מוחזקות על ידי גורמים פרטיים (להלן: "הבעלים הפרטיים") אשר מחזיקים בכ-64% משטחי מקרקעי התוכנית, ויתרת הזכויות מוחזקות על ידי נתיבי איילון, רשות מקרקעי ישראל ועיריית תל אביב (אשר חלק מהותי מאחזקותיהם הינו בגין דרכים). יצוין כי להערכת החברה (הנסמכת על ניסיון החברה ושמאות שהומצאה לה), החזקות הבעלים הפרטיים במקרקעי התוכנית תקנינה כ-82% מזכויות הבניה בפרויקט (וזאת לאחר אישור תוכנית איחוד וחלוקה במקרקעי התוכנית), ואולם אין כל וודאות באשר לשיעור זכויות הבניה הסופיות שתוקנינה מכוח הזכויות האמורות. נכון למועד זה, קיימים במתחם מבנים ישנים, קבועים או ארעיים, צמודי קרקע, דרכים וכן שטחים ריקים.

רכישת זכויות במתחם

נכון למועד זה, התקשרו תאגידיים בשליטת השותפים (להלן: "תאגידי השותפים") בהסכמי מכר והסכמי אופציה לרכישת כ-81% מזכויות הבעלים הפרטיים במקרקעי התוכנית (כ-6,500 מ"ר), אשר הוסבו לחברת הפרויקט. בנוסף, התקשרה חברת הפרויקט בהסכמי מכר לרכישת כ-5% מזכויות הבעלים הפרטיים במקרקעי הפרויקט (כ-400 מ"ר), בתמורה לסך כולל של כ-15.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, ואילו חברת הבת התקשרה בהסכם עקרונות עם צד ג', המחזיק כ-10% מזכויות הבעלים הפרטיים במקרקעי התוכנית (כ-800 מ"ר), לרכישת מחצית מזכויותיו בפרויקט (להלן: "זכויות חברת הבת"), בתמורה לסך של כ-12.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, ולשיתוף פעולה בין הצדדים בקשר עם קידום הפרויקט. בנוסף, מתנהל על ידי חברת הפרויקט משא ומתן ו/או הליכים משפטיים לרכישת יתרת זכויות הבעלים הפרטיים במקרקעי התוכנית.

בנוסף, חתמו תאגידי השותפים על הסכמי מכר ואופציה ביחס לכ-3,000 מ"ר המצויים במתחם (אך אינם נכללים במקרקעי התוכנית), והם מצויים במשא ומתן לרכישת שטחים נוספים במתחם (שאינם מצויים במקרקעי התוכנית) (להלן ביחד: "זכויות נוספות במתחם"), וזאת על מנת להגדיל את שטחי התב"ע החדשה שבכוננת חברת הפרויקט לקדם לצורך הגדלת הזכויות של התב"ע החדשה.

במקביל לחתימת הסכם בעלי המניות, חברת הפרויקט חתמה על הסכמים עם תאגידי השותפים, במסגרתם יומחו/יסוחרו לחברת הפרויקט כלל זכויות תאגידי השותפים בהסכמי המכר ובהסכמי האופציה בהם התקשרו תאגידי השותפים, וכן יוסבו לחברת הפרויקט זכויות תאגידי השותפים בזכויות נוספות במתחם (כהגדרתן לעיל). להערכת החברה, התמורה הכוללת אותה תידרש חברת הפרויקט לשלם בגין השלמת הסכמי המכר, מימוש האופציות ופינוי הפולשים המצויים במקרקעי התוכנית (לרבות בגין זכויות נוספות במתחם, כהגדרת המונח לעיל), צפויה להסתכם (בהנחת מימוש כלל האופציות) בסך של כ-241.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ (ככל ונדרש)¹²⁰, וזאת בנוסף לתשלום לו תידרש חברת הבת בגין זכויות חברת הבת. התמורה האמורה תשולם על ידי חברת הפרויקט לבעלי הזכויות (לרבות בדרך של החזר תשלומים ששולמו כבר על ידי השותפים) במהלך החודשים הקרובים ולכל המאוחר עד לתום שנת 2022 (עם זאת יובהר, כי היה וחברת הפרויקט תבחר שלא לממש את האופציות, הסך האמור, בגין יתר רכיבי התשלום, יסתכם ל-52 מיליון ש"ח).

בהתאם להוראות הסכם בעלי המניות, חברת הפרויקט תפעל לחתימה על הסכמי אופציה ו/או הסכמי מכר עם יתר בעלי הזכויות במתחם (לרבות במקרקעין שאינם מקרקעי התוכנית) ותפעל לתכנון וקידום הפרויקט (לרבות בדרך של הגדלת זכויות הבניה במתחם ושינוי סיווג חלק מהזכויות בהתאם להחלטות שתקבל החברה מעת לעת) וכן להקים את הפרויקט כמרכז עסקים מרכזי בעיר (□ □ □), הכולל עירוב שימושים (תעסוקה, מסחר, מגורים/דירות להשכרה, מרכזי כנסים, מלונאות, הכל בכפוף לאישור הרשויות). חרף המשא ומתן המתקדם עם כל יתרת בעלי הזכויות הפרטיים במתחם, יודגש כי אין כל וודאות כי יעלה בידי חברת הפרויקט לרכוש את כלל הזכויות במקרקעי התוכנית ו/או במתחם, אין כל וודאות כי תוגדלנה הזכויות במתחם ו/או כי ישונה סיווגן ואין כל וודאות באשר לאופיו הסופי של הפרויקט וסוגי הזכויות שתכללנה במסגרתו.

לפרטים נוספים אודות עיקרי הסכם בעלי המניות שנחתם בין הצדדים, לרבות אופן קבלת החלטות במוסדות חברת הפרויקט, אופן מימונה על ידי הצדדים וסעיפים נוספים ראה דיווחים מיידיים מהימים 18 בנובמבר 2021 (מס' אסמכתא: 0099061-01-2021) ו-28 בנובמבר 2021 (מס' אסמכתא: 102685-01-2021), המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.

6.11.2 מיצע כללי על תחום הפעילות

6.11.2.1 מבנה תחום הפעילות

בתחום פעילות זה עוסקת החברה בהשקעה ורכישה של שטחי מסחר ותעסוקה באזור תל אביב, מתוך כוונה להשביחם ולהשכירם בעתיד.

¹²⁰ כאשר גובה התמורה הסופי יודע רק לאחר מיצוי המו"מ שמתנהל נכון למועד זה ביחס לזכויות נוספות במתחם. כמו כן, לקחה החברה על עצמה תשלום התחייבויות ליועצים שונים שנתנו ויתנו שירותים לפרויקט.

6.11.2.2 מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים בתחום הפעילות

כמשכירת שטחים מסחריים, החברה ו/או השוכרים ממנה, לפי הענין, כפופים לחוקי העזר העירוניים של עיריית תל-אביב לענין הפעלת הנכסים, היתרים ורישיונות ניהול עסק, לחקיקה הנוגעת להתאמת הנכסים והשירותים לאנשים עם מוגבלויות, לחוק למניעת העישון במקומות ציבוריים והחשיפה לעישון, לחוק השכירות והשאילה, 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.

6.11.2.3 גורמי הצלחה קריטיים

ראה סעיף 6.8.1.4 לעיל לענין גורמי הצלחה בתחום היזום.

בנוסף, גורמי הצלחה נוספים בקשר להצלחת מכירת הנכס ו/או השכרתו הינם ניסיון וידע נצבר באיתור ורכישת זכויות במקרקעין המיועדים לנדל"ן להשקעה במיקומים אטרקטיביים, באופן שיאפשר השכרתם בתפוסה גבוהה ובתמורה גבוהה למ"ר; קרבת הנכס לריכוז אוכלוסייה גדול והבטחת דרכי הגישה אלו; יצירת תמהיל שוכרים מגוון שייתן מענה מקיף ככול הניתן לקהל הלקוחות 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.

6.11.2.4 מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים

מחסום כניסה עיקרי לתחום הנדל"ן המניב הינו איתנות פיננסית, מוניטין והיכולת לגייס מימון לאור ההשקעה הכספית הניכרת הנדרשת להקמת פרויקטים לנדל"ן מניב. שוכרים פוטנציאליים יעדיפו יזם בעל ניסיון מוכח בתחום.

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

6.11.2.5 מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

שוק הנדל"ן המניב בארץ הינו שוק בו פועלים מספר רב של שחקנים ומטבעו מאופיין בתחרות גבוהה יחסית העשויה להשפיע לרעה על מחירי הנכסים, ומנגד תפוסת הנכסים ודמי השכירות בהם. מספר המתחרים בתחום זה הוא גדול, וחלקה של החברה בתחום זה הינו זניח. התחרות על השוכרים הפוטנציאליים המושפעת בעיקר, ממיקום הנכס, תכנונו ורמת הגימור (כאשר הנוהג בתחום זה הינה כי הבנייה היא עד לרמת מעטפת ואת השיפורים במושכר מבצעים השוכרים ולעיתים בהשתתפות חלקית או מלאה של המשכיר), מחירי ההשכרה והדירשה לבטחונות.

6.11.3 פרטים נוספים אודות הפרויקטים בתחום הפעילות

6.11.3.1 פרויקט איינשטיין 33א' (שטחי מסחר)

כמפורט בסעיף 6.7.2.3.1.1 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 ליחידת דיור בפרויקט, בה מחזיקה החברה הנכדה, וזכויות נוספות לשטחי מגורים בפרויקט, אותם צפויה החברה הנכדה לקבל לאור אישור התב"ע החדשה, כפי שפורט בסעיף 6.7.2.3.1.1 לעיל, וזאת בהתאם למנגנון שנקבע לכך בהסכם השיתוף של הפרויקט והכל כמפורט בסעיף 6.7.2.3.1.1 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 שטחים עיקריים במרתף וכ-73 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.

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 6.7.2.3.1.1 לעיל. נכון למועד זה, הקבוצה פועלת להוצאת היתר בנייה לפרויקט.	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 (בשרשור) 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) :
2022 (וזאת בכפוף לאמור בה"ש 44 לעיל)	מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן) :
2027 (וזאת בכפוף לאמור בה"ש 44 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 :
בעלות	זכויות משפטיות בקרקע :
--	תיאור שימוש ביניים מהותי בקרקע, אם ישנו :
--	האם נמצאו מקורות מימון להמשך הקמת הנכס :
לפרטים ראה סעיף 6.7.2.3.1.1 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 הערכת שווי שבוצעה לנכס ליום 31 בדצמבר 2021.	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת :
תשתיות קיימות	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט :
--	נושאים מיוחדים :

ב. מצב תכנוני

מצב תכנוני לפרויקט (איינשטיין 33א'), ליום 31 בדצמבר 2021			
סוג מלאי	סה"כ שטחים ברוטו (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
מסחר	כ-4,400 מ"ר [המורכבים מכ-2,600 מ"ר ברוטו על קרקעי (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. התקבלה שומת העירייה בסך של כ-84 מיליון ש"ח, אשר חלקה של החברה בה ייגזר מחלקה בזכויות הנוספות. יצוין, כי החברה וחברי הקבוצה פנו להליך שמאות מכרעת והתקבלה שומה מכרעת בסך של כ-64 מיליון ש"ח, ואולם, החברה וחברי הקבוצה חלקו על גובה השומה המכרעת והגישו ערר בגינה.
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 2019	שנת 2020	שנת 2021					כל התקופה	
			רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כול		
	שווי הוגן	שווי הוגן	שווי הוגן	שווי הוגן	שווי הוגן	שווי הוגן	שווי הוגן	שווי הוגן	מודל הצגה בדוחות כספיים
49,596									עלות רכישת הקרקע
כ-15									עלות למ"ר
-	-	-	-	-	-	-	-	-	משימושי ביניים
	-	-	-	-	-	-	-	-	טווח מחירים (ש"ח למ"ר) בעסקאות שנעשו בשנה בקרקע עצמה
	עלויות שהושקעו (אלפי ש"ח):								
	49,836	49,863	49,863	49,863	49,863	49,940	49,940		עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
	3,042	3,042	3,042	3,042	3,042	3,042	3,042		עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות
	509	538	540	564	598	598	598		עלויות מצטברות בגין בניה
	2,162	3,748	4,149	4,527	4,922	5,226	5,226		עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
	55,549	57,191	57,594	57,996	58,425	58,806	58,806		סה"כ עלות מצטברת
	11,701	13,665	13,274	12,897	12,502	17,623	17,623		שערך בגין נכס

	67,250	70,856	70,868	70,893	70,927	76,429	76,429	סה"כ עלות מצטברת בספרים (הצגה בדוח על המצב הכספי) / שווי הוגן לסוף תקופה
	3,483	1,964	(391)	(377)	(395)	5,121	3,958	רווחי שערך בתקופה

הערכות שווי

.ד

החברה ביצעה הערכת שווי ליום 31 בדצמבר 2021 לזכויותיה בשטחי המסחר והחניות בפרויקט איינשטיין 33א', שבהתאם לה הכירה החברה ברווחי שערך בסך של כ-3.9 מיליון ש"ח. בהתאם לעמדה 105-23: "פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי" שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך, הערכת השווי שבוצעה אינה נחשבת מהותית.

6.11.3.2 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 התב"ע החדשה, כפי שפורט בסעיף 6.7.2.3.1.2 לעיל, וזאת בהתאם למנגנון שנקבע לכך בהסכם השיתוף של הפרויקט והכל כמפורט בסעיף 6.7.2.3.1.2(ב) לעיל).

נכון למועד זה, ובעקבות כניסתה לתוקף של התב"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 שטחים עיקריים במרתף הצמודים למסחר (מעל 4 קומות מרתף) וחניות לפי התקן (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 6.7.2.3.1.2 לעיל. נכון למועד זה, הקבוצה פועלת להוצאת היתר בנייה לפרויקט.	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 ינואר 2017	שיטת הצגה בדוחות הכספיים:
7,312 מ"ר	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
2022 (וזאת בכפוף לאמור בה"ש 47)	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט כולו (לרבות שטחי המגורים שמעל שטחי המסחר):
2027 (וזאת בכפוף לאמור בה"ש 47)	מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן):
טרם ידוע	מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן):
טרם ידוע	מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי/בפועל:
טרם נחתם	מועד סיום שיווק צפוי/בפועל:
בעלות	הסכמים עם קבלני ביצוע:
--	זכויות משפטיות בקרקע:
--	תיאור שימוש ביניים מהותי בקרקע, אם ישנו:
--	האם נמצאו מקורות מימון להמשך הקמת הנכס:
לפרטים ראה סעיף 6.7.2.3.1.2 לעיל	הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר):
אין, למעט כמפורט בסעיף 6.7.2.3.1.2 לעיל	חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט:
להערכת הנהלת החברה שווי מימוש נטו אינו נמוך מערכו בספרים וזאת בהתבסס על הערכת שווי שבוצעה ליום 31 בדצמבר 2021 לשליש מהנכס (הזכויות המסווגות כנדל"ן להשקעה) וגזירת שווי הנכס כולו מתוצאות הערכת השווי.	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת:
תשתיות קיימות	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:
--	נושאים מיוחדים:

ב. מצב תכנוני

מצב תכנוני לפרויקט (איינשטיין 35), ליום 31 בדצמבר 2021			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
מסחר	כ-9,000 מ"ר (נהמורכבים מכ-4,500 מ"ר ברוטו על קרקעי)	ל.ר.	החברה צפויה לשלם היטלי השבחה בגין הזכויות שהתווספו במסגרת אישור התב"ע, שגובהן טרם נקבע. התקבלה שומת

העירייה בסך של כ-185 מיליון ש"ח, אשר חלקה של החברה בה ייגזר מחלקה בזכויות הנוספות. יצוין, כי החברה וחברי הקבוצה פנו להליך שמאות מכרעת והתקבלה שומה מכרעת בסך של כ-139 מיליון ש"ח, ואולם החברה, חברי הקבוצה והעירייה חלקו על גובה השומה המכרעת והגישו ערר בגינה.	כ-155	ל.ר.	(שטח עיקרי בהיקף של 3,200 מ"ר) בתוספת 4,500 מ"ר שטחי מסחר בקומת המרתף הראשונה]
			חניות

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

במועד רכישת הקרקע	שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021				כל התקופה	מודל הצגה בדוחות כספיים
			רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
								כ-2/3 מהזכויות בפרויקט מוצגות לפי העלות בסעיף המלאי וכ-1/3 מהזכויות בפרויקט מוצגות כשווי הוגן בסעיף הנדל"ן להשקעה ¹²¹
79,566								עלות רכישת הקרקע
13.7								עלות למ"ר
-	-	-	-	-	-	-	-	משימושי בניינים
								טווח מחירים בעסקאות שנעשו בשנה בקרקע עצמה (אלפי ש"ח למ"ר)
								עלויות שהושקעו (אלפי ש"ח):
	79,630	79,630	79,630	79,630	79,630	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
	562	628	640	651	704	1,657	1,657	עלויות מצטברות בגין בניה
	16,232	18,475	18,975	19,481	19,993	20,505	20,505	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
	101,159	103,468	103,980	104,497	105,062	106,527	106,527	סה"כ עלות מצטברת
	7,025	6,778	6,278	5,771	5,260	15,536	15,536	שערוך בגין נכס (רק בגין החלק המיוחס לנדל"ן להשקעה)
	108,184	110,246	110,258	110,268	110,322	122,063	122,063	סה"כ עלות מצטברת בספרים (הצגה בדוח על המצב הכספי) / שווי הוגן לסוף תקופה
	695	(243)	(500)	(507)	(511)	10,276	8,758	רווחי (הפסדי) שערוך בתקופה (בגין החלק המיוחס לנדל"ן להשקעה)

ד. מימון

חגיגי 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 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 את זכויותיה בשטחי המסחר בפרויקט ראה סעיף 4.1 לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2021 המצורף לדו"ח זה וכן שטר הנאמנות שצורף לדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 22 בינואר 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-008997), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

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 לחגיגי נכסים מניבים על דרך הגדלת ההלוואה המשועבדת. יתרת ההלוואה המשועבדת עומדת נכון למועד פרסום דו"ח זה על כ-133 מיליון ש"ח.

¹²¹ החלוקה בין החלק המיוחס למלאי והחלק המיוחס לנדל"ן להשקעה נעשתה בהתאם לכללי החשבונאות במועד השלמת רכישת זכויות בפרויקט וזאת בהתאם לכוונות וצפי של הנהלת החברה דאז.

ה. הערכות שווי

החברה ביצעה הערכת שווי ליום 31 בדצמבר 2021 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), שבהתאם לה הכירה החברה ברווחי שערך בסך של כ-8.7 ש"ח. בהתאם לעמדה 105-23: "פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי" שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך, הערכת השווי שבוצעה אינה נחשבת מהותית.

6.11.3.3 איינשטיין 36

כמפורט בסעיף 6.7.2.3.4 לעיל, ביום 28 בינואר 2021 התקשרה חגי' ייעוץ וניהול בהסכם למכירת מלוא זכויותיה בפרויקט איינשטיין 36 (הן הזכויות למגורים והן הזכויות למסחר) לצדדים שלישיים. יצוין, כי 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 קידום תכנון הפרויקט והקמת הפרויקט. כמפורט לעיל, עם מכירת זכויות חגי' ייעוץ וניהול בפרויקט, חגי' ייעוץ וניהול קיבלה בגין קידום אישור תוכנית בניין העיר, ההתקשרות עם יועצי התכנון, וקידום אישור תוכנית העיצוב של הפרויקט, ביחס ליתרת החלקים במקרקעין שאינם הממכר, סך של 27 מיליון ש"ח. לפרטים אודות זכויות החברה בשטחי המסחר והחניות בפרויקט עובר למכירתן, ראה סעיף 6.11.6.3 לפרק תיאור עסקי התאגיד אשר צורף לדוח התקופתי של החברה לשנת 2020, אשר פורסם ביום 21 במרץ 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-040443), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

6.12 אחר

6.12.1 תיאור הפעילויות הנוספות

בנוסף ל-5 תחומי הפעילות שנסקרו לעיל, לחברה פעילויות נוספות שנכון למועד זה היקפן אינו מהותי ביחס למאזן החברה, 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. 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 2021, הכנסות הורייזן מפעילותה הסתכמו לסך של כ-6.6 מיליון ש"ח וחלק החברה ברווחי הפעילות הסתכם לסך של כ-2 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, מבוצעות נכון למועד זה ההתקשרויות הבאות:

6.12.1.2.1 מסעדת סרפינה

ביום 27 בינואר 2019 אישרו חברי ועדת הביקורת דירקטוריון החברה, את התקשרות החברה, ביחד עם מר עופר שבתאי, שהינו צד הקשור עסקית למר צחי חגיגי, מבעלי השליטה בחברה (להלן: "הצד הקשור"), בהסכם לרכישה משותפת מחברה אמריקאית ששמה Rafael's (להלן: "בעלת הזיכיון") של זיכיון להקמת והפעלת מסעדות עלית בישראל, המבוססות על המטבח האיטלקי, תחת שם המותג "סרפינה" (Rafael's), 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.

לפרטים אודות הסכם הזיכיון עם בעלת הזיכיון שנחתם 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, ראה סעיף 6.12 לדוח תיאור עסקי התאגיד של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 שפורסם ביום 16 במרץ 2020 (מס' אסמכתא 022072-01-2020).

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

נכון למועד זה נחתם בין בעלי המניות של סרפינה ת"א הסכם מייסדים, אשר תנאיו כדלקמן: 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 Rafael's (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 20%, ההחלטה תאושר על ידי אחד מבעלי המניות השותפים (ככל ומדובר באסיפה) או הדירקטור שמונה מטעמו (ככל ומדובר בדירקטוריון), לפי המקרה. בנוסף הוסכם, כי בעלי המניות יעמידו הון עצמי ראשוני בסכום של 7 מיליון ש"ח (חלק החברה כ-2.4 מיליון ש"ח). 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. יצוין כי, נכון למועד פרסום דו"ח זה, בעלי המניות של סרפינה ת"א העמידו הלוואות לסרפינה ת"א, בהיקף כולל של כ-10 מיליון ש"ח (חלקה של החברה בסך האמור הינו כ-3.5 מיליון ש"ח), הנושאות ריבית שנתית בשיעור של 7%. לצורך פעילותה, סרפינה ת"א שכרה שטחי מסחר בפרויקט איינשטיין 333' בשטח של כ-900 מ"ר (שמרביתם הינם שטחי מרתף), לתקופה בת 5 שנים עם אופציה להארכה לתקופה נוספת של 5 שנים, וזאת בתמורה לסך חודשי של כ-180 אלפי ש"ח.

מסעדת סרפינה נפתחה בחודש ספטמבר 2019, אולם לאור משבר הקורונה וכחלק מההגבלות שהטילה הממשלה על ענף המסעדות על מנת להתמודד עם הנגיף, בחודשים אפריל-מאי 2020 ומחודש אוקטובר 2020 ועד חודש מרץ 2021, המסעדה הייתה סגורה להושבה של לקוחות, העסיקה מספר עובדים מצומצם ועבדה במתכונת של משלוחים ו/או טייק אווי, וזאת בהתאם להנחיות שהיו בתוקף באותה עת. החל מחודש מרץ 2021 המסעדה חזרה לפעול במתכונת מלאה.

במהלך שנת 2020 הוחלט לשנות את הייעוד של שטחי המרתף אשר יועדו במקור לשמש כחלל אירועים למסעדה, ולהסב את פעילות המקום כך שישמש כבר מסעדה אסיאתי. בחודש מרץ 2021 התקבל רישיון עסק ובחודש יולי 2021, לאחר השלמת עבודות ההתאמה, המסעדה נפתחה לקהל הרחב. נכון ליום 31 בדצמבר 2021, חלקה של החברה ברווח הגולמי מהפעילות אינו מהותי.

6.12.1.2.2 פעילות חדר כושר

ביום 25 ביולי 2019, אישרו חברי דירקטוריון החברה את התקשרות חברה בת של החברה עם צד שלישי, בהסכם מייסדים להקמת חברה ייעודית (להלן: "החברה הייעודית") אשר תקים, תפעיל ותנהל פעילות חדר כושר, תחת השם "אורבן פיט בייס". בהתאם להסכם המייסדים ונכון למועד זה, מחזיקה חברה בת ב-75% ממניות החברה הייעודית, ואילו השותף מחזיק ב-25% ממניות החברה הייעודית. לצורך פעילות והפעלת חדר הכושר, שכרה החברה הייעודית שטח של כ-270 מ"ר המצוי במפלס התת הקרקעי בפרויקט איינשטיין 333'. נכון למועד זה, בשל בעיות הנוגעות לרישוי המושכר, חדר הכושר אינו פעיל, ואילו דמי השכירות ממשיכים להשתלם כסדרם.

6.12.1.2.3 מתחם סנטרל טרסקלין העסקים שמבגדלי הארבעה

בחודש אוגוסט 2019 התקשרה קבוצת חגי' טרסקלין עסקים בע"מ, שהינה חברה נכדה בבעלות מלאה (בשרשור) של החברה (להלן: "חגי' טרסקלין"), בהסכם שכירות עם החברה ועם חגי' מגדלי הארבעה, מכוחו שוכרת חגי' טרסקלין מהחברה ומחגי' מגדלי הארבעה את מלוא שטח הקומה ה-14 במגדלי הארבעה בתל אביב, וזאת לצורך הפעלת מתחם קולינארי הכולל בתוכו שלושה חללים עיקריים: חלל לאולם כנסים ואירועים במגדל הצפוני, מסעדה בגשר המחבר בין שני הבניינים ובר לאונג' לילי בבניין הדרומי. כמו כן מופעל על ידי עובדי הטרסקלין בייקרי בלובי המגדלים.

המתחם פועל תחת המותג סנטרל טרסקלין והוא עוצב על ידי משרדי אדריכלים מהמובילים בתחום ובין היתר בשיתוף פעולה עם מעצב העל ג'ורג'יו ארמאני. נכון למועד הדוח, המתחם נפתח לקהל הרחב ומעסיק כ-100 עובדים והוא פועל בהתאם למגבלות שהוטלו בשל נגיף הקורונה ובהתאם להנחיות המשתנות מעת לעת.

רישוי עסקים

חגי' טרסקלין הגישה לאגף רישוי עסקים בעיר את בקשתה לקבלת רישיון עסק להפעלת הטרסקלין במגדלי הארבעה, וביצעה את ההתאמות הנדרשות. לאור הפעלתו בעבר של המתחם ללא רישיון עסק (כאשר הסיבה העיקרית לכך היתה העיכוב שחל בשל משבר הקורונה בקבלת האישורים הדרושים להנפקת רישיון עסק כאמור), הוגש בחודש ינואר 2021 כתב אישום כנגד חגי' טרסקלין ומנהל פעילות הטרסקלין¹²². נכון למועד פרסום הדוח, התקבל רישיון עסק קבוע.

השקעה במתחם

נכון ליום 31 בדצמבר 2021 הושלמה הקמת המתחם בקומה 14. לצורך מימון הקמת המתחם, התקשרה החברה בחודש אפריל 2019 עם תאגיד בנקאי בהסכם הלוואה בסך של 25 מיליון ש"ח, אשר שימשה 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 1.5%-0.5% והיא משולמת מדי חודש. תקופת ההלוואה הינה 5 שנים מתום הבניה עם אמורטיזציה של הקרן לפי 15 שנה. החברה וחגי' מגדלי הארבעה שיעבדו את כלל זכויותיהן בטרסקלין 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'), כמפורט בסעיף 6.20.6 להלן. נכון ליום 31 בדצמבר 2021, יתרת ההלוואה בספרי החברה הינה כ-23 מיליון ש"ח.

¹²² יצוין כי שמו של מר יצחק חגי' (מבעלי השליטה בחברה ודירקטור בחברה) אשר הופיע בכתב האישום המקורי נמחק מכתב האישום.

תוצאות הפעילות ממתחם ה-000000 הניבו לחברה 0000 של כ-3.2 מיליון ש"ח במחצית השנייה של שנת 2021 (שהינה המחצית המייצגת הראשונה בה פעל המתחם באופן מלא). 0000 זה משקף שיעור תשואה שנתי של מעל 10%. יודגש, כי בשלב זה פעילות הטרקלין אינה מהותית ביחס לכלל פעילות החברה.

6.12.1.2.4 הפעלת חללי עבודה בגלריה במגדל הדרומי והצפוני בפרויקט הארבעה בתל אביב
החברה מחזיקה בכ-438 מ"ר בקומת הגלריה במגדל הדרומי וכ-537 מ"ר נוספים בקומת הגלריה במגדל הצפוני. בשנת 2021 החברה החלה להשכיר את שטחי הגלריה במגדל הדרומי כמתחם חללי עבודה. בנוסף, כמפורט בסעיף 9.3 לתשקיף המדף של החברה ליום 28 במאי 2020, בדבר עסקת התשואה למכירת שטחי המסחר במגדל הצפוני בפרויקט הארבעה, ביום 3 במרץ 2021, נחתמה תוספת להסכם התשואה ובמסגרתה סוכם כי הממכר הסופי אותו ירכוש הרוכש יכלול רק את שטחי המסחר בקומת הקרקע של המגדל הצפוני ולא יכלול את שטחי קומת הגלריה במגדל הצפוני. יצוין, כי נכון למועד פרסום הדוח, התמורה בגין הממכר, בסך של כ-18.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין ובתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן, שולמה במלואה. לאור האמור, החברה החליטה להפעיל גם את הגלריה שנותרה בבעלותה במגדל הצפוני כמתחם חללי עבודה, ולצורך כך ביצעה עבודות התאמה בנכס. עבודות ההתאמה הסתיימו בחודש יוני 2021 והחל מחודש יולי 2021 החלה החברה להשכיר את חללי העבודה במגדל הצפוני, כך שהחל ממועד זה, שטחי הגלריה הן במגדל הדרומי והן במגדל הצפוני משמשים לצורך זה.
יצוין כי תוצאות פעילות הגלריות אינן מהותיות לחברה.

חלק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה

6.13 לקוחות

נכון למועד זה, לקוחות הקבוצה הינם חברי הקבוצות שאורגנו על ידי החברה ורג'נסי (עליהם נמנים בחלק מהפרויקטים חלק מבעליהן הנוכחיים של הקרקעות) ולקוחות החברה בתחום היזמי (בעיקר בפרויקט סלמה ולקוחות שרכשו מהחברה זכויות בפרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית). לקבוצה אין כל תלות במי מלקוחותיה.

כן משכירה החברה חלק מהנכסים שבעלותה (המשמשים כמתחם חללי עבודה בקומת הגלריה שבמגדלי הארבעה – לפרטים ראה סעיף 6.12.1.2.4 לעיל) 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 כמלאי, כנדל"ן להשקעה וכרכוש קבוע ראו ביאורים 9, 10 ו-12 בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021 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, ברטו. 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 "□" הנמצא בבעלות חברה בשליטת מר עידו חגיג, 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 חגיג ועידו חגיג, 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, לכל הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה ניתנו כתבי התחייבות לפטור ושיפוי והם נכללים בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של החברה. לפרטים אודות תנאיה וחיידושה ראה דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 13 באוקטובר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-111465), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

ב. ביום 1 באוגוסט 2021 אישרה האסיפה הכללית השנתית של בעלי המניות של החברה את חידוש כהונתם של כלל חברי דירקטוריון החברה, שאינם דירקטורים חיצוניים. ביום 5 בינואר 2022 אישרה האסיפה הכללית את חידוש מינויו של מר צפריר הולצבלט כדירקטור חיצוני בחברה, רטרואקטיבית ליום 30 בנובמבר 2021 (אז הסתיימה תקופת כהונתו הראשונה). ביום 3 במרץ 2021 אשררו חברי ועדת התגמול והדירקטוריון מתן גמול שנתי וגמול השתתפות למר הולצבלט בהתאם לסכומים שמפורטים בס"ק א' לעיל (האשרור האמור נדרש לאור כך שערב חידוש כהונתו פקעה כהונתו הראשונה בחברה, מה שהביא לכך שמספר חברי הוועדה בוועדת התגמול לא עמד בדרישות הדין).

6.17.2 נושאי משרה

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 1 באוגוסט 2021 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 חגיג, 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-90%. ההתקשרות אושרה לתקופה שבין 1 באוגוסט 2021 ועד ליום 31 ביולי 2024.

בתמורה להעמדת שירותי הניהול, אושר כי החברה תשלם לחברת עידו תשלום חודשי בסך של 104,000 ש"ח, בתוספת מע"מ כדין וצמוד לעליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש יולי 2018. בנוסף, הייתה 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 1.875 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, בכפוף לתנאי סף לתשלום המענק, 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") כן תהיה זכאית חברת עידו למענק בגין תקופת ביניים שיחושב, בשינויים המחויבים, באופן זהה (וזאת במקרה וההתקשרות עימה תופסק לפני תום השנה); (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 1.875 מיליון ש"ח בשנה, בתוספת מע"מ ועל סך כולל של 7.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ לכל תקופת ההשתתפות (הסכומים צמודים לעליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש מאי 2021) ותשלומו יהיה כפוף להתקיימות תנאי הסף. בנוסף, סך המענקים שישולמו לחברת עידו (קרי, הן המענק השנתי, הן המענק לתקופת הביניים והן המענק בגין הפרויקטים המתקדמים) לא יעלה בכל מקרה על סך של 10 מיליון ש"ח (אך כאמור לא יותר מ-1.875 מיליון ש"ח בגין כל שנה), בתוספת מע"מ, כשהוא צמוד לעליית המדד בגין חודש מאי 2021. כמו כן, החברה תשיב לחברת עידו או לעידו, לפי העניין, את מלוא הוצאות (ללא תקרת הוצאות) אשר יוצאו על ידו מתוקף תפקידו כמנכ"ל, בהתאם למנגנון שעוגן בהתקשרות.

יצוין, כי לאור סיום כהונתו של עידו כמנכ"ל החברה, רשמה החברה בדוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021 הפרשה למענק השנתי העתידי להשתלם לעידו בגין פרויקטים מתקדמים בסך של כ-3.2 מיליון ש"ח. לפרטים מלאים אודות תנאי ההתקשרות עם חברת עידו ראה דוח זימון האסיפה הכללית שפרסמה החברה ביום 25 ביולי 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-057451), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

6.17.2.3 ביום 14 בנובמבר 2021 אישר דירקטוריון החברה את מינויו של מר רועי וישנוביצקי לתפקיד מנכ"ל החברה, בהיקף משרה מלאה, לתקופה שאינה קצובה, בתוקף מיום 1 בינואר 2022, וזאת בכפוף לאישור תנאי כהונתו על ידי האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה (אשר התקבל ביום 21 בדצמבר 2021). במועד האמור סיים מר עידו חגיג את כהונתו כמנכ"ל החברה (ונוטר דירקטור בחברה)¹²³. בתמורה לכהונתו כמנכ"ל החברה, זכאי מר וישנוביצקי לשכר חודשי בסך של 70,000 ש"ח ברוטו, בתוספת תשלום גלובאלי חודשי בסך של 30,000 ש"ח ברוטו בגין שעות נוספות; הפרשות סוציאליות, לרבות לפי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורים, התשכ"ג-1963, והפרשה בשיעור 7.5% משכרו לקרן השתלמות; 24 ימי חופשה; ימי מחלה בהתאם לדין; תקופת הודעה מוקדמת בת 120 יום (למעט במקרה בו יבוצעו הפיטורים בנסיבות בהן ניתן לשלול מעובד פיצויי פיטורים על פי דין, ולרבות במקרים שעוגנו בהסכם ההעסקה; רכב צמוד (שעלותו החודשית תסתכם בסך שלא יעלה על 10,000 ש"ח), שבהוצאות הכרוכות בשימוש בו (למעט תשלומי המס) תישא החברה; החזר הוצאות (ללא תקרת הוצאות) אשר יוצאו על ידו מתוקף תפקידו כמנכ"ל; מענק שנתי בגובה של עד 3 משכורות חודשיות (הכוללות את שכר היסוד והתשלום הגלובאלי) בגין עמידתו ביעדים שהוגדרו לו מראש ו/או על פי שיקול דעת ועדת התגמול של החברה; בנוסף, מר וישנוביצקי התחייב כלפי החברה בסודיות ואי שימוש במידע פנים, וכן בהתחייבויות שונות הנוגעות לאי תחרות בחברה.

כמו כן, כחלק מתנאי כהונתו בחברה, ביום 21 במרץ 2022 הוקצו למר וישנוביצקי 515,028 כתבי אופציה, לא רשומים למסחר, אשר ניתנים למימוש (בכפוף לחלוף תקופת ההבשלה שנקבעו), עד ליום 31 בדצמבר 2026, ל-515,028 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ערך נקוב של החברה, בתמורה למחיר מימוש בסך של 20.448 ש"ח למניה, צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש נובמבר 2021).

לפרטים מלאים אודות תנאי ההתקשרות עם מר וישנוביצקי, לרבות תקופת ההבשלה שנקבעו לו, ההתאמות שיחולו על כתבי האופציה וכיוצא"ב, ראה דוח זימון האסיפה הכללית שפרסמה החברה ביום 15 בנובמבר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-097483), וכן דיווח מיידי מיום 2 בפברואר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-013107), המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.

¹²³ יצוין כי הרקע לסיום כהונתו של מר עידו חגיג כמנכ"ל החברה היה הגידול בהיקפי הפעילות של החברה ורצונו של מר חגיג להתמקד בתחום הפיתוח העסקי של החברה.

6.17.3 **אנשי מפתח**

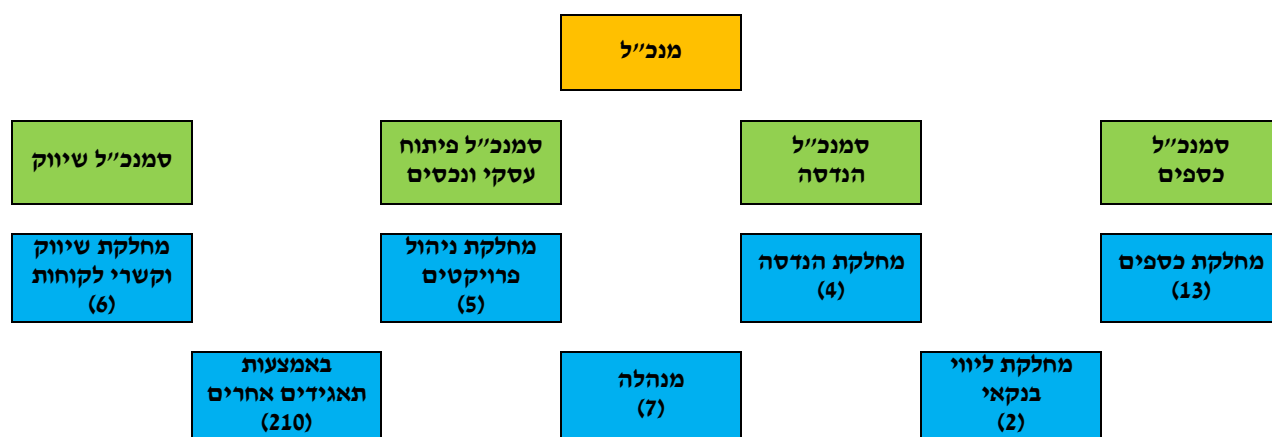
לחברה תלות מסוימת באחים יצחק ועידו חגי' (בעלי השליטה בחברה), המכהנים כדירקטורים, אשר מהווים אנשי מפתח בחברה ובקבוצה כולה ומסייעים לפיתוח עסקי החברה. עם זאת, לאור השינויים שנעשו במבנה הארגוני של החברה, ובכללם מינויים של נושאי משרה בכירה (לרבות מנכ"ל חדש שהחליף בתפקידו את מר עידו חגי'), קידום עובדים ותיקים וחלוקת הסמכויות ביניהם, התלות באחים חגי' נמוכה כיום מבעבר והיא צפויה להמשיך ולרדת במרוצת הזמן.

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, תנאי העסקתם כוללים תגמול חודשי קבוע וזכאות לעמלת מכירה בקשר עם יחידות אשר הם מעורבים במכירתם, בגובה של עד 0.3% ממחיר היחידה המשווקת.

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



כמפורט בתרשים לעיל, נכון למועד פרסום הדוח מעסיקה החברה כ-42 עובדים (לרבות כנגד חשבונית). כמו כן, תאגידים בהם מחזיקה החברה מעסיקים נכון למועד זה כ-210 עובדים נוספים במסגרת פעילותן "בתחום האחר", שהחלה להתבצע החל משנת 2019.

6.17.5 **מדיניות תגמול**

ביום 21 בדצמבר 2021 אישרה האסיפה הכללית מדיניות תגמול מתוקנת בחברה. נוסח המדיניות, שהינה בתוקף עד ליום 21 בדצמבר 2024, צורף לדוח המידי של החברה מיום 1 בדצמבר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-105502), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

6.18 **ספקים, יועצים ונותני שירותים**

6.18.1 חברות הקבוצה 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, ספקי פרסום וכיו"ב, לצורך קידום הפרויקטים השונים. להערכת הנהלת החברה, אין לה תלות במי מספקיה מכיוון שניתן להתקשר בהסכמים דומים עם מספר רב של ספקים והחלפת הספקים אינה כרוכה בעלויות מהותיות. עם זאת, החלפת ספקים כאמור עלולה לגרום עיכוב בהשלמת בנית הפרויקט ובנוסף, ככל ומדובר בהתקשרות מהותית, עלולה לגרום גם להתייקרות בעלות הפרויקט.

ההתקשרויות המהותיות ביותר הינן התקשרות עם הקבלנים הראשים של הפרויקטים. לרוב, 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) ובחלק מההסכמים החברה מתקשרת בהסכמים משולשים – בינה, בין קבלן הביצוע הראשי ובין קבלני משנה אשר מספקים שירות ספציפי בפרויקט בתמורה נפרדת מהתמורה המשולמת לקבלן הביצוע הראשי, כאשר קבלן הביצוע הראשי אחראי לטיב עבודות קבלני המשנה אך לא אחראי לעמידתם בלוחות הזמנים של הפרויקט. להלן תיאור הסכמי קבלן מהותיים בהם קשורה החברה נכון למועד פרסום הדוח:

הסכם קבלן – פרויקט סומייל

ביום 11 בנובמבר 2020, התקשרה חגי' סומייל בהסכם בנייה (המותנה בין היתר באישור הבנק המלווה את שינוי המבנה עד ליום 15 ביוני 2022) עם חברת אלקטרה בנייה בע"מ (להלן: "הקבלן"), למתן שירותי בנייה כקבלן ראשי בפרויקט חגי' סומייל 124. התמורה בגין שירותי הבניה הניתנים מכוח ההסכם, הינה פאוולית, ומסתכמת לסך של כ-255 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. השלמת עבודות הקמת הפרויקט תיעשה בתוך 48 חודשים ממועד תחילת הבניה, ומסירת הפרויקט לרוכשים תושלם על ידי הקבלן בתוך 4 חודשים מהמועד הקבוע להשלמת הקמת הפרויקט (כאשר איחור של 3 חודשים במועדים שצוינו לא יהווה הפרת הסכם). תנאי התשלום הינם בהתאם לאבני הדרך שנקבעו בהסכם ומשולמים בתנאי תשלום של שוטף + 45 ימים מיום אישור החשבון וזאת בכפוף לאמור בהסכם. לצורך הבטחת קיום התחייבויותיו, הקבלן המציא לחגי' סומייל ערבות ביצוע בנקאית אוטונומית בסך של כ-14.8 מיליון ש"ח. יצוין כי בנוסף לכך, חגי' סומייל התקשרה לצורך בניית פרויקט חגי' סומייל במספר הסכמים עם קבלנים נוספים, ממונים מטעמה (לביצוע עבודות אלומיניום, התקנת מטבחים ומעליות) (להלן ביחד: "קבלני המשנה"), בהיקף כולל של כ-55 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, הנושאים תנאים מקובלים, וכן צפויה להתקשר עם קבלן ממונה נוסף לביצוע עבודות מיזוג אוויר. הקבלן וקבלני המשנה יהיו אחראים לטיב הבניה (לרבות איכות העבודות וכו'), כלפי חגי' סומייל ורוכשי הדירות על פי הוראות חוק המכר (דירות) תשל"ג-1973, כאשר הקבלן הראשי יהא אחראי גם לטיב העבודות שיבוצעו על ידי קבלני המשנה.

הסכם קבלן – פרויקט סלמה (M M)

ביום 3 במרץ 2021, התקשרה קבוצת הרכישה בפרויקט סלמה (M M) ובהם חברת הבת של החברה, חגי' סלמה, בהסכם בנייה עם הקבלן (כהגדרתו לעיל), למתן שירותי בנייה כקבלן ראשי בפרויקט סלמה (M M). ההסכם הינו הסכם פאוולית לבניה עד מפתח, כשחלק חגי' סלמה בעלויות ההסכם, בהתייחס לחלקים בפרויקט שמוחזקים על ידי חגי' סלמה (כ-50% משטחי הפרויקט, ובנוסף החזקה בחניות ומחסנים נוספים בפרויקט), הינו בסך של כ-120 מיליון ש"ח. תקופת הבניה צפויה להסתיים בתוך 31 חודשים ממועד תחילת הבניה, ומסירת הפרויקט לרוכשים תושלם על ידי הקבלן בתוך 3 חודשים מהמועד הקבוע להשלמת הקמת הפרויקט (כאשר איחור של 3 חודשים במועדים שצוינו לא יהווה הפרת הסכם). תנאי התשלום הינם בהתאם לאבני הדרך שנקבעו בהסכם ומשולמים בתנאי תשלום של שוטף + 45 ימים מיום אישור החשבון וזאת בכפוף לאמור בהסכם. לצורך הבטחת קיום התחייבויותיו, הקבלן העמיד ערבות ביצוע בנקאית לחברי הקבוצה בסך של כ-10 מיליון ש"ח. הקבלן יהיה אחראי לטיב הבניה (לרבות איכות העבודות וכו'), כלפי חברי קבוצת הרכישה, ובהם חגי' סלמה ורוכשי הדירות על פי הוראות חוק המכר (דירות) תשל"ג-1973.

6.18.2 התקשרויות בהסכמי שכר טרחה עם משרד חגי', בוכניק, ויינשטיין ושות' - עורכי דין

משרד עוה"ד חגי', בוכניק, ויינשטיין ושות', אשר בתקופת הדוח היה 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 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 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.

6.19 הון חוזר

להלן הרכב ההון החוזר של החברה לתקופה של 12 חודשים (ליום 31 בדצמבר 2021):

הון חוזר לתקופה של 12 חודשים	התאמות (לתקופה של 12 חודשים) אלפי שקלים חדשים	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים	
648	(1,191)	1,839	נכסים שוטפים
(611)	607	(1,218)	התחייבויות שוטפות
37	(584)	621	עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות

בהתאם לכללים חשבונאיים מקובלים, הסיווג בין נכסים והתחייבויות המיוחסים לפרויקטים היוזמיים 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 2021:

ס"ה"כ	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
453,179	2.87%	2.87%	432,068	3.1%	3.1%	21,111	מתאגידים בנקאיים
174,886	5.2%	5.2%	167,857	5.95%	5.95%	7,029	מוסדות פיננסיים ואחרים
628,065	-	-	599,925	-	-	28,140	ס"ה"כ תאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
							אגרות חוב
45,102	5.7%	5.1%	45,102	-	-	-	אגרות חוב (סדרה ז')
152,458	7%	5%	23,723	7%	5%	128,735	אגרות חוב (סדרה ח')
149,453	2.76%	3%	149,453	2.76%	3%	-	אגרות חוב (סדרה ט')
151,174	4.34%	1.5%	151,174	4.34%	1.5%	-	אגרות חוב (סדרה י')
148,098	3.26%	2.9%	11,960	3.26%	2.9%	136,138	אגרות חוב (סדרה יא')
646,285	-	-	381,412	-	-	264,873	ס"ה"כ אגרות חוב
1,274,350	-	-	991,337	-	-	293,013	ס"ה"כ מימון חיצוני
743,224							הון עצמי (ליום 31.12.2021)
58.3%							ס"ה"כ מקורות מימון

6.20.2 אגרות חוב

נכון למועד פרסום הדוח, לחברה 5 סדרות אגרות חוב - סדרות ז'-יא'. לפרטים אודותיהן (לרבות הרחבות סדרות שבוצעו בתקופת הדו"ח) ולפרטים אודות עמידת החברה ביחסים הפיננסיים שנקבעו בשטרי הנאמנות של אגרות החוב האמורות וכן ביחסים הפיננסיים שנקבעו בהסכמי אשראי בהם התקשרה החברה - ראה סעיפים 4.5.1-4.5.5 לדו"ח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2021, המצורף לדו"ח זה וכן ראה סעיף 6.20.6 להלן.

6.20.3 דירוג

למעט אגרות חוב (סדרה יא'), יתר אגרות החוב של החברה מדורגות בדירוג $\square\square+$ על ידי חברת הדירוג מעלות.

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

לפרטים אודות אשראים מהותיים שהועמדו לחברות הקבוצה לאחר מועד הדוח, ראה סעיף 6.20.6 להלן.

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

נכון למועד פרסום הדו"ח, לא קיימות ערבויות בתוקף שהועמדו על ידי האחים חגי' לחברה ולתאגידים 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 31.12.2021 באלפי ש"ח	תשלומים (קרן + ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבדים / בטחונות	ריבית שנתית	הצמדה	תניית שינוי שליטה/ מרות	התחייבויות פיננסיות/ התחייבויות אחרות	הערות
החברה	מחזיקי אגרות חוב (סדרה ז') של החברה	24 בינואר 2017. באוגוסט 2019 הקצתה החברה, בהקצאה פרטית, 20,000,000 אגרות חוב (סדרה ז') נוספות על דרך הרחבת הסדרה הקיימת.	118,810	46,586	נכון למועד זה, הקרן עומדת לפירעון בתשלום אחד בסך השווה לשיעור של 32.5% מקרן אגרות החוב (סדרה ז') המקורית, אשר ישולם ביום 31 בדצמבר 2022. הריבית תשולם ביום 30 ביוני ו-31 בדצמבר 2022.	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 לחגי 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 ¹²⁴ במקרה של אי עמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 4.5.1 לדו"ח של החברה ליום 31 בדצמבר 2021, המצורף לדו"ח זה 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 חגי יחדלו (במישרין או בעקיפין) מלהימנות שניהם על בעלי השליטה בחברה, בשרשור סופי (שהוגדה 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 ז'), בהחלטה מיוחדת, את העברת השליטה בחברה	לפרטים ראה סעיף 4.5.1 לדו"ח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2021 המצורף לדו"ח זה. המצורף לדו"ח זה יצוין כי כמפורט בסעיף האמור, החברה עומדת בכל המגבלות החלות עליה, ליום 31 בדצמבר 2021 ולמועד פרסום דוח זה. לפרטים נוספים, רבות פרטים אודות הרחבת הסדרה שבוצעה על ידי החברה בתקופת הדו"ח, ראה סעיף 4.5.1 לדו"ח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2021 המצורף לדו"ח זה.	במקרה בו חגי נכסים מניבים תמכור זכויותיה בשטחי המסחר פרויקט איינשטיין 35, תקום לה חובת פרעון מוקדם של ההלוואה שהועמדה לה על ידי החברה ותקום לחברה חובת פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ז').

¹²⁴ של עד 1% נוסף במונחי הריבית השנתית.

הערות	התחייבויות פיננסיות/ התחייבויות אחרות	תניית שינוי שליטה/ מרות	הצמדה	ריבית שנתית	שעבודים / בטחונות	מועד פירעון אחרון	תשלומים (קרן + ריבית)	יתרת קרן וריבית צבורה ליום 31.12.2021 באלפי ש"ח	סכום ההלוואה /מסגרת האשראי, באלפי ש"ח	מועד ההתקשרות	המלווה	התאגיד הלווה
לפרטים נוספים, ראה סעיף 4.5.2 לדו"ח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2021 המצורף לדו"ח זה.	לפרטים ראה סעיף 4.5.2 לדו"ח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2021 המצורף לדו"ח זה. יצוין כי כמפורט בסעיף האמור, החברה עומדת בכל המגבלות החלות עליה, ליום 31 בדצמבר 2021 ולמועד פרסום דוח זה. לפרטים אודות מגבלות על חלוקת דיבידנד ראה סעיף 6.4.3 לעיל.	ניתן להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי אם האחים חגי'י יחדלו (במישרין או בעקיפין) מלהימנות 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 ח'), בהחלטה מיוחדת, את העברת השליטה בחברה.	--	5%, בכפוף להתאמה ¹²⁶ במקרה של אי עמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 4.5.2 לדו"ח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2021, המצורף לדו"ח זה ו/או במקרה של הורדת ו/או הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה ח') מסיבה הקשורה בחברה	אגרות החוב (סדרה ח') אינן מובטחת בטחונות ¹²⁵	31 בדצמבר 2023	נכון למועד זה, הקרן עומדת לפירעון בשני תשלומים, לא שווים: תשלום הקרן הראשון, אשר יהא בסך השווה לשיעור של 45% מקרן אגרות החוב (סדרה ח') המקורית, ישולם ביום 31 בדצמבר 2022; תשלום הקרן האחרון, אשר יהא בסך השווה לשיעור של 35% מקרן אגרות החוב (סדרה ח') המקורית, ישולם ביום 31 בדצמבר 2023. תשלומי הריבית שנותרו ישולמו בימים 30 ביוני ו- 31 בדצמבר של 2022-2023 (כולל).	157,294	196,618	13 באוגוסט 2018. בימים 19 באוקטובר 2020, 18 בנובמבר 2020 ו-3 בדצמבר 2020, הקצתה החברה, בהקצאות פרטיות למשקיעים מסווגים, 112,275,000 אגרות חוב (סדרה ח') נוספות על דרך הרחבות הקיימת.	מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') של החברה	החברה

¹²⁵ 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.

¹²⁶ של עד 1.5% נוסף במנחי הריבית השנתית.

התאגיד הלווה	המלווה	מועד ההתקשרות	סכום ההלוואה /מסגרת האשראי, באלפי ש"ח	יתרת קרן וריבית צבורה ליום 31.12.2021 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 ט') של החברה	26 בספטמבר 2019. ביום 19 באוקטובר 2021 הקצתה החברה, בהקצאה פרטית למשקיעים מסווגים, 113,676,000 אגרות חוב (סדרה ט') נוספות על דרך הרחבת הסדרה הקיימת.	147,016	150,290	נכון למועד זה, הקרן עומדת לפירעון בתשלום אחד בסך השווה לשיעור של 33.34% מקרן אגרות החוב (סדרה ט') המקורית, אשר ישולם ביום 1 באוקטובר 2022. הריבית תשולם בתשלומים חצי שנתיים, ביום 1 באפריל ויום 1 באוקטובר 2022.	1 באוקטובר 2022	(א) 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 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 אגרות החוב (סדרה ט').	3%, בכפוף להתאמה ¹²⁷ במקרה של אי עמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 4.5.3 לדו"ח הדירקטוריו ן של החברה ליום 31 בדצמבר 2021, 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 חודש 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 כהחזקה של 45.01% לפחות מהון החברה, בין במישרין ובין בעקיפין אך שלא באמצעות החזקה עם אחרים) וזאת למעט במקרה בו אישרה אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט'), בהחלטה מיוחדת, את העברת השליטה בחברה.	לפרטים ראה סעיף 4.5.3 לדו"ח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2021 המצורף לדו"ח זה. יצוין כי כמפורט בסעיף האמור, החברה עומדת בכל המגבלות החלות עליה, ליום 31 בדצמבר 2021 ולמועד פרסום דוח זה. לפרטים אודות מגבלות על חלוקת דיבידנד ראה סעיף 6.4.3 לעיל.	לפרטים נוספים, ראה סעיף 4.5.3 לדו"ח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2021 המצורף לדו"ח זה.

¹²⁷ 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 31.12.2021 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 י') של החברה	1 בפברואר 2021	166,536	163,305	קרן אגרות החוב (סדרה י') עומדת לפירעון בשני תשלומים, אשר ישולמו כדלקמן: תשלום הקרן הראשון, אשר יהיה בסך השווה לשיעור של 10% מקרן אגרות החוב (סדרה י') המקורית, ישולם ביום 30 ביוני 2023; ואילו תשלום הקרן האחרון, אשר יהיה בסך השווה לשיעור של 90% מקרן אגרות החוב (סדרה י') המקורית, ישולם ביום 31 בדצמבר 2024. תשלומי הריבית ישולמו בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2022- 2024 (כולל).	31 בדצמבר 2024	אגרות החוב (סדרה י') אינן מובטחות בשעבודים/ בטחונות ¹²⁸	1.5%, בכפוף להתאמה ¹²⁹ במקרה של אי עמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 4.5.4 לדו"ח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2021, המצורף לדו"ח זה או במקרה של הורדת או הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה י') מסיבה הקשורה בחברה.	--	ניתן יהיה להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי אם האחים חגיגי יחדלו (במישרין או בעקיפין) מלהימנות על בעלי השליטה בחברה, בשרשור סופי (שהוגדרה כחזקה של 45.01% לפחות מהון החברה, בין במישרין ובין בעקיפין אך שלא באמצעות החזקה עם אחרים) וזאת למעט במקרה בו אישרה אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י'), בהחלטה מיוחדת, את העברת השליטה בחברה.	לפרטים ראה סעיף 4.5.4 לדו"ח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2021 המצורף לדו"ח זה. לפרטים אודות מגבלות על חלוקת דיבידנד ראה סעיף 6.4.3 לעיל.	אגרות החוב (סדרה י') ניתנות להמרה למניות החברה. בעקבות חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה שבוצעה על ידי החברה ביום 16 ביוני 2021, בוצעה התאמה בשער ההמרה של אגרות החוב (סדרה י'), כך שהחל מיום 9 ביוני 2021 ועד ליום 31 בדצמבר 2022, כל 20.83172 ש"ח של אגרות חוב להמרה (סדרה י') תהיינה ניתנות להמרה למניה אחת של החברה; ואילו החל מיום 1 בינואר 2023 ועד ליום 21 בדצמבר 2024, כל 24.64598 ש"ח של אגרות חוב להמרה (סדרה י') תהיינה ניתנות להמרה למניה אחת של החברה.

¹²⁸ על אף האמור לעיל, במסגרת שטר הנאמנות שנחתם בקשר עם אגרות החוב (סדרה י'), התחייבה החברה כי עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של אגרות החוב (סדרה י') ומילוי כל יתר התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה י'), היא לא תיצור שעבוד שוטף כללי שיחול כמקשה אחת על כלל נכסיה וזכויותיה, הקיימים והעתידיים לטובת הבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי של החברה כלפי צד שלישי, ללא קבלת מראש של הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') שהתקבלה בהחלטה מיוחדת.

¹²⁹ של עד 1.5% נוסף במנחי הריבית השנתית.

התאגיד הלווה	המלווה	מועד ההתקשרות	סכום ההלוואה /מסגרת האשראי, באלפי ש"ח	יתרת קרן וריבית צבורה ליום 31.12.2021 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 יא') של החברה	27 בדצמבר 2021	150,000	150,042	קרן אגרות החוב (סדרה יא') עומדת לפירעון בחמישה תשלומים, אשר ישולמו כדלקמן: תשלום הקרן הראשון ותשלום הקרן השני, אשר כל אחד מהם יהיה בסך השווה לשיעור של 10% מקרן אגרות החוב (סדרה יא'), ישולמו ביום 1 ביולי 2023 ו-1 ביולי 2024, בהתאמה; תשלום הקרן השלישי, אשר יהיה בסך השווה לשיעור של 20% מקרן אגרות החוב (סדרה יא'), ישולם ביום 1 ביולי 2025; תשלום הקרן הרביעי, אשר יהיה בסך השווה לשיעור של 30% מקרן אגרות החוב (סדרה יא'), ישולם ביום 1 ביולי 2026; ואילו תשלום הקרן החמישי והאחרון, אשר יהיה בסך השווה לשיעור של 30% מקרן אגרות החוב (סדרה יא'), ישולם ביום 1 ביולי 2027; תשלום הריבית הראשון בגין אגרות החוב (סדרה יא') ישולם ביום 1 ביולי 2022, ולאחר מכן תשלומי הריבית ישולמו בימים 1 בינואר ו-1 ביולי של כל אחת מהשנים 2023-2027 (כולל).	1 ביולי 2027	(א) החברה יצרה שעבוד קבוע ראשון בדרגה, יחיד, ללא הגבלה בסכום, על כל זכויות החברה כלפי מאת ומתוך חשבון הנאמנות שנפתח לטובת המחזיקים (לרבות על כל הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו בחשבון הנאמנות ו/או כל תמורה שתתקבל בגין לרבות פירותיהם). (ב) החברה יצרה שעבוד קבוע ראשון בדרגה, יחיד, ללא הגבלה בסכום, על מלוא הון המניות המונפק והנפרע של רגיסי, לרבות הזכויות הנלוות להן.	2.9%, בכפוף להתאמה ¹⁰ במקרה של אי עמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 4.5.5 לדו"ח הדירקטוריו ן של החברה ליום 31 בדצמבר 2021, המצורף לדו"ח זה.	--	ניתן יהיה להעמיד את אגרות החוב לפירעון מידי אם האחים חגי' יחדלו (במישרין או בעקיפין) מלהימנות על בעלי השליטה בחברה, בשרשר סופי (שהוגדרה כחחזקה של 45.01% לפחות מהון החברה, בין במישרין ובין בעקיפין אך שלא באמצעות החזקה עם אחרים) וזאת למעט במקרה בו אישרה אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יא'), בהחלטה מיוחדת, את העברת השליטה בחברה.	לפרטים נוספים, ראה סעיף 4.5.5 לדו"ח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2021 המצורף לדו"ח זה. לפרטים ראה סעיף 4.5.5 לדו"ח זה. לפרטים ראה סעיף 4.5.5 לדו"ח זה.	

התאגיד הלווה	המלווה	מועד ההתקשרות	סכום ההלוואה /מסגרת האשראי, באלפי ש"ח	יתרת קרן וריבית צבורה ליום 31.12.2021 באלפי ש"ח	תשלומים (קרן + ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	ריבית שנתית	הצמדה	תניית שינוי שליטה/ מרות	התחייבויות פיננסיות/ התחייבויות אחרות	הערות
חגי' בבלי 3	תאגיד בנקאי	17 באוגוסט 2020	160,000 ¹³¹	13,925	קרן הלוואה תיפרע עד ליום 17 באוגוסט 2022. הריבית משולמת מדי רבעון.	17 באוגוסט 2022	לטובת המלווה נרשמו שעבודים על מקרקעי חגי' בבלי והקשור בהם ומניותיה וכן הועמדה ערבות על ידי החברה	פריים + 1.5%-0.5% ההסכם כולל תוספת ריבית בשיעור של עד 4% במקרים המפורטים בהסכם ¹³² .	--	ניתן להעמיד את האשראי לפירעון מידי אם האחים חגי' יחדלו מלהימנות על בעלי השליטה בחברה (החזקה של לפחות 51% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, בדילול מלא).	אמות המידה הפיננסיות בבלי 3 לעמוד הן: (א) יחס הלוואת הרכישה לשווי קרקע ($\frac{\text{LTV}}{\text{LTV}}$) לא יעלה על שיעור של 63.59%. (ב) ההון העצמי המתוקן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מסך של 300 מיליון ש"ח. (ג) ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), בתוספת הלוואות בעלים, לא יפחת מסך של 275 מיליון ש"ח. (ד) יחס ההון העצמי המתוקן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן של החברה לא יפחת מ- 25%. ליום 31 בדצמבר 2021, בבלי 3 עומדת בכלל אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרת הסכם ההלוואה ¹³³	לפרטים נוספים, לרבות התחייבויות נוספות שלקחו על ידי חגי' בבלי והעילות לפירעון מידי שנקבעו בהסכם, ראה דיווח מידי מיום 18 באוגוסט 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01- 090564), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

¹³⁰ של עד 0.5% נוסף במונחי הריבית השנתית.

¹³¹ כאשר מתוך הסך האמור סך של 131 מיליון ש"ח הינו רכיב הלוואת הרכישה (כהגדרתה לעיל), סך של כ-22 מיליון ש"ח הינו רכיב הלוואת גישור שהועמדה לטובת תשלומי מע"מ בגין רכישת הקרקע (אשר נפרעה זה מכבר) וסך של כ-7 מיליון ש"ח הינו רכיב העמדת ערבויות לטובת דיור, כהגדרתה בסעיף 6.8.2.1 לעיל.

¹³² הנוגעים לאי עמידת חגי' בבלי בהתחייבויותיה על פי ההסכם ובחלק מהמקרים אשר מהווים עילה לפירעון מידי.

¹³³ נכון ל 31 בדצמבר 2021 (א) יחס הלוואת הרכישה לשווי קרקע ($\frac{\text{LTV}}{\text{LTV}}$) הינו 63.59%. (ב) ההון העצמי המתוקן של החברה (כולל זכויות מיעוט) הינו 832 מיליון ש"ח. (ג) ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), בתוספת הלוואות בעלים, הינו 633 מיליון ש"ח. (ד) יחס ההון העצמי המתוקן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן של החברה הינו 37%.

התאגיד הלווה	המלווה	מועד ההתקשרות	סכום ההלוואה /מסגרת האשראי, באלפי ש"ח	יתרת קרן וריבית צבורה ליום 31.12.2021 באלפי ש"ח	תשלומים (קרן + ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	ריבית שנתית	הצמדה	תניית שינוי שליטה/ מרות	התחייבויות פיננסיות/ התחייבויות אחרות	הערות
קבוצת חגי' הזוהר 5 בע"מ (להלן: "חגי' הזוהר 5") (פרויקט תמ"א-פרויקט הזוהר)	תאגיד בנקאי	5 במרץ 2020	מסגרת אשראי בסך של כ-16.5 מיליון ש"ח, מסגרת ערבויות ביצוע במתכונת חוק המכר בסך של כ-65 מיליון ש"ח, מסגרת ערבויות חוק מכר בסך של כ-65 מיליון ש"ח; ערבות אוטונומית בסך של כ-2.3 מיליון ש"ח; ערבויות חוק מכר בסך של כ-2.5 מיליון ש"ח.	קרן ההלוואה תועמד לפרעון ברבעון העוקב להעמדתה ותחודש עפ"י הצורך כאשר המועד האחרון לפירעונה הינו יום 30 ביוני 2023. תשלום הריבית הינו רבעוני. הערבויות יוותרו בתוקף עד למועד גמר הבנייה, מסירת החזקה ורישום הערות אזהרה לטובת הרוכשים כנדרש עפ"י דין.	להבטחת האשראי יינתנו הבטחות הבאות: (א) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה ושעבוד שוטף, על כל זכויות חגי' הזוהר 5 במקרקעי הפרויקט ובפרויקט, לרבות חשבונות הפרויקט, וכל זכויותיה לקבלת כספים מרוכשים ו/או שוכרים בפרויקט. (ב) משכנתאות מדרגה ראשונה על זכויות בעלי הדירות הקיימים. (ג) ערבות החברה וחברת התחדשות עירונית.	פריים + 1.3% בגין האשראי שיועמד, ועמלה בשיעור 0.8%-0.9% לשנה בגין מסגרת הערבויות שתועמדה.		ניתן יהיה להעמיד לפרעון מיידי אם תבוצע העברת מניות בקבוצת חגי' הזוהר 5 בע"מ	בהתאם להסכמות בין הצדדים, חגי' הזוהר 5 השקיעה בפרויקט כ-8 מיליון ש"ח.	ההסכם נוקב במספר עילות לפירעון מיידי וביניהן אם חגי' הזוהר 5 לא תעמוד בלוחות הזמנים שנקבעו לבנית הפרויקט והשלמתו, סטייה של למעלה מ-15% מתחזית המכירות כפי שנקבעה בדוח האפס של הפרויקט וחריגה מתנאי היתר הבניה שלא תוקנה בתוך 30 יום מיום שחגי' הזוהר 5 נדרשה לכך.		

התאגיד הלווה	המלווה	מועד ההתקשרות	סכום ההלוואה / מסגרת האשראי, באלפי ש"ח	יתרת קרן ריבית צבורה ליום 31.12.2021 באלפי ש"ח	תשלומים (קרן + ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	ריבית שנתית	הצמדה	תניית שינוי שליטה/ מרות	התחייבויות פיננסיות/ התחייבויות אחרות	הערות
קבוצת חגי' בבלי 4 בע"מ (להלן: "חגי' בבלי 5")	תאגיד בנקאי	28 ביוני 2021	182,400	150,459	הלוואת גישור המע"מ, בסך של 32,000 אלפי ש"ח, כבר נפרעה. יתרת קרן ההלוואה תיפרע בתשלום אחד, לא יאוחר מיום 15 ביולי 2024.	15 ביולי 2024	<p>להבטחת ההלוואה, הועמדו לטובת הבנק בטוחות כדלקמן:</p> <p>1. שעבוד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על כל זכויות חגי' בבלי 5 כלפי העירייה על פי הסכם המכר שנחתם עימה ועם רישום הבעלות במקרקעין על שם חגי' בבלי 5- משכנתא בדרגה ראשונה.</p> <p>2. שעבוד קבוע בדרגה ראשונה על כל זכויות חגי' בבלי 5 לקבלת סכומים אשר יגיעו לה מרשויות המס, בקשר עם המקרקעין.</p> <p>3. שעבוד קבוע ראשון בדרגה וזכויות קיזוז מיוחדות על כל הכספים שיעמדו לזכות חגי' בבלי 5 מפעם לפעם בחשבון הבנק של חגי' בבלי 5 ובכל פקדון כספי הנובע מכספים שמקורם בחשבון האמור.</p> <p>4. התחייבות חגי' בבלי 5 שלא ליצור שעבודים שוטפים על נכסיה.</p> <p>5. ערבות מתמדת ללא הגבלה בסכום של החברה.</p>	<p>ריבית בסיסית פריים בתוספת ריבית בשיעור 1.25%, בנוסף, חגי' בבלי 5 שילמה למלווה עמלת העמדת הלוואה כמקובל. בנוסף, ככל ויתקיים אירוע הפרה שלא תוקן בהתאם למועדים הקבועים בהסכם, תישא ההלוואה, החל ממועד קרות ההפרה וכל עוד הפרה זו לא תוקנה, תוספת ריבית שנתית בשיעורים המקובלים בבנק.</p>	-	<p>ניתן יהיה להעמיד את האשראי לפירעון מיידית אם האחים חגי' יחדלו מלהימנות על בעלי השליטה (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך) בחברה. חגי' בבלי 5 התחייבו לא לבצע, לא להתחייב לבצע ולא לנקוט הליכים כלשהם לביצוע מיזוג עם תאגידים אחרים או פיצול, לקבל את הסכמת הבנק לכתב ומראש.</p>	<p>חגי' בבלי 5 התחייבה להעמיד הון עצמי לטובת רכישת יחידות העירייה (כהגדרתן בסעיף 6.8.2.10 לעיל) בסך 37.6 מיליון ש"ח.</p> <p>אמות המידה הפיננסיות בהן התחייבה בבלי 5 לעמוד הן: (א) יחס הון עצמי מתוקן (כולל זכויות מיעוט) של החברה לא יפחת מ-25%.</p> <p>(ב) הון עצמי מתוקן (לא כולל זכויות מיעוט) של החברה לא יפחת מ-365 מיליון ש"ח.</p> <p>(ג) הון עצמי מאוחד (לא כולל זכויות מיעוט) של החברה לא יפחת מ-315 מיליון ש"ח.</p> <p>ליום 31 בדצמבר 2021, בבלי 5 עומדת בכלל אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרת ההלוואה¹³⁴.</p>	<p>העמדת ההלוואה כוללת עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידית של ההלוואה ו/או למימוש הביטחונות, לרבות: אי עמידה בתשלומי ההסכם במועדם; אם יהיה חשש סביר לכך שלא יהיה ניתן להוציא היתר בניה לפרויקט בבלי 5 עד ליום 30 ביוני 2024 או שתחול מניעה אחרת להתחלת ביצוע הפרויקט באותו המועד; אם חגי' בבלי 5 תעביר, תשעבד או תמחל את זכויותיה במקרקעין; אם יינקטו בקשר עם המקרקעין הליכי עיקול או הוצאה לפועל; אם ינקטו כנגד חגי' בבלי 5 או כנגד החברה או בעלי השליטה בחברה הליכי פירוק או פשי"ר; אם יחול שינוי שליטה בחגי' בבלי 5 או בחברה; אם בוטל הסכם המכר שנחתם עם העירייה או שהתקיימה עילה לביטולו; אי עמידה באמות מידה פיננסיות שפורטו לעיל; אם עיקר הפעילות של החברה לא יהיה בתחום הנדל"ן בישראל; אם בוצע מיזוג, פיצול או שינוי מבנה בחגי' בבלי 5 או בחברה; אם בוצעה עסקת בעלי שליטה בחגי' בבלי 5 או בחברה באופן העשוי להשפיע מהותית על רווחיותה, נכסיה או התחייבויותיה.</p>

¹³⁴ נכון ל 31 בדצמבר 2021: (א) יחס ההון העצמי המתוקן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן של החברה הינו 37%; (ב) ההון העצמי המתוקן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו 722 מיליון ש"ח. (ג) ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), הינו 633 מיליון ש"ח.

הלווה	המלווה	מועד ההתקשרות	סכום ההלוואה / מסגרת האשראי, באלפי ש"ח	יתרת קרן וריבית צבורה ליום 31.12.2021 באלפי ש"ח	תשלומים (קרן + ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	ריבית שנתית	הצמדה	תניית שינוי שלטת / מרות	התחייבויות פיננסיות / התחייבויות אחרות	הערות
חגיגי סלמה	גופים פיננסיים	10 באוגוסט 2021	מסגרת אשראי כוללת בסך של 407,000 אלפי ש"ח הכוללת מסגרת אשראי לפוליסות ערביות חוק מכר, ואשראי כספי בסך של עד 200,000 אלפי ש"ח, בכפוף לאמור בסעיף 6.7.2.3.1.3 לעיל.	93,000	קרן ההלוואה תועמד לפירעון ביום 15 ביוני 2025, או עד חלוף 6 חודש מביניהם. הריבית תשולם מידי חודש ואולם, חגיגי סלמה תוכל לדחות תשלומי הריבית, ואלו יישאו ריבית בשיעור ריבית ההסכם עד תשלומם.	15 ביוני 2025 או עד חלוף 6 חודשים לאחר מועד קבלת טופס 4 לפרויקט, מבניהם.	<p>להבטחת ההלוואה, הועמדו לטובת הבנק בטוחות כדלקמן:</p> <ol style="list-style-type: none"> משכנתא מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על חלקה של חגיגי סלמה במקרקעי הפרויקט. שעבוד קבוע והמחאה על דרך השעבוד על מלוא זכויות חגיגי סלמה בפרויקט. שעבוד צף כללי על כל נכסי חגיגי סלמה. שעבוד קבוע על כל החזקות החברה במניות חגיגי סלמה. התחייבות חגיגי סלמה ליצור שעבוד שוטף כללי על רכושה. ערבות מתמדת ללא הגבלה בסכום של החברה. 	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4%-5%.	-	<p>ניתן יהיה להעמיד את האשראי לפירעון מידי (סדרה ט') ככל ועומדת להם הזכות לעשות כן על פי שטר הנאמנות שנחתם בקשר עם הסדרה האמורה. כמו כן, חגיגי סלמה לא תתקשר בעסקאות עם החברה או עם חברות בשליטתה (למעט כמפורט בהסכם), וכן לא תעמיד לה או לחברות אחרות או מבנה בחגיגי סלמה.</p>	<p>והלוואה כוללת עילות מקובלות להצמדה לפירעון מידי של ההלוואה ו/או למימוש הביטחונות וכן עילות נוספות, לרבות: אי עמידה בתשלומי ההסכם במועד; אי עמידה במועדים הבאים: (א) סיום שלד, עד ליום 1 באוגוסט 2023; (ב) סיום הפריקט בתוך 40 חודשים ממועד תחילת ביצוע העבודות ולא יאוחר מיום 1 ביולי 2025; אם ינקטו כנגד חגיגי סלמה או כנגד החברה הליכי פירוק או פש"ר; אם חגיגי סלמה תעביר, תשעבד או תמחה את זכויותיה במקרקעין שלא בדרך של מכירת יחידות; אם יינקטו בקשר עם איזה מהבטוחות הליכי עיקול או הוצאה לפועל; אם החברה תחדל מלהחזיק במלוא הזכויות בחגיגי סלמה או אם מניות החברה תחדלנה מלהיסחר בבורסה או אם יחול שינוי מבנה או שינוי שליטה בחגיגי סלמה; שינוי מהותי לרעה בשווי הבטוחות; אם אגרות החוב (סדרה ט') של החברה¹³⁵ הועמדו לפירעון מידי; חריגה מתנאי היתר הבניה; הפסקת הבניה לתקופה העולה על 60 יום; אי עמידה ביעדי מכירת היחידות כפי שנקבע בהסכם; ירידה בשיעור רווחיות הפרויקט מהשיעור הקבוע בהסכם; העמדה לפירעון מידי של האשראי שהועמד לחברי קבוצת הרכישה בפרויקט; קבלת הודעת ביטול של 20% מחוזי הרכישה; קבלת הודעת ביטול של הסכם הביצוע עם קבלן והקבלן לא הוחלף בקבלן אחר; הפרת אישור הממונה או על אי עמידה במתווה הקבוע באישור הממונה; אם הקבלן הראשי לא הוחלף במקרים המפורטים בהסכם.</p>	

¹³⁵ יצוין כי חלק מהלוואות הבעלים שהעמידה החברה חגיגי סלמה משועבדות להבטחת פירעון אגרות החוב (סדרה ט') של החברה.

הלווה	המלווה	מועד ההתקשרות	סכום ההלוואה / מסגרת האשראי, באלפי ש"ח	יתרת קרן וריבית צבורה ליום 31.12.2021 באלפי ש"ח	תשלומים (קרן + ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	ריבית שנתית	הצמדה	תניית שינוי שליטה / מרות	התחייבויות / פיננסיות / התחייבויות אחרות	הערות
הד מאסטר	תאגיד בנקאי	29 ביולי 2021	מסגרת אשראי בסך 280,000 אלפי ש"ח, כאשר מתוכה ניטל עד למועד זה אשראי בסך של כ- 230,000 אלפי ש"ח.	140,217	קרן האשראי תשולם בתשלום אחד לא יאוחר מיום 30 בספטמבר 2022. הריבית תשולם מידי רבעון.	30 בספטמבר 2022	<p>להבטחת האשראי, הועמדו לטובת הבנק בטוחות כדלקמן:</p> <p>1. שעבודים קבועים מדרגה ראשונה ושעבודים שוטפים על כל זכויות רגינסי והד מאסטר בפרויקט שדי"ל (לרבות זכויות עתידיות).</p> <p>2. שעבוד שוטף על כלל נכסי הד מאסטר.</p> <p>3. שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על כלל החזקות רגינסי והשותף בהד מאסטר, כהגדרתו בסעיף 6.8.2.9.1 לעיל (המחזיק אף הוא ב-50% ממניותיה) במניות הד מאסטר.</p> <p>4. ערבויות לטובת הבנק על ידי החברה, רגינסי, ובעל השותף השליטה בו. לענין זה יצוין, כי ערבויות השותף, רגינסי והחברה הוגבלו (כל אחת מהן) לסך של 364 מיליון ש"ח בתוספת ריביות, ריביות פיגורים, הוצאות וכיוצא בזה בעלות על השליטה בשותף הוגבלה לסך של כ-33 מיליון ש"ח.</p>	ריבית שנתית קבוע בשיעור של פריים + 2%-1%.		-	<p>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 שעבדי הבנק; במקרה של שינוי מסמכי ההתאגדות של הד מאסטר ו/או הערבים באופן העלול לפגוע בזכויות הבנק; ובמקרה של שינוי בבעלי המניות של הד מאסטר או קבלת החלטה בדבר שינוי מבנה.</p>	

הלווה	המלווה	מועד ההתקשרות	סכום ההלוואה/מסגרת האשראי, באלפי ש"ח	יתרת קרן צבורה ליום 31.12.2021 באלפי ש"ח	תשלומים (קרן + ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	ריבית שנתית	הצמדה	תניית שינוי שליטה/ מרות	התחייבויות פיננסיות/ התחייבויות אחרות	הערות
שותפות סומייל 121	תאגיד בנקאי	23 באוגוסט 2021	121,000	121,009	ההלוואה תיפרע בתשלום אחד ביום 31 באוגוסט 2023.	31 באוגוסט 2023	להבטחת ההלוואה, תועמדה לטובת בטוחות כדלקמן: 1. שעבוד כל זכויות שותפות סומייל 121 וחגי' סומייל 122 במגרש, לרבות מכח הסכמים, וכן שעבוד קבוע והמחאה על דרך השעבוד של כל הכספים והזכויות שיגיעו לשותפות וחגי' סומייל 122 בקשר למגרש. 2. התחייבות לרישום משכנתא בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על זכויות המוכרים במגרש, ועם רישום הבעלות במגרש על שם שותפות סומייל 121 - משכנתא מדרגה ראשונה. 3. התחייבות לרישום משכנתא על זכויות חגי' סומייל 122 במגרש, כאשר הבניין שיבנה במגרש כבית משותף ורישום הבעלות על שם חגי' סומייל 122 במגרש תרשם על שם חגי' סומייל 122 משכנתא מדרגה ראשונה. 4. שעבוד קבוע על חשבון הבנק של	ריבית שנתית בשיעור פריים + 0.5%-1.5% בנוסף, שותפות סומייל 121 תשלם למלווה עמלת העמדת הלוואה כמקובל. בנוסף, ככל ותיווצר חריגה ממסגרת האשראי - ו/או במקרה של ביטול מסגרת האשראי בהתאם להוראות ההסכם, תישא ההלוואה, החל ממועד קרות האירוע ועד למועד הפירעון המלא, תוספת ריבית שנתית בשיעורים המקובלים בבנק.		ניתן יהיה להעמיד את האשראי לפירעון מייד במקרה של שינוי שליטה במגרש או שעבוד; אם יוצא כנגד למגרש או בקשר לבטוחות כל צו או החלטה שיפוטית או אם ייתכן כנגד שותפות סומייל 121 או החברה צו או החלטה אשר עלולים לדעת הבנק לפגוע ביכולת שותפות סומייל 121 לעמוד בהתחייבויותיה כלפי הבנק; אם ייתקו פשי"ר כנגד שותפות סומייל 121 או החברה; אם יחול שינוי שליטה בשותפות או בחברה; אם ארע מאורע העלול לדעת הבנק לפגוע ביכולת הכלכלית של שותפות סומייל 121 או החברה ואשר עלול לדעת הבנק רווחים ו/או דמי עידו חגי' ו/או מר יעלה בכל עת על 70% ¹³⁶ . "יחס פירוש - היחס בין היתרה הבלתי מסולקת של האשראי לבין שווי המקרקעין ומקרקעי חגי' סומייל 122 לצורכי בטוחה על פי הערכת המונפק והנפרע בחברה מהיר (על בסיס דילול מלא).	שותפות סומייל 121 התחייבה: (א) להעמיד הון עצמי לטובת רכישת המגרש בסך המהווה 30% מעלויות רכישת המגרש (לרבות עלויות הפיתוח ומס הרכישה) או סך של 52 מיליון ש"ח (לפי הגבוה מביניהם); (ב) שלא לשלם לשותפיה המגרש הלוואות בעלים ו/או חלוקת רווחים ו/או דמי עידו חגי' ו/או מר יעלה בכל עת על 70% ¹³⁶ . "יחס פירוש - היחס בין היתרה הבלתי מסולקת של האשראי לבין שווי המקרקעין ומקרקעי חגי' סומייל 122 לצורכי בטוחה על פי הערכת המונפק והנפרע בחברה מהיר (על בסיס דילול מלא).	העמדת ההלוואה כוללת עילות מקובלות להעמדה לפירעון מייד של ההלוואה ו/או למימוש הביטחונות, לרבות: השלטה או הבעלות על הזכויות במגרש או שעבוד; אם יוצא כנגד שותפות סומייל 121 בקשר למגרש או בקשר לבטוחות כל צו או החלטה שיפוטית או אם ייתכן כנגד שותפות סומייל 121 או החברה צו או החלטה אשר עלולים לדעת הבנק לפגוע ביכולת שותפות סומייל 121 לעמוד בהתחייבויותיה כלפי הבנק; אם ייתקו פשי"ר כנגד שותפות סומייל 121 או החברה; אם יחול שינוי שליטה בשותפות או בחברה; אם ארע מאורע העלול לדעת הבנק לפגוע ביכולת הכלכלית של שותפות סומייל 121 או החברה ואשר עלול לדעת הבנק רווחים ו/או דמי עידו חגי' ו/או מר יעלה בכל עת על 70% ¹³⁶ . "יחס פירוש - היחס בין היתרה הבלתי מסולקת של האשראי לבין שווי המקרקעין ומקרקעי חגי' סומייל 122 לצורכי בטוחה על פי הערכת המונפק והנפרע בחברה מהיר (על בסיס דילול מלא).

¹³⁶ נכון ל 31 בדצמבר 2021 יחס הלוואת הרכישה לשווי קרקע () הינו 64%.

הערות	התחייבויות / פיננסיות / התחייבויות אחרות	תניית שינוי שליטה / מרות	הצמדה	ריבית שנתית	שעבודים / בטחונות	מועד פירעון אחרון	תשלומים (קרן + ריבית)	יתרת קרן וריבית צבורה ליום 31.12.2021 באלפי ש"ח	סכום ההלוואה / מסגרת האשראי, באלפי ש"ח	מועד ההתקשרות	המלווה	הלווה	
					<p>5. שותפות סומייל 121 בבנק. התחייבות שותפות סומייל 121 שלא ליצור שעבודים שוטפים או קבועים על זכויותיה במגרש ו/או הזכויות הקשורות למגרש.</p> <p>6. ערבות מתמדת ללא הגבלה בסכום של החברה.</p>								

הלווה	המלווה	מועד ההתקשרות	סכום ההלוואה/מסגרת האשראי, באלפי ש"ח	יתרת קרן וריבית צבורה ליום 31.12.2021 באלפי ש"ח	תשלומים (קרן + ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	ריבית שנתית	הצמדה	נתינת שינוי שליטה/ מרות	התחייבויות פיננסיות/ התחייבויות אחרות	הערות
קבוצת חגי' אפשטיין בע"מ (להלן: "חגי' אפשטיין") 137	גוף פיננסי	28 בפברואר 2022	סך כולל שלא יעלה על סך של 120 מיליון ש"ח, מתוכו מסגרת אשראי כספית בסך של עד 18 מיליון ש"ח, מסגרת פוליסות ביטוח במתכונת חוק מכר לרוכשים בסך של עד 54 מיליון ש"ח, מסגרת ערבויות ביצוע במתכונת חוק מכר לבעלי הדירות הקיימות בסך של עד 67 מיליון ש"ח, מסגרת ערבויות אוטונומיות לבעלי הדירות הקיימות להבטחת תשלומי שכר דירה בסך של עד 1 מיליון ש"ח, וכן מסגרת ערבויות	---	ההלוואה מכח האשראי הכספי תיפרע בתום 30 חודשים ממועד העמדת ההלוואה. הפוליסות לרוכשים ומכח הערבויות לדיירים תיוותר בתוקף עד למועד גמר הבניה, מסירת החזקה, ורישום הערות אזהרה לטובת הרוכשים, כנדרש על פי דין. הריבית תשולם מידי רבעון.	30 חודשים ממועד העמדת ההלוואה	<p>להבטחת ההלוואה, תועמדה לטובת המלווה בטוחות כדלקמן:</p> <p>1. שעבוד קבוע ושעבוד שוטף בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על מקרקעי הפרויקט ועל כל זכויות חגי' אפשטיין בגין ו/או בקשר עם מקרקעי הפרויקט.</p> <p>2. משכנתא בדרגה ראשונה בסך של כ-141 מיליון ש"ח על מלוא זכויות הבעלים במקרקעי.</p> <p>3. שעבוד קבוע ושעבוד שוטף ללא הגבלה בסכום על הפרויקט (לרבות כל הזכויות שיהיו מעת לעת לחגי' אפשטיין בגין ו/או בקשר עם חוזי הרכישה, הסכמי קבלנים וספקים וכל הסכם או זכות אחרת שתהא קיימת לחגי' אפשטיין מעת לעת בקשר לפרויקט).</p> <p>4. שעבוד קבוע ושעבוד שוטף מדרגה ראשונה על זכויות חגי' אפשטיין לקבלת כספים מרשויות המס בקשר עם</p>	<p>ההלוואה מכח מסגרת האשראי הכספית תישא ריבית שנתית בשיעור פריים + 0.5%-1.5%.</p> <p>מסגרת הפוליסות לרוכשים תישא ריבית בגובה 0.7% בתוספת עמלת מסגרת שנתית בשיעור של 0.1%, הערבויות לבעלי הדירות הקיימות תישאנה ריבית שנתית בשיעור 0.75% בגין הערבויות מכח הבטחת תשלום שכ"ד לדירים, עלויות בדק, מיסים ותשלום עמלה בשיעור של 1.4%</p>	הערבות צמודת למדד המחירי ס לצרכן	ניתן יהיה להעמיד את האשראי לפירעון בידי האשראי הכספי, אם יוטל עיקול או תינקט פעולת הוצל"פ או יחלו הליכי כינוס כנגד חגי' אפשטיין, התחדשות עירונית או החברה; אם חגי' אפשטיין תקבל החלטה ביחס לשינוי מבנה או אם בוצע שינוי מבנה בחגי' אפשטיין; אם יועברו זכויות חגי' אפשטיין בפרויקט (למעט מכירת יחידות בתאם להוראות ההסכם); אם יפתחו הליכי חדלות פרעון או פשי"ר כנגד חגי' אפשטיין; התחדשות עירונית או החברה; אם התחדשות עירונית או החברה יחדלו להחזיק 100% מהון המניות ומאמצעי השליטה (כהגדרת המונח בחוק הבנקאות (רישום), התשמ"א-1981) בחגי' אפשטיין או אם החברה תחדול להיות חברה ציבורית; אם חל שינוי מהותי לרעה בשווי הבטוחות או ביכולת הכספית של חגי' אפשטיין, התחדשות עירונית או החברה; במקרה של חריגה מהיתר הבניה לפרויקט; במקרה של חריגה של מעל 90 ימים ממועדי הבניה המפורטים בדוח האפס של הפרויקט; אם בניית הפרויקט הופסקה לתקופה העולה על 60 יום רצופים; אי עמידה בקצב מכירת היחידות שהוסכם; מכירת יחידות בפרויקט במחיר נמוך מהמחיר שהוסכם או חריגה מתקציב עלויות הפרויקט שהוסכם, שיביאו לאי עמידה ביעדי הרווחיות הקבועים בהסכם; ופיקיעת תוקף היתר הבניה.		

הערות	התחייבויות פיננסיות/ התחייבויות אחרות	תניית שינוי שליטה/ מרות	הצמדה	ריבית שנתית	שעבודים / בטחונות	מועד פירעון אחרון	תשלומים (קרן + ריבית)	יתרת קרן וריבית צבורה ליום 31.12.2021 באלפי ש"ח	סכום ההלוואה /מסגרת האשראי, באלפי ש"ח	מועד ההתקשרות	המלווה	הלווה
	6 חודשים ממועד הנפקת פוליסות הביטוח על ידי המלווה (נכון למועד זה בוצעה מכירת יחידות דיוור בהיקף של כ-3.7 מיליון ש"ח). כן התחייבו החברה, התחדשות עירונית וחגיגי אפשטיין שלא יפרעו הלוואות בעלים ולא יחולקו דיבידנדים ולא ישולמו כספים לבעלי השליטה בחגיגי אפשטיין עד לפרעון האשראי.			כל סכום שלא יישולם במועדו יישא ריבית פיגורים בשיעורים מקובלים. בנוסף, חגיגי אפשטיין תשלם למלווה עמלת העמדת הלוואה כמקובל.	הפרויקט, לרבות שעבוד כספי המע"מ. 5. שעבוד קבוע ושעבוד שוטף מדרגה ראשונה על חשבון הפרויקט. 6. שעבוד קבוע בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על כל הון המניות המונפק של חגיגי אפשטיין. 7. שעבוד שוטף מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על כל נכסי חגיגי אפשטיין. 8. ערבות מתמדת ללא הגבלה בסכום של התחדשות עירונית והחברה. 9. התחייבות לשיפוי.				בדק בסך של 375 אלפי ש"ח, מסגרת ערבויות מיסים בסך של 750 אלפי ש"ח, וערבות רישום בסך של 60 אלפי ש"ח.			

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 2021	הריבית / טווח הריבית בשנת 2020	שיעור הריבית במועד פרסום הדוח
החברה (טרקלין)	22,781	פריים+1%	2.6%	3.1%-3.25%	2.6%
רג'נסי (פרויקט בת ים)	27,005	פריים+2%	3.6%	3.1%-3.6%	3.6%
הד מאסטר (פרויקט שד"ל)	140,217	פריים+1%-2%	2.6%-3.6%	4.1%-4.25%	2.6%-3.6%
שותפות סומייל 121	121,009	פריים+0.5%-1.5%	2.1%-3.1%	-	3.1%-2.1%
בבלי 3	131,925	פריים+0.5%-1.5%	2.1%-3.1%	4%	3.1%-2.1%
בבלי 5	150,459	פריים+0.5%-1.5%	2.1%-3.1%	-	3.1%-2.1%

6.21 מיסוי

לפירוט ראה ביאור 28 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021, המצורפים לדו"ח זה.

6.22 סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

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

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

ב. בחלק מהמקרים נדרשת הכנת תסקיר סביבתי טרם תחילת הפעילות בפרויקט לצורך הגנה על הפרויקט עצמו ודייריו מפני השפעות והפרעות חיצוניות, כגון: משטר רוחות, רעש ממבני תעשייה 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 מתקשרת במסגרת הפרויקטים שלה (הן בתחום הנדליין היזמי והן בתחום קבוצות הרכישה) בהסכמים עם חברות המתמחות ביעוץ בנושאים הקשורים לאיכות הסביבה בתחומים הרלוונטים (כגון רעש, זיהום אוויר ואטמוספירה – עשן, מכוניות, אוורור, מרתפים, גלאי ועוד), בהתאם לדרישות לדרישת המשרד לאיכות הסביבה והרשויות.

במסגרת זו ובהתאם לדרישות המשרד לאיכות הסביבה, מבוצעים סקרים שונים ביחס לפרויקטים, כגון סקר לאפיון זיהום קרקע וגז קרקע, סקר מי תהום, דוח רוחות והצללות, דוח קרינה מגנטית וכו"ב. בהתאם להמלצות היועצים, החברה בוחנת את דרכי פעולתה והמשמעויות הכלכליות והסביבתיות הכרוכות בהן, ככל שקיימות, בהתאם לממצאי הסקרים, ונוקטת פעולות שונות למניעת סיכונים סביבתיים ולשמירה על איכות הסביבה, הן במהלך התכנון והרישוי והן במהלך ההקמה של הפרויקטים השונים.

חלקן של העלויות הכרוכות ביישום דרישות איכות הסביבה בדרך כלל אינו מהותי לעלויות הפרויקטים וכלול בהערכות עלויות הפרויקטים שפורטו בדוח זה לעיל, בהתאם להערכת החברה ו/או מפקח דוח האפס.

6.23 הסכמים מהותיים ; הסכמי שיתוף פעולה

- להלן תיאור ההסכמים המהותיים בהם קשורה החברה וחברות הבת של החברה נכון למועד הדו"ח :
- א. ההסכמים הנוגעים לשינוי המתווה בפרויקט סומייל ובפרויקט סלמה – לפרטים ראה סעיף 6.8.2.6 ו-6.7.2.3.1.3 לעיל, בהתאמה.
 - ב. ההסכמים למכירת זכויות החברה בפרויקט איינשטיין 36' ובפרויקט בת ים – לפרטים ראה סעיף 6.7.2.3.4 ו-6.7.6.1 לעיל, בהתאמה.
 - ג. כלל הסכמי המימון המהותיים של החברה ואגרות החוב של החברה – לפרטים ראה סעיף 6.20.6 לעיל.
 - ד. ההסכמים לרכישת זכויות בשכונת בבלי – לפרטים ראה סעיף 6.8.2.1 ו-6.8.2.10 לעיל.
 - ה. הסכמי פרויקט לודוויפול – לפרטים ראה סעיף 6.11.1.2 לעיל.
 - ו. הסכם לרכישת הזכויות במתחם מנדרין בצפון תל אביב – לפרטים ראה סעיף 6.25.4 לעיל.
 - ז. הסכם שיתוף הפעולה עם סלינה – לפרטים ראה סעיף 6.9.1 לעיל.
 - ח. הסכם שיתוף הפעולה בפרויקט עמישב בפתח תקווה – לפרטים ראה סעיף 6.8.2.2.5 לעיל.

6.24 הליכים משפטיים

לפירוט ראה ביאור ג' לדוחות הכספיים השנתיים המבוקרים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021, המצורפים לדוח זה.

6.25 התקשרויות מהותיות לאחר מועד הדו"ח

- 6.25.1 **כניסת החברה לפעילות בתחום הדיור המוגן בישראל**
- ביום 5 בינואר 2022 אישר דירקטוריון החברה את כניסת החברה לפעילות בתחום הדיור המוגן בישראל, הכולל הקמה וניהול מרכזי מגורים יוקרתיים המיועדים לאוכלוסיית בני הגיל השלישי.
- למיטב ידיעת החברה, שוק הדיור המוגן בישראל מונה כיום כ-14 אלף יחידות דיור, רובן באזורי גוש דן ובשרון, כאשר שיעור התפוסה עומד על כ-90%. התחום פונה בעיקר לפלח אוכלוסייה מבוגרת, עצמאית וברמה סוציאקונומית בינונית - גבוהה. להערכת החברה, הביקושים בתחום בשנים הקרובות אף עשויים לגדול וזאת לאור כך שבשנים האחרונות חלה עלייה בתוחלת החיים של אוכלוסיית הגיל השלישי בישראל בצד עליה ברמת החיים של אוכלוסייה זו.
- הפעילות בתחום מוסדרת בחוק הדיור המוגן, התשע"ב-2012 והתקנות על פיו (להלן ביחד: "חוק הדיור המוגן"). במסגרת חוק הדיור המוגן נקבעו כללים שונים בקשר עם ההיתרים והדרישות להפעלת בתי דיור מוגן, לרבות החובה בקבלת רישיון לצורך הפעלת בית דיור מוגן על ידי ממונה מטעם משרד הרווחה והשירותים החברתיים (כהגדרתו בחוק הדיור המוגן), תנאים לעניין זכויות המפעיל, מתן סל שירותים מינימלי לדיירים, תנאים בטיחותיים וכשירות מנהלים, מנגנוני אחריות, פיקוח, אכיפה וענישה והסדרת נושאים והוראות אשר יש לכלול במסגרת הסכם ההתקשרות עם הדיירים, לרבות לעניין בטוחות הניתנות לדיירים. **לאור האמור, פעילות החברה בתחום, ככל שתבוצע, תהא כפופה, בין היתר, לאיתור קרקעות זמינות המתאימות הן בגודל, הן במיקום הגיאוגרפי והן ביעודן לצורך הקמה של מתחמי דיור מוגן ואישור הדירקטוריון לגביהם וכן בעמידה בכלל התנאים שצוינו בפסקה זו לעיל.**
- נכון למועד זה, לצורך הובלת הפעילות בתחום, אישר דירקטוריון החברה את מינויו של מר תומר רוזנברג כמנכ"ל הפעילות, מר רוזנברג הינו עו"ד, בעל תואר שני במנהל עסקים, בעל ניסיון עשיר בהקמה, ניהול, תפעול והובלת פעילות דיור מוגן וכן הקמה וניהול פרויקטי נדל"ן בתחום הדיור המוגן. בתפקידו האחרון מר רוזנברג שימש שסמנכ"ל תפעול ומכירות (□.□.□) של חברת מגדלי הים התיכון בה הועסק משנת 2010. נכון למועד זה פועלת החברה לאיתור הזדמנויות בתחום.

- 6.25.2 **הקצאה פרטית של מניות וכתבי אופציה למשקיעים בשליטת הפניקס אחזקות בע"מ**
לפרטים ראה סעיף 6.3.1 לעיל.

- 6.25.3 **התקשרות בהסכם מימון בפרויקט אפשטיין (תמ"א 38/2)**
- ביום 28 בפברואר 2022 התקשרה חגיגי אפשטיין בהסכם מימון עם גוף פיננסי (להלן: "המלווה"), במסגרתו, בכפוף לתנאים המפורטים בסעיף 6.20.6 לעיל, יעמיד המלווה לחגיגי אפשטיין מימון ומסגרות אשראי (ערבויות ופוליסות ערבויות חוק מכר) לטובת ביצוע פרויקט תמ"א 38/2 ברחוב אפשטיין בתל אביב, בסך כולל (אובליגו ומסגרת ערבויות) של עד 120 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.20.6 לעיל.

זכייה במכרז לרכישת זכויות במתחם מנדרין בצפון תל אביב

ביום 9 במרץ 2022 התקשרה חברה בת בבעלות מלאה של החברה¹³⁸ (להלן בסעיף זה: "חברת הבת"), בהסכמי מכר מותנים עם שתי מוכרות, לרכישת 52% מזכויות הבעלות במקרקעין בשטח כולל של כ-27.2 אלף מ"ר המצויים במתחם מנדרין בצפון תל אביב¹³⁹ (להלן: "הממכר"), בתמורה לסך כולל של כ-392 מיליון ש"ח (צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש דצמבר 2021), בתוספת מע"מ (להלן: "התמורה").

המקרקעין הינם חלק מתוכנית המתאר תא/3700 (להלן גם: "התוכנית"), אשר מחלקת את כלל מתחם התוכנית ל-5 מתחמי תכנון, בייעודי קרקע של, בין היתר, מגורים, מסחר ותעסוקה (להלן: "ייעודי המקרקעין") וכן כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה עתידית. למיטב ידיעת החברה, הזכויות בממכר מקנות זכויות להקמה של כ-140.38 יחידות אקוויוולנטיות אשר להערכת החברה מרביתן צפויות להקנות זכויות ליחידות מגורים, כאשר כ-97% מהזכויות הנ"ל ניתנות לניצול במתחם תכנוני מס' 4 והיתר במתחם תכנון 3 וזאת על פי התוכנית המפורטות למתחמי התכנון הנ"ל (מכוחן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה במגרשים המרכיבים את המתחמים התכנוניים) שהופקדו להתנגדויות.

נכון למועד זה, כבר הוגשו התנגדויות לתוכניות האמורות על ידי בעלי זכויות בתחום התוכנית, כאשר המוכרות הגישו התנגדויות שעיקרן בקשתן לרכז את כל זכויותיהן בממכר במתחם אחד חלף פיצולן בין שני מתחמים וכי מיקום זכויותיהן בממכר לאחר השלמת האיחוד והחלוקה יהיה במיקום מערבי יותר מאשר ההצעה הקיימת לחלוקת הזכויות (בסמוך לחלקות המקור של הממכר טרם ביצוע האיחוד והחלוקה). כמו כן, החברה מעריכה כי לאור פינוי מתחם שדה דב, צפויות הזכויות במתחם תכנון 1 לגדול משמעותית¹⁴⁰ באופן אשר יגדיל את זכויות כלל הבעלים בתכנית, לרבות חברת הבת. לאור ההליכים האמורים, נכון למועד זה אין כל וודאות ביחס להיקף ומיקום הזכויות הנוספות שתתקבלנה על ידי חברת הבת.

יצוין כי למיטב ידיעת החברה, יתרת הזכויות במקרקעין מוחזקים על ידי חברה מקבוצת אקרו נדל"ן, וחברת הבת תצטרך להגיע עמה להסכמות לגבי קידום הקמת הפרויקט ולחילופין לפנות להליך פירוק שיתוף ולרכישת יתר הזכויות במקרקעין.

לפרטים אודות הסכמי המכר בהם התקשרה החברה עם המוכרות, לרבות התנאים המתלים שנקבעו להתקשרויות האמורות, ראה דיווח מיידי מיום 10 במרץ 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-023982), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

6.25.5 פרויקט עמישב (פינוי-בינוי)

לפרטים ראה סעיף 6.8.2.2.5 לעיל.

התקשרות במזכר עקרונות לרכישת מניות בתי זיקוק לנפט בע"מ

ביום 13 במרץ 2022 התקשרה החברה במסמך עקרונות לא מחייב (להלן: "מסמך העקרונות"), עם החברה לישראל בע"מ (להלן: "המוכרת") בקשר עם רכישה של 534,953,382 מניות של חברת בתי זיקוק לנפט בע"מ (להלן: "בז"ן")¹⁴¹, אשר בבעלות המוכרת, ואשר מהווים כ-16.69% מהונה המונפק של בז"ן (להלן: "המניות הנמכרות"), ולמתן אופציה לרכישה של 234,125,576 מניות נוספת של בז"ן, המהוות 7.3% מהונה המונפק של בז"ן (להלן: "מניות האופציה"), אשר בבעלות המוכרת, ואשר המוכרת העניקה לצדדים שלישיים (להלן ביחד: "צד ג'") אופציה לרוכשן (להלן: "אופצית הצדדים השלישיים"), וזאת ככל וצד ג' לא ירכוש את מניות האופציה עד לתום תקופת המימוש הקבועה בתנאי אופצית הצדדים השלישיים.

התמורה בעבור רכישת המניות הנמכרות הינה בסך של 1.1 ש"ח למניה, ואילו התמורה בגין מניות האופציה, ככל ותירכשנה על ידי החברה, תעמוד על הגבוה מבין: (א) 0.91 ש"ח למניה, או (ב) 90% מממוצע מחירי הסגירה של מנית בז"ן ב-15 ימי המסחר האחרונים לפני תום תקופת המימוש של אופצית הצדדים השלישיים. המחיר של המניות הנמכרות ו/או מניות האופציה יהיה מותאם לחלוקת דיבידנד או שינויים בהון המניות של בז"ן, כמקובל.

במסגרת מסמך העקרונות, התחייבה המוכרת על איסור ניהול משא ומתן מקביל לתקופה בת 45 יום, במהלכה מבצעת החברה בדיקת נאותות ביחס לבז"ן (להלן: "הבדיקה"), כאשר במקביל להליך הבדיקה מנהלים הצדדים משא ומתן על נוסח ההסכם המפורט. חתימת הצדדים על הסכם מחייב, תהא כפופה להשלמת בדיקת הנאותות לשביעות רצון החברה ולאישור דירקטוריון הצדדים עד לתום תקופת הבדיקה, וכן לקבלת האישורים הרגולטורים הדרושים לצורך השלמת העסקה¹⁴² בתוך 4 חודשים ממועד חתימת מסמכי העסקה (ככל וייחתמו), עם אפשרות

¹³⁸ קבוצת חגי' מתחם המסגר בע"מ.

¹³⁹ ואשר ידועים כחלקות 52 (2.012%), 54-56, 58-63, 71-76, 79-81 ו-79 בגוש 6609 וכן כחלקה 8 (0.282%) בגוש 6621 (להלן: "המקרקעין"). יצוין כי נכון למועד זה, המקרקעין פנויים.

¹⁴⁰ הערכה זו מסתמכת על כך שתוכנית המתאר תא/3700 קבעה כי תוענק תוספת זכויות באם יפונה השדה, כפי שאכן קרה בפועל. עם זאת יודגש כי הערכה זו של החברה ולפיה הזכויות של כלל בעלי הזכויות בתוכנית (לרבות חברת הבת) תוגדלנה באופן משמעותי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, שכן אין כל וודאות ביחס להיקף הסופי בו תוגדלנה הזכויות האמורות.

¹⁴¹ חברה ציבורית שמנייתה נסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, ושהינה תשלובת זיקוק ופטרוכימיה העוסקת בזיקוק נפט גולמי, ייצור ומכירת דלקים, פולמרים, חומרים ארומטיים, שמנים ושעוות.

¹⁴² בין היתר אישור להחזקת שליטה בבז"ן כנדרש על פי צו החברות הממשלתיות (הכרזה על אינטרסים חיוניים למדינה בחברת בתי זיקוק לנפט בע"מ), תשס"ז-2007 ואישור מיזוג מאת רשות התחרות (ככל ויידרש).

הארכת המועד האמור בחודשיים נוספים. ההתקשרות בהסכם מחייב ככל ותבשיל, תעשה בהתאם להסכם השליטה של המוכרת עם קבוצת פרטוכימיים.

6.26 יעדים ואסטרטגיה עסקית

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

- החברה תפעל בעיקר בשוק הנדליין בישראל, ללא מגבלה כלשהי.
- החברה תפעל לאיתור הזדמנויות עסקיות להשקעה בנכסים 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' ומר עידו חגי', בעלי השליטה בחברה המכהנים כדירקטורים בחברה, להם ניסיון ומוניטין רב בתחום הנדליין.

בנוסף, ביום 29 בספטמבר 2021 אישר דירקטוריון החברה את הרחבת האסטרטגיה האמורה, באופן שהאסטרטגיה המעודכנת של החברה תכלול את אפשרות החברה להרחיב פעילותה בתחום הנדליין המניב גם לתחום המלונאי, לרבות התקשרות בשיתופי פעולה עם חברות בתחום המלונאות.

כמו כן, ביום 5 בינואר 2022 אישר דירקטוריון החברה את כניסת החברה לפעילות בתחום הדיור המוגן בישראל, הכולל הקמה וניהול מרכזי מגורים יוקרתיים המיועדים לאוכלוסיית בני הגיל השלישי.

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.

6.27 צפי להתפתחות בשנה הקרובה

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

6.28 גורמי סיכון

6.28.1 להלן פרטים אודות גורמי הסיכון העיקריים של החברה (במאוחד):

גורמי סיכון מקרו כלכליים

א. השפעת התפרצות נגיף הקורונה לפרטים ראה סעיף 6.6.1 לעיל.

ב. **חשיפה לסיכונים מאקרו-כלכליים בישראל**
היות והחברה פועלת בתחום הנדליין בישראל, פעילותה חשופה להשפעות שונות שבהן קצב גידול האוכלוסייה (לרבות עלייה), הצמיחה במשק, שיעורי האבטלה, המצב הביטחוני בישראל ומדיניות הממשלה. מדיניות הממשלה באה לידי ביטוי במספר תחומים כגון: זמינות משכנתאות לדיור, שיעור הריבית בגין משכנתאות אלו וביחוד משכנתאות לרוכשי דירות המוגדרים כמשקיעים, היקף האשראי/משכנתאות לרוכשי דירות המוגדרים כמשקיעים, שיעור מס רכישה והיקף הטבות 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 (במאוחד) צפויה לכלול החזקת ו/או הפעלת בתי מלון 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 הנדליין. כמו כן, עלייה 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.

ד. 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 בקידום.

ה. שינויים במיסוי על נדל"ן

מעת לעת נחקקים תיקונים לגובה המס החל על נכסי נדל"ן. הגדלת חבות המס של החברה הנובעת מרכישת ו/או מכירת נכסים (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.

ו. 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 (במאחד) כתוצאה מארגון קבוצות רכישה (שכן קבלתם מותנית, במרבית המקרים ובאופן מעשי, בהעמדת ליווי בנקאי לחברי הקבוצה), לעכב הליכי מכירה של זכויות אותן רכשה החברה (במאחד) בחלק מהפרויקטים וכן עלול לעכב את חברות הקבוצה בקידום הפרויקטים היזמיים בהם הן מעורבות נכון למועד זה. בנוסף, הרעה בסביבה הכלכלית כאמור עלולה להקשות על החברה לבצע פעילויות חדשות בתחום הנדל"ן. כמו כן, במקרים בהם נמנית החברה (במאחד) על חברי קבוצות הרכישה בעצמה, עלול עיכוב כאמור בקבלת מימון בנקאי לגרום לעיכוב בביצוע הפרויקטים הללו ולגרום לפגיעה בכדאיות ההשקעה של החברה בפרויקטים.

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

ז. סיכוני יזמות

הפעילות היזמית בה מעורבות חברות הקבוצה כרוכה, מטבע הדברים, בסיכונים רבים שהעיקריים שבהם נובעים מכך שהפרויקטים אותם יוזמות חברות הקבוצה לא יוקמו בסופו של דבר ו/או לא יושלמו במועד שתוכנן ו/או ששיווקם לא יעלה יפה ו/או שעלויות הקמתם לא תעלנה בקנה אחד עם הערכותיה המוקדמות של הקבוצה ו/או שהתמורה שתתקבל ממכירתם או השכרתם לא תעלה בקנה אחד עם הערכותיה המוקדמות של הקבוצה. אי הקמתו של כל נכס או דחיה במועד השלמתו (אשר יביאו בין השאר להארכת מועד קבלת 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 אשר עלולה להביא לעיכובים גדולים בפרויקטים ולייקור עלותם 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]. 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, במספר פרויקטים דוג' סומייל 121, מרינה הרצליה, בבלי 3, בבלי 5 ולודוויפול, 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.

ח. מדיניות ממשלתית

הממשלה מבצעת מהלכים רבים בתחום הדיור למגורים שנועדו לצמצם את עלויות הרכישה של דירות למגורים, בעיקר לזוגות צעירים. מהלכים אלה עלולים להביא לירידות משמעותיות במחירי הדירות למגורים בתל-אביב ובמרכז הארץ, אזורים בהם פועלת החברה וכפועל יוצא מכך לגרום לירידת מחירים של הדירות/הקרקעות שנרכשו על ידי החברה (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 שבבעלות 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 שיחולף השלטון בעקבות תוצאות הבחירות, עלולים לחול שינויים משמעותיים במדיניות הממשלתית. אלה עשויים להשפיע על האפשרות לקידום פרויקטים ו/או כדאיות הקמתם.

ט. 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.

י. 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.

יא. 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.

יב. 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 להוראות החוק, כאשר "גלגולי" 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.

יג. 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 פועלת בתחום המלונאות. תחום זה כפוף לרגולציה בתחום זה אשר יכולה להשתנות ולהשפיע על אופי פרויקטים אלו. בנוסף, מקודמות הצעות חקיקה לעניין תחום קבוצות רכישה, שככל שיתקבלו, שחלקן, אם יתקבל, צפוי להשפיע על פעילות החברה בתחום קבוצות הרכישה, אם כי יתכן, שהסדרת התחום תסייע לעוסקים בתחום קבוצות רכישה כך שהפעילות בתחום זה תגדל.

יד. 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.

טו. 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. להאטה 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 (דוג' נגיף הקורונה) וחשש מצד הלקוחות מפני הגעה למקומות ציבוריים עלולה לגרום לירידה בביקוש למוצרים אלה. כמו כן, כישלון בהשגת רישיונות עסק, עלול להביא לסגירה או לנקיטת פעולות לתיקונים נדרשים בעסקים הנכללים בתחום האירוח והמסעדנות, וכן להגשת כתבי אישום בנושא. בנוסף, ענף המסעדנות 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

זז. 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.

יז. סיכוני רכש וחבויות

חברות הקבוצה כבעלות נכסי נדל"ן מבטחות את נכסיהן 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.

יח. 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 להיוותר בעלת מספר רב של יחידות, כאשר הדבר עלול להקשות על קבלת מימון בנקאי לקבוצת הרכישה ובכלל זה לחברה.

עוד יצוין כי הכנסות החברה בתחום קבוצות הרכישה כוללות מרכיב של דמי ייעוץ, שהינו נגזרת של עלויות ההקמה של הפרויקט. ככל שעלויות ההקמה בפועל יהיו גבוהות יותר, הרי שהכנסות החברה מדמי היעוץ יקטנו.

ט. אי עמידת השותפים בהתחייבויותיהם

במסגרת פועלה כמארגנת קבוצות רכישה, החברה (במאוחד) נמנית בעצמה על חברי קבוצת הרכישה בחלק מהפרויקטים. ככזו, החברה (במאוחד) הינה צד להסכמי שיתוף והסכמים עם בנקים/גופים מממנים. הפרה של הסכם המימון בו החברה (במאוחד) התקשרה 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 (במאוחד) בפני סנקציות שונות, לרבות, הפסקת העמדת מימון לפרויקט והעמדתו למימוש בהתאם לבטוחות שיינתנו לו (עם זאת יודגש כי החוב לבנק המממן הינו חוב אישי ללא ערבות הדדית, 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 וכן לחשיפות החברה למול העמדה לפירעון מיידי של האשראי שהועמד לחברי הקבוצה בפרויקט סומיל 124, ראה סעיף 6.7.1.1 לעיל וסעיף 6.8.2.6 לעיל.

כ. סיכוני סייבר

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 ובתפועול 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.

6.28.2 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

מידת השפעה של גורם הסיכון על פעילות הקבוצה בכללותה			גורם הסיכון
גדולה	בינונית	מועטה	
		+	הפעילות המלוואית – מיתון כלכלי בשוק הישראלי והעולמי והמצב הבטחוני
	+		פעילות ההסעדה והאירוח – המצב הכלכלי, רישוי עסקים והתחרות
סיכונים מיוחדים לקבוצה			
+			עמידה בהתניות פיננסיות
		+	סיכוני רכש וחבויות
+			חשיפות הנוגעות לפעילות כמארגנת קבוצות רכישה
+			אי עמידת השותפים בהתחייבויותיהם
		+	סיכוני סייבר
	+		תלות בבעלי השליטה

הערכת החברה בדבר גורמי הסיכון דלעיל ובכלל זה מידת השפעה 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' - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021, 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: "רג'נסי"), בשישה תחומי פעילות:
- א. **ארגון קבוצות רכישה** - לפירוט הפרויקטים בתחום זה ראה סעיף 6.7 לדוח תיאור עסקי התאגיד המצורף לדוח זה (להלן: "דוח תיאור עסקי התאגיד");
 - ב. **תחום הנדל"ן היזמי בישראל** - לפירוט הפרויקטים בתחום זה ראה סעיף 6.8 לדוח תיאור עסקי התאגיד;
 - ג. **תחום שיתוף פעולה עם סלינה בתחום המלונאות** - לפרטים ראה סעיף 6.9 לדוח תיאור עסקי התאגיד;
 - ד. **תחום המלונאות** - לפרטים ראה סעיף 6.10 לדוח תיאור עסקי התאגיד;
 - ה. **תחום שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח** - לפרטים ראה סעיף 6.11 לדוח תיאור עסקי התאגיד;
 - ו. **תחום אחר** - הכולל הפעלת שטחי מסחר שבבעלות הקבוצה וכן פעילות תיווך - לפרטים ראה סעיף 6.12 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

לפרטים אודות החלטת החברה מחודש ינואר 2022 להתחיל ולפעול בתחום הדיור המוגן ראה סעיף 6.25.1 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד המצורף לדו"ח זה.

לפרטים אודות השפעת נגיף הקורונה על החברה ראה סעיפים 6.6 ו-6.28.1 לדוח תיאור עסקי התאגיד וכן ביאור 1ד' לדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים של החברה לשנת 2021 המצורפים לדוח זה.

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 ויכול 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		נכסים שוטפים
	2020	2021	
	אלפי ש"ח		
עיקר השינוי בתקופת הדוח נובע מ:			
א. גידול בסך של כ-51 מיליון ש"ח בפקדונות בנאמנות נובע בעיקרו מקבלת יתרת התמורה ממכירת הנכס באיינשטיין 36 א' בסך 32 מיליון ש"ח ובנוסף ממכירות זכויות למגורים בפרויקט סלמה וסומייל 124 בסך של כ-18 מיליון ש"ח.	1,101,815	1,838,596	
ב. גידול בפקדונות מוגבלים ומיועדים בסך של כ-11 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מערבות לביצוע הקמה של מבנה ציבור בפרויקט סומייל 124.			

הסברי החברה	ליום 31 בדצמבר		
	2020	2021	
	אלפי ש"ח		
<p>ג. גידול בחייבים ויתרות חובה בסך של כ-51 מיליון ש"ח נובע בעיקרו כתוצאה מהחזרי הוצאות בפרויקט סלמה.</p> <p>ד. גידול במלאי בניינים בהקמה, נטו בסך של כ-589 מיליון ש"ח נובע בעיקרו כתוצאה מרכישת זכויות במקרקעין בפרויקט בבלי 5 בסך של כ-206 מיליון ש"ח ומתשלומים על חשבון רכישת זכויות במקרקעין בפרויקט סומייל 121 בסך של כ-177 מיליון ש"ח וכן מהשקעות בפרויקטים סלמה וסומייל 124, בעיקר אגרות והיטלי השבחה, בסך של כ-203 מיליון ש"ח.</p> <p>ה. גידול של כ-42 מיליון ש"ח בגין מקדמות על חשבון זכויות במקרקעין בעיקר בגין פרויקט לודוויפול ופרויקט הנעשה במסגרת שיתוף הפעולה עם בתחום שיתוף הפעולה עם סלינה בתחום המלונאות.</p> <p>ו. קיטון בלקוחות והכנסות לקבל בסך של כ-11 מיליון ש"ח נובע בעיקר בגין הפרויקטים סומייל 124, סומייל 122 וקבלת תמורה נוספת ממכירת המסחר בפרויקט איינשטיין 33ב' ומנגד גידול בגין מכירות זכויות למגורים בפרויקט סלמה.</p>			
<p>השינוי בתקופת הדוח נובע בעיקרו מ:</p> <p>א. קיטון בנדל"ן להשקעה והשקעות בתחום הנדל"ן בסך של כ-78 מיליון ש"ח אשר נובע בעיקר מגריעת הנדל"ן להשקעה בפרויקט איינשטיין 36א' בסך 127 מיליון ש"ח עקב מכירת הפרויקט בתקופת הדוח. ומנגד השקעות בפרויקטים המבוצעים בשיתוף פעולה עם קבוצת סלינה בתחום המלונאות בסך של כ-18 מ' ש"ח, גידול באיינשטיין 35 ו 33א כתוצאה משערוך בסך של כ-17 מיליון ש"ח. בנוסף, מיון ממלאי נדל"ן להשקעה וביצוע שערוך לחלק הגלריה בפרויקט הארבעה בסך של כ-14 מיליון ש"ח.</p> <p>ב. גידול בהשקעות והלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בסך של כ-46 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מעדכון שווי ההשקעה בפרויקט שד"ל בעקבות הפחתת אומדן היטל השבחה וביצוע הערכת שווי לפרויקט בתקופת הדוח.</p>	464,150	433,232	נכסים בלתי שוטפים
	1,565,965	2,271,828	סך הנכסים
<p>השינוי בתקופת הדוח נובע בעיקר מ:</p> <p>א. גידול באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאים בסך של כ-345 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מ:</p> <p>(1) קבלת הלוואה בסך של כ-151 מיליון ש"ח לרכישת מקרקעי פרויקט בבלי 5.</p> <p>(2) קבלת הלוואה בסך של כ-121 מיליון ש"ח לרכישת מקרקעי פרויקט סומייל 121.</p> <p>(3) קבלת הלוואה בסך 93 מיליון ש"ח בפרויקט סלמה בעיקר לתשלום אגרות והיטלים.</p> <p>(4) פרעון של 27 מיליון ש"ח עקב מכירת הנכס איינשטיין 36 א'.</p> <p>ב. גידול בסך של כ-135 מיליון ש"ח בחלויות השוטפות של אגרות החוב הנובע בעיקר מהנפקת אגרות חוב להמרה סדרה י' בסך של כ-151 מיליון ש"ח, הרחבת אג"ח ט' בסך 114 מיליון ש"ח, חלויות שוטפות של הנפקת אג"ח יא' בסך 12 מיליון ש"ח, ומנגד פרעונות שוטפים של אגרות חוב בסך 147 מיליון ש"ח.</p> <p>ג. גידול בסך של כ-23 מיליון ש"ח בסעיף מקדמות מרוכשים והכנסות מראש, נובע בעיקר מתקבולים שקיבלה החברה עקב חתימה על הסכם מכר בפרויקט בת ים למכירת הזכויות בבניין המגורים וזכויות נוספות בפרויקט ומקבלת מקדמות מלקוחות בפרויקטים השונים.</p> <p>ד. גידול ביתרת הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בפרויקט לודוויפול בסך של כ-24 מיליון ש"ח.</p>	680,134	1,217,838	התחייבויות שוטפות
<p>השינוי בתקופת הדוח נובע בעיקרו מ:</p>	307,097	310,766	התחייבויות בלתי שוטפות

הסברי החברה	ליום 31 בדצמבר		
	2020	2021	
	אלפי ש"ח		
<p>א. קיטון בהלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים בסך של כ-88 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מפירעון ההלוואה שהתקבלה בפרויקט אינשטיין 36א' עקב מכירת הפרויקט בתקופת הדוח.</p> <p>ב. גידול באגרות חוב בסך של כ-107 מיליון ש"ח בעיקר בעקבות הנפקת אג"ח יא' בסך של כ-136 מיליון ש"ח ומנגד פרעונות פרעונות שוטפים של אגרות חוב בסך 31 מיליון ש"ח.</p> <p>ג. קיטון בסך של כ-13 מיליון ש"ח בהתחייבויות בגין מיסים נדחים נובע בעיקרו ממימוש מיסים נדחים בגין פרויקט אינשטיין 36א' עקב מכירת הפרויקט בתקופת הדוח.</p>			
הגידול בהון המיוחס לבעלי המניות של החברה בשנת 2021 נובע מהרווח בתקופה, ממרכיב האופציה בגין אגרות חוב הניתנות להמרה, ומנגד חלוקת דיבידנד בתקופה.	548,539	632,999	הון מיוחס לבעלי המניות של החברה
	30,195	110,225	הון מיוחס לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה
	1,565,965	2,271,828	סך התחייבויות והון

1.2.2 תוצאות הפעילות

לעניין המדיניות החשבונאית של הקבוצה ברישום עיקר ההכנסות ממתן שירותי ניהול וארגון קבוצות רכישה ראה ביאור 2' לז' לדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים של החברה לשנת 2021 המצורפים לדוח זה.

הסברי החברה	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
	2019	2020	2021	
<p>ההכנסות העיקריות בשנת 2021 נובעות מ:</p> <p>א. הכרה בהכנסה בסך של כ-112 מיליון ש"ח ממכירת הנכס אינשטיין 36 א'.</p> <p>ב. הכרה בהכנסה ממכירת זכויות למגורים בפרויקט סלמה בסך של כ-51 מיליון ש"ח.</p> <p>ג. הכרה בהכנסה בסך של כ-5 מיליון ש"ח בפרויקט סומייל 122 עקב מכירת זכויות הקיימות של החברה במגרש זה לצד ג' שזכה במכרז.</p> <p>ד. הכרה בהכנסה ממכירת זכויות למגורים בפרויקט אינשטיין 33א' בסך של כ-6 מיליון ש"ח.</p> <p>ה. הכרה בהכנסה בסך של כ-16 מיליון ש"ח ממכירת זכויות למגורים בפרויקט של החברה בתחום התחדשות עירונית.</p> <p>ו. הכרה בהכנסה בסך של כ-24 מיליון ש"ח כתוצאה מהפעלת טרקלין העסקים במגדלי הארבעה.</p>	125,765	210,531	218,145	הכנסות
עלות ההכנסות בשנת 2021 נובעות מבעיקר בגין עלות המלאי שנגרעה מהספרים בגין מכירות הנכס באינשטיין 36 א' ובנוסף ממכירת הזכויות למגורים בפרויקט סלמה והתחדשות עירונית ובגין עלות המכר בטרקלין העסקים.	(71,839)	(101,744)	(123,536)	עלות ההכנסות
הרווח הגולמי בשנת 2021 נובע מבעיקר כתוצאה ממכירת הנכס אינשטיין 36 א' ומהכרה בהכנסה בפרויקט סלמה, אינשטיין 33א' וסומייל 122.	53,926	108,787	94,609	רווח גולמי
עליית הערך לתקופה נובעת בעיקר משערוך בגין מכירת הנכס אינשטיין 36 א' בסך 7 מיליון ש"ח ומשערוך במסחר באינשטיין 35 ו 33א' בסך כולל של כ-14 מיליון ש"ח.	19,826	3,544	20,795	עליית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה
הוצאות בגין פרסום ושיווק הפרויקטים.	(4,170)	(2,703)	(2,411)	הוצאות מכירה ושיווק

הוצאות הנהלה וכלליות	(21,311)	(19,853)	(23,079)	הוצאות הנהלה וכלליות כוללות הוצאות שכר ונלוות, הוצאות בגין אחזקת משרד ורכבים, יעוץ מקצועי וכו'.
הוצאות אחרות, נטו	(1,120)	(605)	(2,017)	בשנים 2019-2021 הוצאות אחרות, נטו הינן בעיקר בגין הפרשה לירידת ערך על הלוואה שניתנה לשותף בפרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית.
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	44,118	1,892	31,152	הסעיף מורכב בעיקרו מחלק החברה ברווחי/הפסדי חברות הד מאסטר בע"מ (ש-50% מהונה מוחזק על ידי החברה, בשרשור) וחברת הורייזן (המעניקה שירותי תיווך). הרווח לשנת 2021 נובע בעיקרו מעדכון שווי ההשקעה בפרויקט שד"ל בעקבות הפחתת אומדן היטל השבחה בפרויקט והערכת שווי שבוצעה לפרויקט.
רווח מפעולות רגילות	134,680	91,062	75,638	
הוצאות מימון, נטו	(26,907)	(17,271)	(13,530)	הוצאות המימון, נטו, נובעות בעיקר בגין ריבית והפחתות ניכיון אגרות החוב, וריביות בגין הלוואות לפרויקטים שונים, בניכוי מימון שהוון לפרויקטים. הגידול בשנת 2021 ביחס לשנה אשתקד נובע בעיקרו בגין הוצאות ריבית והפחתות של אגרות החוב וכן בגין אשראי שלא ניתן היה להונו, בהתאם למדיניות החשבונאית של החברה.
מסים על ההכנסה	(15,083)	(16,900)	(2,432)	הוצאות המיסים/הטבות המס נובעות מהפרשה למס בגין רווחי החברה לתקופה השוטפת במקרה של הוצאות מיסים וכן מעדכון מסים נדחים.
רווח נקי לשנה	92,690	56,891	59,676	
רווח כולל אחר	-	-	-	
רווח נקי וכולל לשנה	92,690	56,891	59,676	
רווח לבעלי המניות של החברה	89,708	55,472	56,924	
רווח נקי וכולל לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה	2,982	1,419	2,752	
רווח בסיסי למניה המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה (ש"ח)	1.74	1.08	1.13	
רווח מדולל למניה המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה (ש"ח)	1.60	1.07	1.12	

החשיפות כפי שהן משתקפות מהמידע הכלול בדוחות :

נכון למועד פרסום הדוח, לחברה חשיפה לשינויים בריבית הפריים בגין המימון הבנקאי אותו נטלה החברה מתאגידי פיננסים בגין פרויקטים בת ים, בבלי 3, בבלי 5, סומייל 121 וטרקלין עסקים במגדלי הארבעה (לפרטים ראה סעיפים 6.7.6.1, 6.20.6 ו-6.20.7 לדוח תיאור עסקי התאגיד המצורף לדוח זה). כמו כן, לחברה חשיפה לשינוי בריבית הפריים כתוצאה מהלוואה שנטלה הד מאסטר בע"מ (לה ערבה החברה, כמפורט בסעיף 6.8.2.9.6 לדוח תיאור עסקי התאגיד המצורף לדוח זה). בנוסף, לחברה חשיפה לשינויים במדד המחירים לצרכן בגין אגרות חוב (סדרה ט') של החברה. החברה לא נקטה בפעולות חיסוי בגין סיכוני השוק האמורים.

א. יתרות אשראי ממוצעות

בשנת הדוח, הממוצע החודשי של יתרות האשראי בגין אגרות החוב, האשראי הבנקאי והאשראי שהתקבל מתאגידים פיננסים ואחרים, המוצגים בדוחות הכספיים המצורפים כהתחייבויות לזמן קצר, הסתכם בסך של כ- 731 מיליון ש"ח.

בשנת הדוח, הממוצע החודשי של יתרות האשראי בגין אגרות החוב, האשראי הבנקאי והאשראי שהתקבל מתאגידים פיננסים ואחרים, המוצגים בדוחות הכספיים המצורפים כהתחייבויות לזמן ארוך, הסתכמו בסך של כ-200 מיליון ש"ח.

יתרות הלקוחות והספקים של החברה אינן מהותיות.

ב. מקורות המימון

לפרטים אודות מקורות המימון החיצוני המשמעותיים של החברה והשינויים שחלו בהם ראה סעיף 6.20.6 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

לפרטים אודות הנפקת אגרות חוב, מניות וכתבי אופציה לא סחירים שבוצעו על ידי החברה בשנת הדוח ולאחר מועד הדו"ח (לפי העניין) ולפרטים אודות המרות אגרות החוב (סדרה י') שבוצעו בתקופת הדו"ח ולאחר מועד הדו"ח ראה סעיפים 6.3.1 ו-6.20.6 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד המצורף לדו"ח זה.

ג. תזרימי מזומנים

הסברי החברה	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
	2019	2020	2021	
	אלפי ש"ח			
התזרים לשנת 2021 נובע בעיקר מגידול במלאי כתוצאה מרכישת זכויות במקרקעין בפרויקט בבלי 5 ומתשלומים על חשבון רכישת זכויות במקרקעין בפרויקט סומייל 121 והשקעות בפרויקטים סומייל וסלמה.	12,259	(149,174)	(587,967)	תזרים מזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
התזרים לשנת 2021 נובע בעיקר מתקבולים בגין מכירת פרויקט איינשטיין 36א' (המיוחסים לנדל"ן להשקעה) ומנגד השקעות בפרויקטים המבוצעים בשיתוף פעולה עם קבוצת סלינה בתחום המלונאות ובפרויקט לודוויגול.	(27,447)	(37,759)	5,799	תזרים מזומנים ששימשו לפעילות השקעה
עיקר התזרים מפעילות מימון לשנת 2021 נובע מהנפקה של אגרות חוב להמרה סדרה י', הרחבת אג"ח ט', הנפקת אג"ח סדרה יא' וקבלת הלוואות בגין פרויקטים בבלי 5 וסומייל 121. מנגד, פרעון אגרות חוב סדרה ו', פרעון חלקי של אגרות חוב סדרה ט', פרעון חלקי של אגרות חוב סדרה ז' והלוואות. כמו כן, בוצעו שתי חלוקות דיבידנד בסך כולל של 21.3 מיליון ש"ח.	44,159	193,219	585,813	תזרים מזומנים שנבעו מפעילות מימון

התקיימות סימני אזהרה

בתקנה 10ב(14) לתקנות דו"חות תקופתיים ומיידים, הוגדרו סימני אזהרה אשר מחייבים התייחסות התאגיד להם. סימן האזהרה הרלוונטי לעניין החברה הינו היות החברה בעלת תזרים מזומנים שלילי בדו"חות הכספיים המאוחדים של החברה בשנת 2021 ובשנת 2020, אשר הוגדר כתזרים שלילי מתמשך (וזאת למרות שבדוחות הכספיים הנפרדים (סולו) של החברה לשנים 2021 ושנת 2020 לחברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת).

לאור האמור, דירקטוריון החברה בחן את התזרים החוזי של החברה לשנים הבאות וקבע שאין בתזרים המזומנים השלילי המתמשך מפעילות שוטפת הני"ל בכך כדי להצביע על קיומן של בעיות נזילות בקבוצה, בין היתר, לאור המקורות הבאים:

א. יתרת המזומנים שקיימת לחברה נכון ליום 31 בדצמבר 2021, המסתכמת לסך של כ-108 מיליון ש"ח ושיתרתה סמוך למועד פרסום הדוחות הינה כ- 88 מיליון ש"ח (בנוסף ליתרה בסך של כ- 83 מיליון ש"ח בגין פרויקט סלמה, כאשר כ-70 מיליון ש"ח מיתרה זו יוכלו לשמש, בכפוף להסכמת הגוף המממן, לפרעון אגרות חוב סדרה ט').

ב. לחלק מהחברות הבנות של החברה, כמו החברות המארגנות את פרויקטים שלמה MOMA, נתניה, סומייל, איינשטיין ופרויקטים בתחום התחדשות עירונית זכאות לקבלת כספים עתידיים מ:
(1) בגין יתרת יחידות שטרם נמכרה (להלן: "היחידות הלא מכורות") בסכומים מהותיים; ו/או
(2) זכאות לדמי ניהול, יעוץ וארגון קבוצות רכישה והחזר עלויות בניה בהיקפים מהותיים של כ-64 מיליון ש"ח בגין יחידות שכבר נמכרו בפרויקטים אינשטיין 35 שקבלתן מותנית בחתימה על הסכם ליווי לקבוצה.

ג. בחודש מרץ 2021, חתמה החברה על הסכם למכירת שטחי המסחר במגדל הצפוני בפרויקט הארבעה שבתל אביב, כאשר התמורה בגין הממכר, על סך של כ-18.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, שולמה לחברה בסמוך לפני מועד פרסום דוח זה.

ד. בחודש פברואר 2021 התקשרו רג'ינסי ושותפיה בפרויקט בת ים בהסכם מותנה למכירת זכויותיהם בבניין המגורים, זכויות לשטחי ציבור וחניות. חלק רג'ינסי בתמורה מסתכם לסך של כ-53 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, מתוכם שולמו עד למועד זה כ-11 מיליון ש"ח, ויתרת התמורה, אשר בכפוף לכניסת העסקה לתוקף תשולם מיד לאחר קבלת שוברי תשלום אגרות והיטלים, בנטרול הלוואה אותה צפויה לפרוע בסך של כ-27 מיליון ש"ח, תשמש לפעילותה השוטפת של רג'ינסי.

ה. בחודש יוני 2021 חתמה חברת הבת קבוצת חגי' נכסים מניבים 33א' על 7 הסכמים למכירת זכויות למגורים בפרויקט איינשטיין 33א'. כתוצאה ממכירה זו לחברה צפוי תזרים לאחר תשלום מיסים בסך של כ-12 מיליון ש"ח, מתוכם התקבל בחברה עד כה סכום של כ-4.5 מיליון ש"ח.

כן נקבע על ידי דירקטוריון החברה, כי היה וקצב השיווק בפועל של היחידות הלא מכורות ו/או מחיר מכירתן יהיו נמוכים מאלו המוערכים נכון למועד זה על ידי החברה, או לחלופין היה ויוטלו בעתיד מגבלות כלשהן (לרבות על ידי בנקים מלווים) על העברת תמורת מכירות היחידות, המכורות והלא מכורות, לשימושה החופשי של החברה, עדיין עומדים לחברה מספר מקורות נוספים אחרים שיסייעו לה לעמוד בהתחייבויותיה ובכלל אלה: (1) האפשרות לגייס חוב; (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) 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) מכירת הזכויות בפרויקט שד"ל, אותה בוחנת החברה בימים אלה, צפויה להניב לחברה תזרים חיובי מהותי לאחר שהובאו בחשבון מגבלות אג"ח יא.

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 לא בוצעו תרומות כלשהן על ידי החברה.

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 בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית הינם מר צפריר הולצבלט (דח"צ), מר דורון רוזנבלום (דירקטור בלתי תלוי) ומר צבי גרינוולד (יו"ר הדירקטוריון). לפרטים אודותיהם ראה תקנה 26 לדוח 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 המבקרת הפנימית: רו"ח דנה גוטסמן-ארליך

תאריך תחילת הכהונה: 01.04.2015

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

דרך המינוי

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

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

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 מבקרת 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 מבקרת הפנים היא שנתית.

תכנית הביקורת לשנת 2021

ביום 21 במרץ 2021 וביום 27 במאי 2021, אישר דירקטוריון החברה, בהתאם להמלצת ועדת הביקורת של החברה, את תוכנית הביקורת לשנת 2021, אשר כללה את הנושאים הבאים: אבטחת מידע הגנת פרטיות וסייבר; עסקאות בעלי עניין ואכיפה מנהלית ומעקב אחר יישום החלטות המבקר. השכר לשעה שישולם למבקרת הפנים יעמוד על סך של 200 ש"ח כאשר היקף העבודה הכולל הוא עד 380 שעות.

ביום 28 בינואר 2021 דנה ועדת הביקורת בדוח מבקר הפנים בנושא ביטוחים שהומצא לחברי ועדת הביקורת ביום 25 בינואר 2021. ביום 24 במאי 2021, דנה ועדת הביקורת בדוח מבקרת הפנים בנושא סקר סיכונים, שהומצא לחברי

ועדת הביקורת ביום 4 במרץ 2021. ביום 3 במרץ 2022, דנה ועדת הביקורת בדוח מבקרת הפנים בנושא אבטחת מידע הגנת פרטיות וסייבר, שהומצא לחברי ועדת הביקורת ביום 4 בדצמבר 2021.

תכנית הביקורת לשנת 2022

ביום 3 במרץ 2022, אישר דירקטוריון החברה, בהתאם להמלצת ועדת הביקורת של החברה, את תוכנית הביקורת לשנת 2022 (בה צפויה החברה לדון גם ב-2 דוחות נוספים שאושרו לשנת 2021), אשר כוללת את הנושאים הבאים: בדיקת פרויקט נדל"ני, מערכות מידע ויישום החלטות של דוח אבטחת הסייבר, כאשר היקף העבודה הכולל הינו עד 320 שעות בשכר של 200 ש"ח לשעה. לדעת הדירקטוריון, היקף השעות שאושרו משקף את רמת ההשקעה הנדרשת ממבקרת הפנים לצורך ביצוע הביקורות כאמור, כאשר עוד הוחלט כי במהלך השנה ייבחר נושא נוסף לביקורת. 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

מבקרת הפנים קיבלה שכר של 200 ש"ח לשעה בתוספת מע"מ עבור 320 שעות שהושקעו בביקורת פנימית בחברה בתקופת הדוחות הכספיים. 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:

שם המשרד המבקר	סוג השרות	השכר ששולם בשנת 2021	השכר ששולם בשנת 2020
		באלפי ש"ח	באלפי ש"ח
עמית, חלפון - רואי חשבון וקדרון ושות' רואי חשבון	שירותי ביקורת, שירותים קשורים לביקורת ושירותי מס הקשורים לביקורת	500	500

יצוין כי לא שולם לרואה החשבון המבקר תשלום בגין שירותי מיסים או שירותים אחרים (למעט בגין הגשת דוחות מס למס הכנסה). 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 2021, המצורפים לדוח זה.

3.2 הערכות שווי מהותיות ומהותיות מאוד

א. החברה ביצעה הערכת שווי ליום 31 בדצמבר 2021 לכלל זכויותיה המסווגים כנדל"ן להשקעה בפרויקט שד"ל, הן בגין הזכויות למסחר והן בגין הזכויות למגורים ומלונאות. בהתאם לעמדה 23-105: "פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי" שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך (להלן: "עמדת הרשות"), הערכת השווי האמורה סווגה כהערכת שווי מהותית. להלן עיקריה:

זיהוי נושא ההערכה	זכויות חברת הד מאסטר המיוחסות לנדל"ן להשקעה בפרויקט שד"ל הכוללות את השטחים הבאים: 409 מ"ר עיקרי מסחר, 11,539 מ"ר עיקרי מלונאות, 5,043 מ"ר עיקרי מגורים ו-515 מ"ר עיקרי מבנים לשימור.
עיתוי ההערכה	31 בדצמבר 2021 239,148 אלפי ש"ח
שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי	
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה	288,597 אלפי ש"ח
זיהוי המעריך ואפיוניו, לרבות השכלה, ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מזדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה;	דוד ומנור סגל – שמאות מקרקעין בע"מ (להלן: "השמאי"). דוד סגל – רשום בפנקס שמאי המקרקעין משנת 1993, בוגר החוג ללימודי תעודה בשמאות מקרקעין וניהול נכסים, אוניברסיטת תל אביב (1990), בוגר הפקולטה למדעי החברה אוניברסיטת תל אביב (1985), חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל. בעל חברה פרטית לשמאות מקרקעין. מנור סגל – עוסק בשמאות מקרקעין החל משנת 2006 במשרד "דוד סגל שמאות מקרקעין בע"מ", רשום בפנקס שמאי המקרקעין משנת 2015, בוגר התכנית ללימודי שמאות מקרקעין, הטכניון (השלוחה בת"א), תואר ראשון בכלכלה וניהול, האוניברסיטה הפתוחה. חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל. השמאי הינו בעל ידע וניסיון רלוונטי לביצוע הערכות שווי לנכס הנדון והוא הצהיר כי ביצע בעבר הערכות שווי לנכסים דומים והוא מכין חוות דעת לתשקיפים ודוחות כספים של חברות ציבוריות (כגון הכשרת הישוב לישראל, ביג מרכזי קניות, צים מרכזי קניות, מגה אור החזקות, רבוע כחול נדל"ן, בנק דיסקונט ובנק הפועלים).
האם המעריך בלתי תלוי?	בלתי תלוי
האם קיים הסכם שיפוי	כן. יצוין כי בכתב השיפוי שניתן לשמאים מצוין, בין היתר, כי החברה תשפה את השמאים בגין כל נזק או הוצאה שיגרמו לשמאים כתוצאה מכל תביעה או דרישה שתוגש נגדם בקשר לחוות הדעת ובלבד שלא נגרמו כתוצאה ממעשים או מחדלים שנעשו ברשלנות או במזיד, בכפוף להשתתפות עצמית בסכום השווה לפי 3 משכר הטרחה ששולם להם על ידי החברה בגין חוות הדעת, למעט בגין טעות שאירעה עקב חומר חסר ו/או מטעה שהועבר לשמאים על ידי החברה.
מודל ההערכה לפיו פעל מעריך השווי	מלונאות – גישת ההשוואה בהתאם לשווי הקרקע במצבה הקיים ¹ . מגורים, מסחר ומבנים לשימור – גישת ההשוואה תוך שימוש בגישת החילוץ לשווי מרכיב הקרקע.
הנחות עיקריות ששימשו את מעריך השווי בעת ביצוע הערכת השווי:	
מלונאות	<ul style="list-style-type: none"> הובאו בחשבון, בין היתר כ- 20 נתוני השוואה לשווי קרקע למלונאות באזורי ביקוש בתל אביב.

¹ ההערכה בוצעה לפי גישת ההשוואה בהתאם לשווי הקרקע במצבה הקיים היות ובשלב התכנוני הנוכחי לא ניתן לתת תחזית מהימנה לגבי הייוון הכנסות עתידיות של החברה בגין מרכיב המלונאות.

<ul style="list-style-type: none"> • טווח המחירים בנתוני השוואה הינו כ- 8,300 ש"ח – 14,000 ש"ח/ למ"ר מבונה עיקרי מלונאות². • הובא בחשבון שווי למ"ר מבונה עיקרי של כ- 12,000 ש"ח. 	
<ul style="list-style-type: none"> • הובאו בחשבון נתוני השוואה (משנת 2020 ואילך) של כ- 22 עסקאות מכר לדירות מגורים הממוקמות בעיקר ברחוב רוטשילד הממוקם בסמוך לנכס הנדון. • טווח המחירים למ"ר בנוי הינו כ- 62-110 אלף ש"ח (כולל מע"מ). • הובא בחשבון בהערכת השווי של הד מאסטר שווי מ"ר בנוי בגמר – 76 אלף ש"ח, כולל מע"מ (בדגש על עסקאות שנערכו לקומות גבוהות). • עלויות בנייה למ"ר – 15,000 ש"ח (רמת גמר מלאה/גבוהה). • שיעור מרווח יזמי – 25%. • בגישת החילוץ התקבל שווי מ"ר מבונה קרקע בגבולות 37,000 ש"ח. 	<p>מגורים</p>
<ul style="list-style-type: none"> • הובאו בחשבון נתוני השוואה של כ-45 עסקאות בגין מסחר מאזורי ביקוש בתל אביב לרבות מרחוב רוטשילד הממוקם בסמוך לנכס הנדון. • טווח המחירים למ"ר בנוי הינו כ- 32-65 אלף ש"ח. הובא בחשבון לענין הערכת השווי סך של 40 אלף ש"ח / למ"ר. • עלויות בנייה למ"ר – 6,000 ש"ח. • שיעור מרווח יזמי – 30%. • בגישת החילוץ התקבל שווי מ"ר מבונה קרקע בגבולות 25,000 ש"ח. 	<p>מסחר</p>

בנוסף, החברה ביצעה ליום 31 בדצמבר 2021 את הערכות השווי הבאות:

- א. הערכת שווי ליום 31 בדצמבר 2021 לזכויותיה בשטחי המסחר והחניות בפרויקט איינשטיין 33א'. בהתאם לעמדת הרשות, הערכת השווי שבוצעה אינה נחשבת מהותית.
- ב. הערכת שווי ליום 31 בדצמבר 2021 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 לעמדת הרשות, הערכת השווי שבוצעה אינה נחשבת מהותית.
- ג. הערכת שווי ליום 31 בדצמבר 2021 לזכויות בשטחי הגלריה בפרויקט מגדלי הארבעה אשר סווגו לראשונה בשנה זו כנדל"ן להשקעה לאחר מיונם מסעיף המלאי. בהתאם לעמדת הרשות, הערכת השווי שבוצעה אינה נחשבת מהותית.

3.3. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחרי

ראה באורים 9, 10, 20 ו-35 לדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2021, המצורפים לדוח זה וכן כמפורט להלן:

3.3.1. לפרטים בדבר זכיית החברה במכרז לרכישת מקרקעי מגרש סומייל 121 בתל-אביב וזאת במסגרת הליך פירוק השיתוף המתנהל ביחס למגרש, והתקשרותה בהסכם שותפים עם מור קופות גמל בע"מ (להלן: "מור"), מכוחו תחזיק מור בכ-20% מהפרויקט, ראה דוח מידי מיום 10 בדצמבר 2020, מס' אסמכתא: 2020-01-134523, דו"ח מידי מיום 26 בינואר 2021, מס' אסמכתא: 2021-01-010498 ודו"ח מידי מיום 28 באפריל 2021, מס' אסמכתא: 2021-01-072945.

3.3.2. לפרטים בדבר מכירת החברה את זכויותיה במקרקעי פרויקט איינשטיין 36א', ראה דיווח מידי מיום 31 בינואר 2021, מס' אסמכתא: 2021-01-012942 ודיווח מידי מיום 18 במרץ 2021, מס' אסמכתא: 2021-01-038910.

3.3.3. לפרטים בדבר הנפקה לציבור של סדרה חדשה של 166,536,000 אגרות חוב להמרה (סדרה י') בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, אשר בוצעה ביום 1 בפברואר 2021 [על פי דוח הצעת מדף של החברה מיום 28 בינואר 2021 (מספר אסמכתא: 2021-01-012609)], ראה סעיף 6.20.6 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

3.3.4. לפרטים בדבר זכיית החברה במכרז לרכישת זכויות עיריית תל-אביב במקרקעי מתחם בבלי 5א ו-5ב, התקשרותה בהסכם שותפים עם מור (כהגדרתה לעיל) והתקשרותה בהסכם מימון, ראה דיווח מידי מיום 14 בפברואר 2021, מס' אסמכתא: 2021-01-017787, דיווח מידי מיום 4 במאי 2021, מס' אסמכתא: 2021-01-077592 ודיווח מידי מיום 28 ביוני 2021, מס' אסמכתא: 2021-01-044407.

3.3.5. לפרטים בדבר מכירת החברה את חלק מזכויותיה במקרקעי פרויקט בת ים, ראה דיווח מידי מיום 18 בפברואר 2021, מס' אסמכתא: 2021-01-019341.

- 3.3.6. ביום 15 ביולי 2021, אישרו חברי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את התקשרות הד מאסטר בע"מ בעסקה לרכישת 100 חניות ומחסנים בשטח כולל של 122 מ"ר המצויות בפינת הרחובות רוטשילד ויבנה בתל אביב ואשר ישמשו את פרויקט שד"ל של החברה, מחברת ברגרואין רזידנטיאל לימיטד, אשר ה"ה יצחק ועידו חגיג', מבעלי השליטה בחברה, מחזיקים, למיטב ידיעת החברה, בכ-24% מהונה. תמורת העסקה מסתכמת לסך של כ-20 מיליון ש"ח, והיא משקפת סך של 200 אלפי ש"ח לחניה וסך של 4 אלפי ש"ח למ"ר מחסן (אשר, בהתאם להערכת שווי שבוצעה לטובת הענין, ואשר כללה נתוני השוואה לנכסים סמוכים ולנכסים המצויים באזורים מרכזיים בתל אביב, משקפים מחירי שוק). ההתקשרות אושרה כעסקה שאינה "עסקה חריגה" עם בעלי השליטה בחברה וזאת לאחר בחינת חלופות אחרות לביצוע התקשרות זו (כגון הגדלת החניון הקיים בפרויקט, שימוש במכפילי חניה לפרויקט, רכישת מנוי חניה / חניון בקרבת הפרויקט מצדדי ג' וכיו"ב).
- 3.3.7. ביום 1 באוגוסט 2021 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה התקשרויות כדלקמן:
- א. חידוש התקשרות בהסכם ניהול עם חברה בשליטת מר עידו חגיג', 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-90%. ההתקשרות אושרה לתקופה שבין 1 באוגוסט 2021 ועד ליום 31 ביולי 2024. לפרטים אודות תנאיה ראה סעיף 16.17.2.2 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד שצורף לדו"ח זה. יובהר כי ביום 31 בדצמבר 2021 סיים מר עידו חגיג' את כהונתו כמנכ"ל החברה וזאת לאור הגידול בהיקפי פעילות החברה ורצונו של מר עידו חגיג' להתמקד בתחום הפיתוח העסקי של החברה.
- ב. חידוש מתן התחייבות לשיפוי לה"ה יצחק חגיג' ועידו חגיג', בעלי השליטה בחברה;
- ג. חידוש התקשרות לקבלת שירותים בתפקיד מנהלת פרויקטים (בעיקר בתחום הליווי הבנקאי) מהגב' כנרת סמיט, אחותם של האחים יצחק ועידו חגיג', בתמורה לסך חודשי של כ-25 אלף ש"ח בתוספת מע"מ לחודש וזאת רטרואקטיבית החל מיום 1 באוגוסט 2021 ועד ליום 31 ביולי 2024. על אף האמור, יצוין כי הגב' סמיט סיימה כהונתה בחברה ביום 28 בפברואר 2022. התקשרות בהסכם העסקה עם הגב' עדן חגיג', בתו של מר יצחק חגיג', מבעלי השליטה בחברה (להלן: "**עדן**"), אשר במסגרתו תועסק עדן בתפקיד של מנהלת פרויקטים של החברה ותאגידים בשליטתה, בתמורה לשכר חודשי בסך של 27,000 ש"ח ברוטו ולתנאים הנילוויים המפורטים בהתקשרות וזאת רטרואקטיבית החל מיום 1 ביולי 2021 ועד ליום 30 ביוני 2024.
- ד. חידוש כהונתם של חברי הדירקטוריון (שאינם דח"צים).
- ה. מינויים מחדש של רואי החשבון המבקרים של החברה (משרד עמית חלפון ומשרד קדרון ושות').
- לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 20 ביוני 2021, מס' אסמכתא: 2021-01-041329, מיום 24 ביוני 2021, מס' אסמכתא: 2021-01-043291, מיום 25 ביולי 2021, מס' אסמכתא: 2021-01-057451 ומיום 1 באוגוסט 2021, מס' אסמכתא: 2021-01-060229.
- 3.3.8. לפרטים בדבר התקשרות חברת הבת של החברה, קבוצת חגיג' סלמה בע"מ בהסכם מימון ראה דיווח מיידי של החברה מיום 22 ביולי 2021 מס' אסמכתא: 2021-01-056464.
- 3.3.9. לפרטים בדבר התקשרות חברת הד מאסטר בהסכם מימון ראה דיווח מיידי של החברה מיום 1 באוגוסט 2021, מס' אסמכתא: 2021-01-059827 ומיום 6 בינואר 2022, מס' אסמכתא: 2022-01-003474.
- 3.3.10. לפרטים בדבר התקשרות שותפות סומייל 121, שותפות מוגבלת בשליטת החברה, בהסכם מימון ראה דיווח מיידי של החברה מיום 23 באוגוסט 2021 מס' אסמכתא: 2021-01-069364.
- 3.3.11. לפרטים בדבר התקשרות החברה בהסכם לשיתוף פעולה (סדרה ט') של החברה ראה דיווח מיידי של החברה מיום 30 בספטמבר 2021, מס' אסמכתא: 2021-01-081730 ודיווח מיידי מיום 29 בנובמבר 2021, מס' אסמכתא: 2021-01-103792.
- יצוין כי ביום 29 בספטמבר 2021 אישר דירקטוריון החברה את התקשרות החברה בהסכם עם סלינה. כמו כן, אישר דירקטוריון החברה את הרחבת האסטרטגיה של החברה, באופן שהאסטרטגיה המעודכנת של החברה תכלול את אפשרות החברה להרחיב פעילותה בתחום הנדל"ן המניב גם לתחום המלונאי, לרבות התקשרות בשיתופי פעולה עם חברות בתחום המלונאות.
- 3.3.12. לפרטים אודות הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ט') של החברה ראה דו"ח מיידי מיום 12 באוקטובר 2021, מס' אסמכתא 2021-01-087211 ודו"ח מיידי מיום 19 באוקטובר 2021, מס' אסמכתא 2021-01-089581.
- 3.3.13. ביום 14 בנובמבר 2021, אישר דירקטוריון החברה את מינויו של מר רועי וישנוביצקי כמנכ"ל החברה, בתוקף מיום 1 בינואר 2022 וביום 21 בדצמבר 2021 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה

את חידוש מדיניות התגמול הנוכחית של החברה³ ואת תנאי כהונתו של מר רועי וישנוביצקי כמנכ"ל החברה (כאשר קדם לכך אישור ועדת התגמול והדירקטוריון), אשר כוללים הצעה פרטית מהותית של כתבי אופציה למנכ"ל הנכנס. לפרטים נוספים ראה דיווח מידי מיום 15 בנובמבר 2021, מס' אסמכתא: 2021-01-097483, ודיווח מידי מיום 21 בדצמבר 2021, מס' אסמכתא: 2021-01-112390.

3.3.14 לפרטים נוספים בדבר התקשרות החברה בהסכמים בקשר עם מקרקעי מתחם לודוויג בתל-אביב, ראה סעיף 6.8.2.11 לדוח תיאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר 2021 ודיווח מידי מיום 18 בנובמבר 2021, מס' אסמכתא: 2021-01-099061.

3.3.15 ביום 13 בפברואר 2022, התקבלה אצל החברה הודעת ערעור (להלן: "הערעור") על החלטת בית המשפט המחוזי בתל אביב לדחות בקשה לאישור תביעה נגזרת שהוגשה על ידי צד ג' (להלן: "הבקשה") בשם החברה נגד הדירקטורים בחברה (לרבות דירקטורים חיצוניים לשעבר ולרבות כנגד האחים יצחק ועידו חגיג', בעלי השליטה בחברה ודירקטורים בה) שהוגשה על ידי המבקש לבית המשפט העליון. במסגרת הערעור המבקש מעלה טענות שונות שבעטיין, כך לגישתו, יש לבטל את החלטת הדחיה שניתנה על ידי בית המשפט ולקבל את הבקשה ו/או להשיב את הדיון בה לערכאה הדיונית. לפרטים נוספים ראה דיווח מידי של החברה מיום 19 בדצמבר 2021, מס' אסמכתא: 2021-01-111166, ומיום 14 בפברואר 2022, מס' אסמכתא: 2022-01-015822.

3.3.16 לפרטים בדבר הנפקה לציבור של סדרה חדשה של 150,000,000 אגרות חוב (סדרה יא') בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת, אשר בוצעה ביום 27 בדצמבר 2021 (על פי דוח הצעת מדף של החברה מיום 26 בדצמבר 2021 (מספר אסמכתא: 2021-01-113536)), ראה סעיף 6.20.6 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

3.3.17 לפרטים בדבר החלטת החברה על כניסתה לפעילות בתחום הדיור המוגן בישראל, ראה דיווח מידי של החברה מיום 6 בינואר 2022, מס' אסמכתא: 2022-01-003486.

3.3.18 לפרטים בדבר הקצאה פרטית של סך כולל של 4,866,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. של החברה וכן 2,189,700 כתבי אופציה לא רשומים למסחר הניתנים למימוש ל-2,189,700 מניות, לתאגידים מקבוצת הפניקס, ראה דיווחים מידיים של החברה מיום 9 בינואר 2022, מס' אסמכתאות: 2022-01-004155 ו-2022-01-004551 ומיום 11 בינואר 2022, מס' אסמכתא: 2022-01-005148.

3.3.19 לפרטים בדבר התקשרות החברה בהסכם שת"פ בתחום הפינני בינוי בקשר עם פרויקט בשכונת עמישב שבפתח-תקוה, ראה דיווחים מידיים של החברה מיום 9 בינואר 2022, מס' אסמכתא: 2022-01-004542 ומיום 10 במרץ 2022, מס' אסמכתא: 2022-01-024159.

3.3.20 לפרטים בדבר התקשרות חברת קבוצת חגיג' אפשטיין בע"מ, חברה נכדה בבעלותה המלאה של החברה בשרשור בהסכם מימון ראה דיווח מידי של החברה מיום 1 במרץ 2022 מס' אסמכתא: 2022-01-020640.

3.3.21 לפרטים בדבר התקשרות חברת קבוצת חגיג' המסגר בע"מ, חברת בת בבעלות מלאה של החברה בהסכמי מכר לרכישת 52% מזכויות הבעלות במקרקעין בשטח כולל של כ-27 אלף מ"ר המצויים במתחם מנדרין בצפון תל אביב, ראה דיווח מידי של החברה מיום 10 במרץ 2022, מס' אסמכתא: 2022-01-023982.

3.3.22 לפרטים אודות בחינת החברה את מכירת כלל הזכויות המוחזקות על ידי הד מאסטר במתחם שד"ל-יבנה ראה דו"ח מידי מיום 21 במרץ 2022, מס' אסמכתא 2022-01-027213.

3.3.23 לפרטים בדבר התקשרות החברה במסמך עקרונית לא מחייב, עם החברה לישראל בע"מ (להלן: "המוכרת") בקשר עם רכישה של 534,953,382 מניות של חברת בתי זקוק לנפט בע"מ (להלן: "בז"ן"), אשר בבעלות המוכרת, ואשר מהווים כ-16.69% מהונה המונפק של בז"ן, ולמתן אופציה לרכישה של 234,125,576 מניות נוספת של בז"ן, המהוות 7.3% מהונה המונפק של בז"ן (להלן: "מניות האופציה"), אשר בבעלות המוכרת, ואשר המוכרת העניקה לצדדים שלישיים (להלן ביחד: "צד ג'") אופציה לרוכשן (להלן: "אופצית הצדדים השלישיים"), וזאת ככול וצד ג' לא ירכוש את מניות האופציה עד לתום תקופת המימוש הקבועה בתנאי אופצית הצדדים השלישיים, ראה דיווח מידי של החברה מיום 20 במרץ 2022, מס' אסמכתא: 2022-01-026808.

3.4 תוכנית רכישת מניות ואגרות חוב

לפרטים ראה סעיף 3.3.5 לדוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 שפורסם בדיווח מידי מיום 21 במרץ 2021 (מס' אסמכתא 2021-01-040443). יצוין כי התוכנית האמורה פקעה ביום 17 במרץ 2021. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.4.1 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד המצורף לדו"ח זה.

³ לפרטים נוספים בדבר תיקון למדיניות התגמול של החברה ראה דיווח מידי מיום 22 בדצמבר 2021, מס' אסמכתא: 2021-01-112486.

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 ז'

אגרות חוב (סדרה ז')	
24.01.2017	מועד הנפקה מקורי
04.08.2019	מועד הגדלת סדרה
116,247,000	שווי נקוב במועד ההנפקה (ש"ח)
118,809,950	שווי נקוב במועד הגדלת סדרה (ש"ח)
5 45,427,333	שווי נקוב ליום 31.12.2021 (ש"ח)
לא	האם הסדרה מהותית כהגדרתה בתקנה 10(ב)(13)(א) לתקנות הדוחות
-	סכום הריבית שנצברה ליום 31.12.2021 (בש"ח)
45,102,000	שווי הוגן בדוחות הכספיים ליום 31.12.2021 (בש"ח)
46,881,000	שווי בבורסה ליום 31.12.2021 (בש"ח)
סוג ושיעור הריבית	
5.1% קבועה [ככפוף להתאמה] 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 תשלומי הקרן הנותרים	
הקרן עומדת לפירעון בתשלום אחד בסך השווה ל-32.5% מקרן אגרות החוב (סדרה ז'), אשר ישולם ביום 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 כפופה	
<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 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-5 מיליון ש"ח. למרות האמור לעיל, החברה רשאית לבצע פדיון מוקדם בהיקף הנמוך מ-5 מיליון ש"ח ובלבד שתדירות הפדיונות לא תעלה על פדיון אחד לשנה. לא ייעשה פדיון מוקדם לחלק מסדרת אגרות החוב (סדרה ז') אם סכום הפדיון האחרון יפחת מ-3.2 מיליון ש"ח.</p> <p>הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') במקרה של פדיון מוקדם, יהיה הסכום הגבוה מבין הבאים: (1) שווי שוק של אגרות החוב (סדרה ז') העומדות לפדיון מוקדם, אשר ייקבע על-פי מחיר הסגירה הממוצע של אגרות החוב (סדרה ז') בשלושים (30) ימי המסחר שקדמו למועד קבלת החלטת הדירקטוריון בדבר ביצוע הפדיון המוקדם (להלן: "שווי השוק של יתרת אגרות החוב"); מוכפל בשיעור הפדיון המוקדם של אגרות החוב שבמחזור, ובלבד שאם הפדיון המוקדם (החלקי או המלא) יקבע ברבעון שקבוע בו גם מועד לתשלום ריבית, או מועד לתשלום פדיון חלקי של אגרות החוב (סדרה ז') והפדיון המוקדם יבוצע במועד שנקבע לתשלום כאמור לעיל, הרי שבמקרה זה משווי השוק של יתרת אגרות החוב יופחת הערך 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 מהוונת 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 תתקשר 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 לשטר נאמנות מיום 29 ביולי 2014, שנחתם בין החברה לבין נאמן אגרות החוב (סדרה ז') ואשר פורסם על ידי החברה ביום 22 בינואר 2017 (להלן "שטר נאמנות אג"ח ז'").</p>	
ל.ר.	האם ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות

4 יובהר כי המידע שיובא להלן אינו כולל מידע ביחס לאגרות החוב (סדרה ו') של החברה שנפרעו בפדיון מוקדם מלא ביום 10 במרץ 2021.
 5 מתוכן 108,334 אגרות חוב (סדרה ז') מוחזקות ע"י חברה בת של החברה.

6 של עד 1% נוסף במונחי הריבית השנתית.
 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.

סדרה ח'

אגרות חוב (סדרה ח')	
מועד הנפקה מקורי	13.08.2018
מועדי הגדלות סדרה	19.10.20, 18.11.20 ו-3.12.20
שווי נקוב במועד ההנפקה (ש"ח)	84,343,000
שווי נקוב במועד הגדלת סדרה (ש"ח)	196,618,000
שווי נקוב ליום 31.12.2021 (ש"ח)	157,294,400 ⁸
האם הסדרה מהותית כהגדרתה בתקנה 10(ב)(13)(א) לתקנות הדוחות	כן
סכום הריבית שנצברה ליום 31.12.2021 (בש"ח)	-
שווי הוגן בדוחות הכספיים ליום 31.12.2021 (בש"ח)	152,454,000
שווי בבורסה ליום 31.12.2021 (בש"ח)	164,074,000
סוג ושיעור הריבית	5% קבועה [בכפוף להתאמה? במקרה של אי עמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 5.6.1 לטטר הנאמנות לאג"ח (סדרה ח') (כהגדרתו בסעיף 4.5.2 להלן) ו/או במקרה של הורדת ו/או הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה ח') מסיבה הקשורה בחברה].
מועדי תשלומי הקרן הנותרים:	הקרן עומדת לפירעון בשני (2) תשלומים, לא שווים, ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2022-2023, שישולמו כדלקמן: התשלום הראשון, אשר יהיה בסך השווה ל-45% מקרן אגרות החוב (סדרה ח'), ישולם ביום 31 בדצמבר 2022; והתשלום השני והאחרון, 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 2022 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	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 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-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.
האם ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות	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 התחייבתי של אגרות החוב (סדרה ח') העומדות לתשלום (קרן ו/או ריבית) באותו הרבעון וההפרש יוכפל בשיעור הפדיון המוקדם של אגרות החוב שבמחזור; (2) הערך ההתחייבתי 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 מוקדם (קרן בתוספת ריבית) כשהיא מהוונת לפי תשואת האג"ח הממשלתית ¹⁰ 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, תשלום הריבית הנוספת על הערך הנקוב שנפדה בפדיון המוקדם בלבד.
	ל.ר

⁸ מתוכן 154,805 אגרות חוב (סדרה ח') מוחזקות ע"י חברה בת של החברה.

⁹ של עד 1.5% נוסף במונחי הריבית השנתית.

¹⁰ 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.

סדרה ט'

אגרות חוב (סדרה ט')	
מועד הנפקה מקורי	26.09.2019
מועד הגדלת סדרה	19 באוקטובר 2021.
שווי נקוב במועד הנפקה (ש"ח)	100,000,000
שווי נקוב במועד הגדלת סדרה (ש"ח)	147,016,000
שווי נקוב ליום 31.12.2021 (ש"ח)	¹¹ 147,016,000
שווי נקוב ליום 31.12.2021 (ש"ח), כשהוא צמוד למדד	147,016,000
האם הסדרה מהותית כהגדרתה בתקנה 10(ב)(13)(א) לתקנות הדוחות	כן
סכום הריבית שנצברה ליום 31.12.2021 (בש"ח)	935,388
שווי הוגן בדוחות הכספיים ליום 31.12.2021 (בש"ח)	149,457,000
שווי בבורסה ליום 31.12.2021 (בש"ח)	154,940,000
סוג ושיעור הריבית	3% קבועה, צמודה למדד [בכפוף להתאמה ¹² במקרה של אי עמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 5.8 לשטר הנאמנות לאג"ח (סדרה ט') (כהגדרתו להלן) ו/או במקרה של הורדת ו/או הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה ט') מסיבה הקשורה בחברה].
מועדי תשלומי הקרן הנוותרים	יתרת אגרות החוב תעמודנה לפירעון (קרן) בתשלום אחד ביום 1 באוקטובר 2022.
מועדי תשלום הריבית	הריבית בגין אגרות החוב תשולם בתשלומים חצי שנתיים, ביום 1 באפריל וביום 1 באוקטובר של שנת 2022 (כולל). 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 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-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 הדיקטוריון בדבר ביצוע הפדיון המוקדם ובמקרה בו מבוצע הפדיון המוקדם במועד הקבוע לתשלום ריבית, ינוכה ממחיר הנעילה הממוצע כאמור סכום השווה לסכום הריבית (לרבות הפרשי ההצמדה למדד בגינו) 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 שנפדות 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 מהוונת לפי תשואת האג"ח הממשלתי ¹³ 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.
האם ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות	ל.ר

¹¹ מתוכן כ-164,308 אגרות חוב (סדרה ט') מוחזקות ע"י חברה בת.

¹² של עד 1.5% נוסף במונחי הריבית השנתית.

¹³ לעניין זה: "תשואת האג"ח הממשלתי" משמעה, ממוצע התשואה (ברוטו) לפדיון, בתקופה של שבעה (7) ימי עסקים, המסתיימת שני (2) ימי עסקים לפני מועד ההודעה על הפדיון המוקדם, של שתי סדרות אגרות חוב ממשלתיות של ממשלת ישראל צמודות למדד, בעלות ריבית בשיעור קבוע שהינן בעלות המח"מ הקרוב ביותר למח"מ יתרת הערך הנקוב של קרן אגרות החוב (סדרה ט') שבמחזור במועד הרלוונטי, היינו סדרה אחת בעלת המח"מ הקרוב הגבוה למח"מ יתרת הערך הנקוב של קרן אגרות החוב (סדרה ט') שבמחזור במועד הרלוונטי וסדרה אחת בעלת המח"מ הקרוב הנמוך למח"מ יתרת הערך הנקוב של קרן אגרות החוב (סדרה ט') שבמחזור במועד הרלוונטי, ואשר שקלולן ישקף את מח"מ יתרת הערך הנקוב של קרן אגרות החוב (סדרה ט') שבמחזור במועד הרלוונטי.

סדרה י'

אגרות חוב (סדרה י')	
מועד הנפקה מקורי	01.02.2021
שווי נקוב במועד הנפקה (ש"ח)	166,536,000
שווי נקוב ליום 31.12.2021 (ש"ח)	163,304,826
האם הסדרה מהותית כהגדרתה בתקנה 10(ב)(13)(א) לתקנות הדוחות	כן
סכום הריבית שנצברה ליום 31.12.2021 (בש"ח)	-
שווי הוגן בדוחות הכספיים ליום 31.12.2021 (בש"ח)	151,175,000
שווי בבורסה ליום 31.12.2021 (בש"ח)	214,909,000
סוג ושיעור הריבית	1.5% קבועה [בכפוף להתאמה ¹⁴ במקרה של אי עמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 5.8 לשטר הנאמנות לאג"ח (סדרה י') (כהגדרתו בסעיף 4.5.4 להלן) ו/או במקרה של הורדת ו/או הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה י') מסיבה הקשורה בחברה].
מועדי תשלומי הקרן הנתורים	הקרן עומדת לפירעון בשני תשלומים: תשלום הקרן הראשון, אשר יהא בסך השווה ל-10% מקרן אגרות החוב (סדרה י'), ישולם ביום 30 ביוני 2023, ואילו תשלום הקרן השני והאחרון, אשר יהא בסך השווה ל-90% מקרן אגרות החוב (סדרה י'), ישולם ביום 31 בדצמבר 2024.
מועדי תשלום הריבית	הריבית בגין אגרות החוב תשולם בתשלומים חצי שנתיים, ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2022 עד 2024 (כולל). תשלום הריבית האחרון ישולם ביום 31 בדצמבר 2024 (מועד פירעון הסופי של אגרות החוב).
בסיס הצמדה (קרן וריבית)	אין
האם ניתנות להמרה	כן. אגרות החוב (סדרה י') ניתנות להמרה למניות רגילות, רשומות על שם, בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כ"א של החברה (להלן: "מניות החברה"), בכל יום בו מתקיים מסחר בבורסה, למעט בין הימים 21 ביוני עד 30 ביוני 2023, החל מיום רישומן למסחר בבורסה ועד ליום 21 בדצמבר 2024 (כולל) (להלן: "המועד האחרון להמרה"). ואולם, אם המועד האחרון להמרה חל ביום שאיננו יום מסחר, יידחה מועד ההמרה ליום המסחר הבא אחריו. אגרות החוב ניתנות להמרה באופן המפורט להלן: (1) בתקופה שהחל ממועד הרישום של סדרת אגרות החוב (סדרה י') למסחר בבורסה ועד ליום 31 בדצמבר 2022, כל 21.3 ש"ח ע.נ. של אגרות החוב תהיינה ניתנות להמרה למניה אחת של החברה; ו-(2) בתקופה שהחל מיום 1 בינואר 2023 ועד ליום 21 בדצמבר 2024, כל 25.2 ש"ח ע.נ. של אגרות החוב (סדרה י') ניתנות להמרה למניה אחת של החברה. על אף האמור לעיל, לא יהיה ניתן להמיר את אגרות החוב ביום הקובע לחלוקת מניות הטבה, להצעה בדרך של זכויות, לחלוקת דיבידנד, לאיחוד הון, לפיצול הון או להפחתת הון (כל אחד מהני"ל יקרא להלן: "אירוע חברה"). חל יום האקס של אירוע חברה לפני יום הקובע של אירוע חברה, לא תבוצע המרה ביום האקס האמור. כן יצוין כי יחסי ההמרה כפופים להתאמות בגין אירועים שונים ובכלל אלה בגין הנפקת זכויות, חלוקת מניות הטבה וחלוקת דיבידנד. לאור חלוקות הדיבידנד עליו הכריזה החברה ביום 16 בפברואר 2021 וביום 27 במאי 2021 שונו יחסי ההמרה ועודכנו, כך שעד ליום 31 בדצמבר 2022, כל 20.83172 ש"ח ע.נ. של אגרות החוב (סדרה י') תהיינה ניתנות להמרה למניה אחת של החברה; ואילו החל מיום 1 בינואר 2023 ועד ליום 21 בדצמבר 2024, כל 24.64598 ש"ח ע.נ. של אגרות החוב (סדרה י') תהיינה ניתנות להמרה למניה אחת של החברה; והכל בכפוף להתאמות המפורטות בסעיף 7.3 ל"יתנאים הרשומים מעבר לדף". יובהר כי נכון למועד פרסום הדו"ח, הומרו 73,291,513 אגרות חוב (סדרה י') ל-3,518,265 מניות החברה.
זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה	לחברה לא עומדת האפשרות לבצע מרצונה פדיון מוקדם של אגרות החוב.
האם ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות	ל.ר.

סדרה יא'

אגרות חוב (סדרה יא')	
מועד הנפקה מקורי	27.12.2021
שווי נקוב במועד הנפקה (ש"ח)	150,000,000
שווי נקוב ליום 31.12.2021 (ש"ח)	150,000,000
האם הסדרה מהותית כהגדרתה בתקנה 10(ב)(13)(א) לתקנות הדוחות	כן
סכום הריבית שנצברה ליום 31.12.2021 (בש"ח)	41,700
שווי הוגן בדוחות הכספיים ליום 31.12.2021 (בש"ח)	148,097,000
שווי בבורסה ליום 31.12.2021 (בש"ח)	149,805,000
סוג ושיעור הריבית	2.9% קבועה [בכפוף להתאמה ¹⁵ במקרה של אי עמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 5.8 לשטר הנאמנות לאג"ח (סדרה יא') (כהגדרתו בסעיף 4.5.4 להלן)].
מועדי תשלומי הקרן הנתורים	הקרן עומדת לפירעון בחמישה (5) תשלומים, לא שווים, ביום 1 ביולי של כל אחת מהשנים 2023 עד 2027 (כולל), שישולמו כדלקמן: תשלום הקרן הראשון ותשלום הקרן השני, אשר כל אחד מהם יהיה בסך השווה לשיעור של 10% מקרן אגרות החוב (סדרה יא'), ישולמו ביום 1 ביולי 2023 ו-1 ביולי 2024, בהתאמה; תשלום

¹⁴ של עד 1.5% נוסף במונחי הריבית השנתית.

¹⁵ של עד 1.5% נוסף במונחי הריבית השנתית.

הקרן השלישי, אשר יהיה בסך השווה לשיעור של 20% מקרן אגרות החוב (סדרה יא'), ישולם ביום 1 ביולי 2025; תשלום הקרן הרביעי, אשר יהיה בסך השווה לשיעור של 30% מקרן אגרות החוב (סדרה יא'), ישולם ביום 1 ביולי 2026; ותשלום הקרן החמישי והאחרון, אשר יהיה בסך השווה לשיעור של 30% מקרן אגרות החוב (סדרה יא'), ישולם ביום 1 ביולי 2027.	
הריבית בגין אגרות החוב תשולם בתשלומים חצי שנתיים בימים 1 בינואר ו-1 ביולי החל מ-1 ביולי 2022 ועד 1 ביולי 2027 (כולל), כמפורט להלן. תשלום הריבית הראשון בגין אגרות החוב (סדרה יא') ישולם ביום 1 ביולי 2022, על בסיס של 365 ימים בשנה לפי מספר הימים בתקופת הריבית הראשונה ולאחר מכן ישולמו תשלומי הריבית בתשלומים חצי שנתיים, ביום 1 בינואר וביום 1 ביולי של כל אחת מהשנים 2023 עד 2027 (כולל). תשלום הריבית האחרון ישולם ביום 1 ביולי 2027 [מועד פירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה יא')].	מועדי תשלום הריבית
אין	בסיס הצמדה (קרן וריבית)
לא	האם ניתנת להמרה
החברה תהיה זכאית לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של אגרות החוב (סדרה יא') בכל עת, החל מתום 30 ימים ממועד רישומן למסחר בבורסה, ובלבד שלא יבוצע פדיון מוקדם יותר מפעם אחת בכל רבעון קלנדר. נקבע פדיון מוקדם ברבעון שקבוע בו גם מועד לתשלום ריבית, או מועד לפדיון חלקי או מועד לפדיון סופי, יבוצע הפדיון החלקי המוקדם במועד שנקבע לתשלום הריבית או הפדיון החלקי או הסופי, לפי העניין. למרות האמור לעיל, ניתן לבצע פדיון סופי ברבעון גם אם בוצע בו תשלום ריבית או פדיון חלקי. 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 יא') אם סכום הפדיון האחרון יפחת מ-3.2 מיליון ש"ח. הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה יא') במקרה של פדיון מוקדם, יהיה הסכום הגבוה מביין הבאים: (1) שווי שוק של אגרות החוב (סדרה יא') העומדות לפדיון מוקדם, אשר ייקבע על-פי מחיר הנעילה הממוצע של אגרות החוב (סדרה יא') בשלושים (30) ימי המסחר שקדמו למועד קבלת החלטת הדירקטוריון בדבר ביצוע הפדיון המוקדם ובמקרה בו מבוצע הפדיון המוקדם במועד הקבוע לתשלום ריבית, ינוכה ממחיר הנעילה הממוצע כאמור סכום השווה לסכום הריבית המשולם באותו מועד בגין אותה אגרת חוב; (2) הערך ההתחייבתי של אגרות החוב (סדרה יא') 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 יא') העומדות לפדיון מוקדם (קרן בתוספת ריבית) כשהיא מהוות לפי תשואת האג"ח הממשלתית ¹⁶ , בתוספת ריבית בשיעור 1.5% לשנה. היוון אגרות החוב (סדרה יא') העומדות לפדיון מוקדם יחושב החל ממועד הפדיון המוקדם ועד למועד הפירעון האחרון שנקבע ביחס לאגרות החוב (סדרה יא') העומדות לפדיון מוקדם. במקרה של תשלום ריבית נוספת עקב הפדיון המוקדם, תשלום הריבית הנוספת על הערך הנקוב שנפדה בפדיון המוקדם בלבד.	זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה
ל.ר.	האם ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות

4.2 פרטים בדבר הנאמנים לתעודות ההתחייבות

אגרות החוב (סדרות ז'-יא')

- משמרת חברה לשירותי נאמנויות בע"מ
- רמי סבטי, רו"ח
- טלפון: 03-6386868
- פקס: 03-6374344
- דוא"ל: 00000000@00000000
- כתובת: דרך מנחם בגין 48-46, תל אביב
- (א) שם חברת הנאמנות -
- (ב) שם האחראי על הסדרה -
- (ג) פרטי ההתקשרות -

¹⁶ לעניין זה: "תשואת האג"ח הממשלתית" משמעה, ממוצע התשואה (ברוטו) לפדיון, בתקופה של שבעה (7) ימי עסקים, המסתיימת שני (2) ימי עסקים לפני מועד ההודעה על הפדיון המוקדם, של שתי סדרות אגרות חוב ממשלתיות של ממשלת ישראל אשר אינן צמודות למדד, בעלות ריבית בשיעור קבוע שהינן בעלות המח"מ הקרוב ביותר למח"מ יתרת הערך הנקוב של קרן אגרות החוב (סדרה יא') שבמחזור במועד הרלוונטי, היינו סדרה אחת בעלת המח"מ הקרוב הגבוה למח"מ יתרת הערך הנקוב של קרן אגרות החוב (סדרה יא') שבמחזור במועד הרלוונטי וסדרה אחת בעלת המח"מ הקרוב הנמוך למח"מ יתרת הערך הנקוב של קרן אגרות החוב (סדרה יא') שבמחזור במועד הרלוונטי, ואשר שקלולן ישקף את מח"מ יתרת הערך הנקוב של קרן אגרות החוב (סדרה יא') שבמחזור במועד הרלוונטי. יובהר כי תוצאת החישוב במסגרת הגדרה זו של "תשואת האג"ח הממשלתית" יכול ותהא אף שלילית (כלומר, נמוכה, מ-0).

אג"ח ז'

שם החברה המדרגת	מעלות
הדירוג שנקבע לחברה במועד הנפקת הסדרה	BBB / BBBB
הדירוג שנקבע לאגרות החוב במועד הנפקת הסדרה	BBB
הדירוג שנקבע לאגרות החוב במועד הרחבת הסדרה - חודש יולי 2019	BBB
הדירוג הקבוע לחברה ליום 31 בדצמבר 2021	BBB / BBBB
דירוג אגרות החוב ליום 31 בדצמבר 2021	BBB
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	<p>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. ביום 17 בספטמבר 2020, 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 15 באוגוסט 2021, פרסמה מעלות דוח דירוג עדכני, במסגרתו הותירה מעלות הן את דירוג אגרות החוב (סדרה ז') והן את תחזית הדירוג של החברה (יציבה) על כנס.</p>

אג"ח ח'

שם החברה המדרגת	מעלות
הדירוג שנקבע לחברה במועד הנפקת הסדרה	BBB / BBBB
הדירוג שנקבע לאגרות החוב במועד הנפקת הסדרה	BBB
הדירוג שנקבע לאגרות החוב במועדי הרחבת הסדרה - חודשים נובמבר-דצמבר 2020	BBB
הדירוג הקבוע לחברה ליום 31 בדצמבר 2021	BBB / BBBB
דירוג אגרות החוב ליום 31 בדצמבר 2021	BBB
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	<p>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. ביום 17 בספטמבר 2020, פרסמה מעלות דוח דירוג עדכני, במסגרתו הותירה מעלות הן את דירוג אגרות החוב (סדרה ח') והן את תחזית הדירוג של החברה (יציבה) על כנס. בימים 15 באוקטובר 2020, 12 בנובמבר 2020 ו-30 בנובמבר 2020, פרסמה מעלות דוחות דירוג במסגרת הרחבות סדרה ח' שבוצעו, במסגרתם העניקה מעלות את הדירוג הקיים של אגרות החוב (סדרה ח') גם לאגרות החוב החדשות (סדרה ח') שהחברה הנפיקה במסגרת ההרחבות האמורות. ביום 15 באוגוסט 2021, פרסמה מעלות דוח דירוג עדכני, במסגרתו הותירה מעלות הן את דירוג אגרות החוב (סדרה ח') והן את תחזית הדירוג של החברה (יציבה) על כנס.</p>

שם החברה המדרגת	מעלות
הדירוג שנקבע לחברה במועד הנפקת הסדרה	□□□□□ / □□□□□
הדירוג שנקבע לאגרות החוב במועד הנפקת הסדרה	□□□□□
הדירוג שנקבע לאגרות החוב במועדי הרחבת הסדרה - חודש אוקטובר 2021	□□□□□
הדירוג הקבוע לחברה ליום 31 בדצמבר 2021	□□□□□ / □□□□□
דירוג אגרות החוב ליום 31 בדצמבר 2021	□□□□□
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 17 בספטמבר 2020, פרסמה מעלות דוח דירוג עדכני, במסגרתו הותירה מעלות הן את דירוג אגרות החוב (סדרה ט') והן את תחזית הדירוג של החברה (יציבה) על כנס. ביום 15 באוגוסט 2021, פרסמה מעלות דוח דירוג עדכני, במסגרתו הותירה מעלות הן את דירוג אגרות החוב (סדרה ט') והן את תחזית הדירוג של החברה (יציבה) על כנס. ביום 13 באוקטובר 2021, פרסמה מעלות דוח דירוג עדכני במסגרת הרחבת סדרה ט' שבוצעה, במסגרתה העניקה מעלות את הדירוג הקיים של אגרות החוב (סדרה ט') גם לאגרות החוב החדשות (סדרה ט') שהחברה הנפיקה במסגרת ההרחבה האמורה.

שם החברה המדרגת	מעלות
הדירוג שנקבע לחברה במועד הנפקת הסדרה	□□□□□ / □□□□□
הדירוג שנקבע לאגרות החוב במועד הנפקת הסדרה	□□□□□
הדירוג הקבוע לחברה ליום 31 בדצמבר 2021	□□□□□ / □□□□□
דירוג אגרות החוב ליום 31 בדצמבר 2021	□□□□□
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 15 באוגוסט 2021, פרסמה מעלות דוח דירוג עדכני, במסגרתו הותירה מעלות הן את דירוג אגרות החוב (סדרה י') והן את תחזית הדירוג של החברה (יציבה) על כנס.

לפרטים אודות דוחות הדירוג שפורסמו על ידי מעלות לאגרות החוב (סדרות ז'-י') ראה דוחות מיידים שפורסמו על ידי החברה בימים 10 ביולי 2015 (מס' אסמכתא 111510-01-2014), 2 ביוני 2015 (מס' אסמכתא 038649-01-2015), 24 בדצמבר 2015 (מס' אסמכתא 188889-01-2015), 25 בספטמבר 2016 (מס' אסמכתא 128641-01-2016), 25 בספטמבר 2016 (מס' אסמכתא 128788-01-2016), 19 בינואר 2017 (מס' אסמכתא 008469-01-2017), 2 באוקטובר 2017 (מס' אסמכתא 087238-01-2017), 14 ביוני 2018 (מס' אסמכתא 051456-01-2018), 26 ביוני 2018 (מס' אסמכתא 056385-01-2018), 4 באוקטובר 2018 (מס' אסמכתא 092394-01-2018), 25 ביולי 2019 (מס' אסמכתא 077299-01-2019), 11 בספטמבר 2019 (מס' אסמכתא 095422-01-2019), 21 ביוני 2020 (מס' אסמכתא : 055501-01-2020), 17 בספטמבר 2020 (מס' אסמכתא : 102801-01-2020), 15 באוקטובר 2020 (מס' אסמכתא : 112857-01-2020), 12 בנובמבר 2020 (מס' אסמכתא : 122292-01-2020), 30 בנובמבר 2020 (מס' אסמכתא : 130164-01-2020), 17 בינואר 2021 (מס' אסמכתא : 007117-01-2021), 28 בינואר 2021 (מס' אסמכתא : 012531-01-2021), 15 באוגוסט 2021 (מס' אסמכתא : 065512-01-2021), ו-13 באוקטובר 2021 (מס' אסמכתא : 087649-01-2021) אשר מובאים בדוח זה בדרך של הפניה.

4.4 עמידה בתנאים והתחייבויות לפי שטרי הנאמנות

למיטב ידיעת החברה, ליום 31 בדצמבר 2021 ונכון למועד פרסום דוח זה, החברה עומדת בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרות ז'-יא'), לא התקיימו התנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מייד ו החברה לא קיבלה הודעות כלשהן מהנאמנים בדבר אי עמידתה בתנאי שטרי הנאמנות בקשר עם העמדת אגרות החוב לפירעון מייד.

4.5.1 אגרות החוב (סדרה ז') של החברה

להבטחת מלוא התחייבויות החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') יצרה החברה לטובת נאמן אגרות החוב (סדרה ז'), את השעבודים שלהלן, וזאת בהתאם לתיקון ותוספת מס' 4 מיום 22 בינואר 2015, לשטר הנאמנות שנחתם ביום 29 במאי 2014, אשר צורף לדוח 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 6.11.6.2 לדוח תיאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר 2021) (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.נ. 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'). נכון ליום 31 בדצמבר 2021 ונכון למועד פרסום דוח זה, יתרת ההלוואה המשועבדת עומדת על סך של כ-132 מיליון ש"ח ושל כ-133 מיליון ש"ח, בהתאמה.

ב. החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') כי עד למועד פירעון אגרות החוב (סדרה ז') היא לא תיצור שעבוד שוטף כללי שיחול כמקשה אחת על כלל נכסיה, לטובת הבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי של החברה כלפי צד שלישי (להלן: "שעבוד שוטף שלילי"), 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 איגרות החוב (סדרה ז') כפי שיהיה באותה עת (קרי בסמוך לפני הרחבת הסדרה); (3) סך כל אגרות החוב (סדרה ז') שתהיינה במחזור לאחר ביצוע ההרחבה, לא יעלה על 125 מיליון ש"ח ע.נ.; (4) יתרת ההלוואה המשועבדת, נכון למועד ההרחבה, בתוספת הלוואות בעלים נוספת שתועמד על ידי החברה (ככל שהדבר יידרש לצורך עמידה בתנאי זה) לחברת הבת ו/או לכל תאגיד אחר בשליטת החברה (להלן: "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.

1. 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.

2. 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 הנדל"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 2021
<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 שתועמדנה לחברה (ככל שתועמדנה) 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 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.</p>	<p>ההון העצמי המאוחד של החברה כולל זכויות המיעוט, ליום 31 בדצמבר 2021, מסתכם לסך של כ-743 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-89 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן הינו בסך של כ-832 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-2,272 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-37%.</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 של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 31 בדצמבר 2021 הינו בסך של כ-722 מיליון ש"ח. כמו כן ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021, עומד על כ-633 מיליון ש"ח.</p>
<p>לאור האמור, החברה עומדת נכון ליום 31 בדצמבר 2021 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 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 (שנעשתה בשל סיבה התלויה בחברה) והן בגין אי העמידה בהתניות הפיננסיות האמורות, לא תעלה על 1%.

4.5.2 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 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 מיידי בטרם ובעקבות ההרחבה; (5) החברה אינה בהפרה של איזה מהוראותיו 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 שתועמדנה לחברה על ידי בעלי השליטה בה, ככל ותועמדנה, 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 מדווח 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 בהחלטה 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')).

1. 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 2021
<p>יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן, אך לעניין זה כולל זכויות המיעוט) לסך מאזן (כהגדרתו להלן) לא יפחת מ-22%.</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 המאוחדים 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 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 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.</p>	<p>ההון העצמי המאוחד של החברה כולל זכויות המיעוט, ליום 31 בדצמבר 2021, מסתכם לסך של כ-743 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-89 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן הינו כאמור בסך של כ-832 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-2,272 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-37%.</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 המתוקנן (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 31 בדצמבר 2021 הינו בסך של כ-722 מיליון ש"ח.</p>
<p>ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות המיעוט) 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>ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות המיעוט) ליום 31 בדצמבר 2021, בתוספת הלוואות בעלים (כהגדרתן לעיל), עומד על כ-633 מיליון ש"ח. (נכון ל-31 בדצמבר 2021, לא העמידו האחים חגיגי הלוואות לחברה).</p>

לאור האמור, החברה עומדת נכון ליום 31 בדצמבר 2021 בהתניות הפיננסיות המפורטות לעיל.

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 (שנעשתה בשל סיבה התלויה בחברה) והן בגין אי העמידה בהתניות הפיננסיות האמורות, לא תעלה על 1.5%.

4.5.3 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 לחגיגי סלמה, המארגנת את פרויקט M M ברחוב סלמה, תל אביב, מתוך תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה ט') (להלן: "ההלוואה המשועבדת"). חגיגי סלמה עשתה שימוש בהלוואה המשועבדת על מנת לפרוע את ההלוואות שהועמדו לה בעבר על ידי החברה, ולשימוש שוטף. 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')

(ט') ואשר צורף לדוח הצעת המדף שפורסם על ידי החברה ביום 25 בספטמבר 2019, מס' אסמכתא 2019-01-082941 (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. יצוין כי במהלך שנת 2021 בוצעה הרחבה של הסדרה על דרך ביצוע הקצאה פרטית של 113,676,000 אגרות חוב (סדרה ט') בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א של החברה, אשר תמורתה הועברה לחברת הבת (כנגד הגדלת ההלוואה המשועבדת בסך של כ-116 מיליון ש"ח, המשקף את תמורת ההרחבה והעמלות ששולמו בגינה) ומנגד, חברת הבת שילמה סך של כ-60 מיליון ש"ח (בעקבות הפחתה בשומה שהתקבלה בפועל) מתמורת ההנפקה עבור אגרות והיטלי השבחה הנדרשים לצורך הוצאת היתר בניה לפרויקט MOMA והיתרה שימשה לשימושה השוטף של חגי' סלמה ובין היתר לצורך תשלומי קרן וריבית כהחזר לחברה עבור התשלומים ששולמו על ידה. נכון ליום 31 בדצמבר 2021 ונכון למועד פרסום דוח זה, עומדת יתרת ההלוואה המשועבדת (קרן וריבית) על סך של כ-150 מיליון ש"ח ועל סך של כ-151 מיליון ש"ח, בהתאמה.

ב. החלפת השעבוד

החברה תהיה רשאית להחליף את השעבוד על ההלוואה המשועבדת במלוואה 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 4.5.3(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 מיידי בטרם ובעקבות ההרחבה; (5) החברה אינה בהפרה של איזה מהוראותיה 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 לחגי' 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-(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, בנוסף 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 עניין אשר אינן דורשות את אישור האסיפה הכללית של החברה [לרבות עסקאות המנויות בתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000].

ו. מגבלות על העברת כספים

שטר הנאמנות לאג"ח (סדרה ט') כולל איסור על העברת כספים מחגי' 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 וחגי' סלמה לפיה כל עוד אגרות החוב (סדרה ט') תיוותרנה במחזור, תהא חגי' סלמה רשאית לפעול במסגרת פרויקט M M בלבד; מגבלות על ביצוע חלוקה, כהגדרת המונח בחוק החברות, הן על ידי החברה והן על ידי חגי' סלמה (לפרטים ראה סעיפים 5.9 ו-5.10 לשטר הנאמנות לאג"ח (סדרה ט')); מגבלות על הקצאות ו/או מכירת מניות על ידי חגי' 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 2021
<p>יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן), אך לעניין זה כולל זכויות המיעוט) לסך מאזן (כהגדרתו להלן) לא יפחת מ-25%.</p> <p>"מאזן" - סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה המבוקרים/הסקורים, לפי העניין.</p> <p>"ההון העצמי המתוקנן של החברה" - ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת יתרת הלוואות הבעלים (כהגדרתן להלן) שהועמדו עד למועד אישור הדוחות בפועל (לרבות הלוואות בעלים שהועמדו לאחר מועד הדוחות האמורים ובלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון של החברה) ובתוספת דמי סיחור (כהגדרתם להלן).</p> <p>"הלוואות הבעלים" - הלוואות בעלים שתועמדנה לחברה (ככל שתועמדנה) 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 תשלומים שישולמו לחברה בגין הסבת אופציה לחברי קבוצת רכישה ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיווק אותם זכאית ותהא זכאית החברה (במאוחד) לקבל מחברי קבוצת הרכישה אותן מארגנת החברה (במאוחד) בפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי החברה (במאוחד) ו/או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכר או הצטרפות (לפי העניין) חתומים, וזאת למעט רווח כאמור אשר כבר הוכר בדוחותיה הכספיים של החברה. גובה דמי הסיחור יימדד בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים.</p>	<p>ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות המיעוט), ליום 31 בדצמבר 2021, מסתכם לסך של כ-743 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-89 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן הינו כאמור בסך של כ-832 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-2,272 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-37%.</p>
<p>ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו לעיל) לא יפחת מסך של 300 מיליון ש"ח.</p>	<p>ההון העצמי המתוקנן (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 31 בדצמבר 2021 הינו בסך של כ-722 מיליון ש"ח.</p>
<p>ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, בתוספת הלוואות בעלים (כהגדרתן לעיל), לא יפחתו מסך של 275 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), עומד על כ-633 מיליון ש"ח. (נכון ל-31 בדצמבר 2021, לא העמידו האחים חגי' הלוואות לחברה).</p>

לאור האמור, החברה עומדת נכון ליום 31 בדצמבר 2021 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 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 (שנעשתה בשל סיבה התלויה בחברה) והן בגין אי העמידה בהתניות הפיננסיות האמורות, לא תעלה על 1.5%.

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

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

ב. הרחבת סדרה

הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה י') תבוצע בכפוף לכך שיתקיימו כל התנאים העיקריים המפורטים להלן: (1) סך כל אגרות החוב שתהיינה במחזור לאחר ביצוע ההרחבה לא יעלה על 200 מיליון ש"ח ע.נ.; (2) החברה עומדת ותעמוד בכל התניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 4.5.4(ו) להלן לפני ולאחר ההרחבה; (3) התקבל אישור מחברת הדירוג שהרחבת הסדרה כאמור לא תגרום לירידה בדירוג איגרות החוב (סדרה י') כפי שיהיה באותה עת (קרי בסמוך לפני הרחבת הסדרה); (4) החברה הצהירה כי לא מתקיימת עילת פירעון מידי בטרם ובעקבות ההרחבה; (5) החברה הצהירה כי היא אינה בהפרה של איזה מהוראותיו המהותיות של שטר הנאמנות לאג"ח (סדרה י').

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 5.9.1(א) ו-(ב) לשטר הנאמנות לאג"ח (סדרה י').

ד. 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 (או שהיתה דורשת אישור כאמור בחברה ציבורית, היה והחברה לא תהיה ציבורית), 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, בנוסף 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].

ה. התחייבויות ומגבלות נוספות

- (1) החברה התחייבה כי כל זמן שאגרות החוב (סדרה י') טרם נפרעו במלואן, כלל חובות הסולו המוגבלים של החברה, כהגדרת מונח זה להלן, לא יעלו על 30% מסך מאזן החברה המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (המבוקרים או הסקורים), לפי העניין, האחרונים. "חוב סולו מוגבל": הלוואה שנטלה החברה מגוף פיננסי (בסעיף זה: "המלווה") שאיננה הלוואה במסגרת ליווי פרויקט ו/או במסגרת רכישת זכויות במקרקעין ו/או נכס אחר, ו/או שאיננה הלוואה מובטחת בשעבוד נכס ספציפי, אולם בהתאם להסכם ההתקשרות שבין החברה לבין המלווה, זכאי המלווה להיפרע מתוך כספי עודפים. "עודפים" לעניין סעיף זה הון עצמי ורווחים הנובעים מפרויקט בנייה למגורים של החברה. החברה תפרסם בכל דוח דירקטוריון, המצורף לכל דוח כספי של החברה בדבר עמידתה או אי עמידתה בתנאי זה בצירוף הנתון המספרי. יובהר כי במידה והחברה תתקן הפרת התחייבות זו תוך 21 ימים מהמועד בו נודע לה על כך, לא ייחשב הדבר כהפרת ההתחייבות המפורטת בסעיף זה.
- (2) במסגרת שטר הנאמנות לאג"ח (סדרה י') התחייבה החברה בהתחייבויות נוספות שונות, כגון מגבלות לביצוע חלוקה [לפרטים ראו סעיף 5.9 לשטר הנאמנות לאג"ח (סדרה י')].

1. התניות פיננסיות בקשר עם אגרות החוב (סדרה י') של החברה

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

פירוט בדבר אופן עמידת החברה בתניה ליום 31 בדצמבר 2021	התניה הפיננסית
<p>ההון העצמי המאוחד של החברה כולל זכויות המיעוט, ליום 31 בדצמבר 2021, מסתכם לסך של כ-743 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-89 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן הינו כאמור בסך של כ-832 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-2,272 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-37%.</p>	<p>יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן, אך לעניין זה כולל זכויות המיעוט) לסך מאזן (כהגדרתו להלן) לא יפחת מ-25%.</p> <p>"מאזן" - סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה המבוקרים/ הסקורים, לפי העניין.</p> <p>"ההון העצמי המתוקנן של החברה" - ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת יתרת הלוואות הבעלים (כהגדרתן להלן) שהועמדו עד למועד אישור הדוחות בפועל (לרבות הלוואות בעלים שהועמדו לאחר מועד הדוחות האמורים ובלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון המבקר של החברה) ובלבד שהיקף ההלוואות האמורות שייקח בחשבון לענין חישוב ההון העצמי המתוקנן לא יהווה יותר מ-40% מההון העצמי המתוקנן) ובתוספת דמי סיחור (כהגדרתם להלן).</p> <p>"הלוואות הבעלים" - הלוואות בעלים שתועמדה לחברה (ככל שתועמדה) מעת לעת על ידי יצחק 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 תשלומים שישולמו לחברה בגין הסבת אופציה לחברי קבוצת רכישה ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיווק אותם זכאית ותהא זכאית החברה (במאוחד) לקבל מחברי קבוצת הרכישה אותן מארגנת החברה (במאוחד) בפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי החברה (במאוחד) ו/או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכר או הצטרפות (לפי העניין) חתומים, וזאת למעט רווח כאמור אשר כבר הוכר בדוחותיה הכספיים של החברה. גובה דמי הסיחור יימדד בהתאם לכללים לפיהם נמדדות ההכנסות מדמי הסיחור המוכרים בדוחות הכספיים.</p>
<p>ההון העצמי המתוקנן (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 31 בדצמבר 2021 הינו בסך של כ-722 מיליון ש"ח.</p>	<p>ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו לעיל) לא יפחת מסך של 365 מיליון ש"ח.</p>
<p>ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021, בתוספת הלוואות בעלים (כהגדרתן לעיל), עומד על כ-633 מיליון ש"ח. (נכון ל-31 בדצמבר 2021, לא העמידו האחים חגי' הלוואות לחברה).</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) שהועמדו עד למועד אישור הדוחות בפועל (ולרבות הלוואות בעלים האחים חגי' שהועמדו לאחר מועד הדוחות האמורים ובלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון של החברה), לא יפחתו מסך של 315 מיליון ש"ח.</p>

לאור האמור, החברה עומדת נכון ליום 31 בדצמבר 2021 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 י').

כן יצוין כי שיעור הריבית שנושאות אגרות החוב (סדרה י') יותאם כתוצאה מאי עמידת החברה בהתניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 5.8.1 לשטר הנאמנות לאג"ח (סדרה י'), 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 י') או הפסקתו (שנעשתה בשל סיבה התלויה בחברה) והן בגין אי העמידה בהתניות הפיננסיות האמורות, לא תעלה על 1.5%.

4.5.5 אגרות החוב (סדרה י') של החברה

א. בטוחות

להבטחת מלוא התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה י'), יצרה החברה לטובת הנאמן, את השעבודים שלהלן וזאת בהתאם לאמור בשטר הנאמנות שנחתם ביום 23 בדצמבר 2021 בין החברה לנאמן אגרות

החוב (סדרה יא') ואשר צורף לדוח הצעת המדף שפורסם על ידי החברה ביום 26 בדצמבר 2021 מס' אסמכתא -2021-01-113536 (להלן: "שטר הנאמנות לאג"ח (סדרה יא') או "השטר")::

(1) שעבוד קבוע ראשון בדרגה, יחיד, ללא הגבלה בסכום, על כל זכויות החברה כלפי ומאת חשבון הנאמנות (כהגדרתו בשטר הנאמנות לאג"ח (סדרה יא')).

(2) שעבוד קבוע, ראשון בדרגה, יחיד, ללא הגבלה סכום, על מלוא מניות רגינסי, חברת הבת (100%) של החברה ועל הזכויות הנלוות להן, כמפורט בסעיף 6 לשטר הנאמנות האמור.

בנוסף, לבטוחה שצוינה לעיל, התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יא') לשעבוד שוטף שלילי, כהגדרת המונח לעיל וזאת אלא אם ניתנה לכך הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יא'), בהחלטה מיוחדת.

ב. החלפת השעבוד

החברה תהיה רשאית להחליף את השעבוד על מניות רגינסי המשועבדות בשעבוד שיירשם על חשבון פיקדון כספי ו/או בערבות בנקאית והכל כמפורט בסעיף 6.6 לשטר הנאמנות לאג"ח (סדרה יא').

ג. הרחבת סדרה

הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה יא') 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) ההון העצמי המתוקנן של רגינסי (כהגדרתו להלן) לא יפחת מסך המהווה 130% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה יא') של החברה, כפי שתהיינה במחזור בהילקח בחשבון ההרחבה, בצירוף הריבית שנצברה וטרם שולמה עד למועד ביצוע ההרחבה בפועל; (3) החברה הצהירה כי לא מתקיימת עילת פירעון מיידי בטרם ובעקבות ההרחבה; (4) החברה הצהירה כי היא אינה בהפרה של איזה מהוראותיו המהותיות של שטר הנאמנות לאג"ח (סדרה יא'); (5) היקף הסדרה לא יעלה על 250 מיליון ש"ח.

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 יא').

רגינסי תהיה רשאית לפרוע מעת לעת את יתרת הלוואות הבעלים שתועמדנה לה על ידי החברה בהתאם לתנאיהן כפי שיהיו מעת לעת, ובלבד שלאחר פירעון הלוואות הבעלים, ההון העצמי המתוקנן של רגינסי (כהגדרתו להלן) לא יפחת מסך השווה ליתרת קרן אגרות החוב (סדרה יא') של החברה, כפי שתהיינה במחזור מעת לעת, בצירוף הריבית שנצברה וטרם שולמה עד למועד ביצוע הפירעון.

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 (או שהייתה דורשת אישור כאמור בחברה ציבורית, היה והחברה לא תהיה ציבורית), 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, בנוסף 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 עניין אשר אינן דורשות את אישור האסיפה הכללית של החברה [לרבות עסקאות המנויות בתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000].

ו. מגבלות על העברת כספים

שטר הנאמנות לאג"ח (סדרה יא') כולל איסור על העברת כספים מרגינסי לחברה (במאוחד) ו/או לבעלי השליטה בה אלא במקרים שהוגדרו בסעיף 6.16.1 לשטר הנאמנות לאג"ח (סדרה יא').

ז. התחייבויות ומגבלות נוספות

בנוסף לאמור לעיל, כולל שטר הנאמנות לאג"ח (סדרה יא') מגבלות על ביצוע חלוקה, כהגדרת המונח בחוק החברות, הן על ידי החברה והן על ידי רגינסי (לפרטים ראה סעיפים 5.9 ו-5.10 לשטר הנאמנות לאג"ח (סדרה יא')); מגבלות על הקצאות ו/או מכירת מניות על ידי רגינסי [לפרטים ראה סעיפים 6.16.3 ו-6.16.6 לשטר הנאמנות לאג"ח (סדרה יא')] וכיו"ב.

ת. התניות פיננסיות בקשר עם אגרות החוב (סדרה יא') של החברה
 במסגרת שטר הנאמנות לאג"ח (סדרה יא') התחייבה החברה כי כל עוד אגרות החוב (סדרה יא') תהיינה קיימות במחזור וכל עוד לא קיימה החברה את התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יא'), היא תעמוד בהתניות הפיננסיות המפורטות להלן:

פירוט בדבר אופן עמידת החברה בתניה ליום 31 בדצמבר 2021	התניה הפיננסית
<p>ההון העצמי המאוחד של החברה כולל זכויות המיעוט, ליום 31 בדצמבר 2021, מסתכם לסך של כ-743 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-89 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן הינו כאמור בסך של כ-832 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-2,272 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-37%.</p>	<p>יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן), אך לעניין זה כולל זכויות המיעוט) לסך מאזן (כהגדרתו להלן) לא יפחת מ-25%.</p> <p>"מאזן" - סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה המבוקרים/ הסקורים, לפי העניין.</p> <p>"ההון העצמי המתוקנן של החברה" - ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת יתרת הלוואות הבעלים (כהגדרתן להלן), בין אלה שהועמדו עד למועד הדוחות ובין אלה שהועמדו לאחר מכן, עד למועד הבדיקה ובלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון של החברה (ובלבד שהיקף הלוואות האמורות שילקח בחשבון לענין חישוב ההון העצמי המתוקנן לא יהווה יותר מ-30% מההון העצמי המתוקנן), ובתוספת דמי סיחור (כהגדרתם להלן).</p> <p>"הלוואות הבעלים" - הלוואות בעלים שתועמדנה לחברה (ככל שתועמדנה) 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 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 בדוחותיה הכספיים של החברה. גובה דמי הסיחור יימדד בהתאם לכללים לפיהם נמדדות ההכנסות מדמי הסיחור המוכרים בדוחות הכספיים.</p>
<p>ההון העצמי המתוקנן (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 31 בדצמבר 2021 הינו בסך של כ-722 מיליון ש"ח.</p>	<p>ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו לעיל) לא יפחת מסך של 420 מיליון ש"ח.</p>
<p>ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021, בתוספת הלוואות בעלים (כהגדרתן לעיל), עומד על כ-633 מיליון ש"ח. (נכון ל-31 בדצמבר 2021, לא העמידו האחים חגי' הלוואות לחברה);</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 370 מיליון ש"ח.</p>
	התניות פיננסיות הנוגעות לרג'נסי :
<p>ההון העצמי המאוחד של רג'נסי (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021, בתוספת הלוואות בעלים שהחברה העמידה לרג'נסי, עומד על כ-230 מיליון ש"ח, מהווה כ-145% מיתרת קרן אגרות החוב בתוספת ריבית שנצברה נכון ל-31 לדצמבר 2021 (המסתכמים לסך של 158 מיליון ₪)</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 שהחברה העמידה לרג'נסי מעת לעת, בין אלה שהועמדו עד למועד הדוחות ובין אלה שהועמדו לאחר מכן, עד למועד הבדיקה (ובלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון של רג'נסי), לא יפחת מסך השווה ל-105% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה יא') של החברה, כפי שתהיינה במחזור מעת לעת, בתוספת ריבית שנצברה וטרם שולמה;</p>
<p>ההון העצמי המאוחד של רג'נסי (כולל זכויות המיעוט), ליום 31 בדצמבר 2021, מסתכם לסך של כ-260 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-14 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של רג'נסי הינו כאמור בסך של כ-274 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של רג'נסי הינו של כ-389 מיליון ש"ח, כך שיחס הון למאזן של רג'נסי הינו בשיעור של כ-70%.</p>	<p>עד למועד פירעון 50% מקרן אגרות החוב (סדרה יא') של החברה, 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%; לאחר פירעון 50% מקרן אגרות החוב (סדרה יא') של החברה כאמור לעיל ועד למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה יא'), יחס הון למאזן של רג'נסי לא יפחת מ-25%.</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 יתרת הלוואות בעלים רג'נסי (בין אלה שהועמדו עד למועד הדוחות ובין אלה שהועמדו לאחר מכן, עד למועד הבדיקה ובלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון של רג'נסי) ובתוספת דמי סיחור רג'נסי (כהגדרתם להלן).</p>

	<p>"דמי סיחור רג'נסי" - רווח שצפוי לנבוע לרג'נסי (במאוחד) ממכירת זכויות במקרקעין ו/או תשלומים שישולמו לרג'נסי בגין הסבת אופציה לחברי קבוצת רכישה ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיווק אותם זכאית ותהא זכאית רג'נסי (במאוחד) לקבל מחברי קבוצת הרכישה אותן מארגנת רג'נסי (במאוחד) בפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי רג'נסי (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 רג'נסי. גובה דמי הסיחור יימדד בהתאם לכללים לפיהם נמדדות ההכנסות מדמי הסיחור המוכרים בדוחות הכספיים.</p> <p>"מאזן רג'נסי" לעניין סעיף זה בלבד - סך כל הנכסים של רג'נסי בהתאם לדו"חותיה הכספיים המאוחדים של רג'נסי, המבוקרים/הסקורים, לפי העניין.</p>
<p>לאור האמור, החברה ורג'נסי עומדות נכון ליום 31 בדצמבר 2021 בהתניות הפיננסיות המפורטות לעיל.</p>	

יצוין כי היה ותופר איזו מההתניות הפיננסיות הנוגעות לחברה ולרג'נסי, בתקופה של שני רבעונים עוקבים ומעלה בלבד, תהווה הפרה כאמור עילה להעמדה לפירעון מיידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה יא').

כן יצוין כי שיעור הריבית שנושאות אגרות החוב (סדרה יא') יותאם כתוצאה מאי עמידת החברה בהתניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 5.8.2 לשטר הנאמנות לאג"ח (סדרה יא'), באופן שבכל מקרה תוספת הריבית השנתית בגין אי העמידה בהתניות הפיננסיות האמורות לא תעלה על 0.25% ותוספת הריבית השנתית, הן בגין הפחתת דירוג אגרות החוב (סדרה יא') או הפסקתו (שנעשתה בשל סיבה התלויה בחברה) והן בגין אי העמידה בהתניות הפיננסיות האמורות, לא תעלה על 0.5%.

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

יובהר כי כלל הנתונים הכספיים שיובאו בדו"ח זה להלן תואמים את נתוני הדוחות הכספיים שבוקרו על ידי רואי החשבון המבקרים של החברה.

א. להלן יובאו תמצית נתונייה הכספיים של חברת רגינסי ליום 31 בדצמבר 2021, שהחזקות החברה בה משועבדות לטובת הבטחת התחייבויות החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה יא) של החברה:

I. דוחות מאוחדים על המצב הכספי של רגינסי:

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
		<u>נכסים שוטפים</u>
6,047	1,965	מזומנים ושווי מזומנים
76	19	פקדונות בנאמנות
10,388	3,136	לקוחות והכנסות לקבל
3,082	4,377	חייבים ויתרות חובה
1,538	1,608	הלוואה לשותפים
164,475	165,992	מלאי ותשלומים על חשבון מלאי בניינים בהקמה
<u>185,606</u>	<u>177,097</u>	
		<u>נכסים בלתי שוטפים</u>
70,856	76,429	נדל"ן להשקעה בהקמה
1,420	1,420	השקעה בזכויות עתידיות במקרקעין
17,287	17,731	רכוש קבוע, נטו
71,180	115,043	השקעה והלוואות לחברות המטופלת לפי שיטת השווי
1,157	1,262	המאזני
		נכסי מסים נדחים
<u>161,900</u>	<u>211,885</u>	
<u><u>347,506</u></u>	<u><u>388,982</u></u>	

דוחות מאוחדים על המצב הכספי של רגינסי (המשך):

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
		התחייבויות שוטפות
62,863	61,181	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
38	310	ספקים ונותני שירותים
46,297	57,900	זכאים ויתרות זכות
9,218	-	הלוואה מחברה בעלת שליטה
118,416	119,391	
		התחייבויות בלתי שוטפות
7,336	7,029	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
2,212	2,878	התחייבויות מסים נדחים
9,548	9,907	
		הון
-	-	הון מניות (*)
242,225	242,225	פרמיה על מניות
422	422	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה
(6,943)	(12,966)	דיבידנד שחולק
(45,744)	52	יתרת רווח (הפסד)
189,960	229,733	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
29,582	29,951	זכויות שאינן מקנות שליטה
219,542	259,684	סה"כ הון
347,506	388,982	

(*) פחות מ-1 אלפי ש"ח

□ דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר של רג'נסי:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח			
65,946	68,386	10,149	הכנסות
(39,017)	(32,417)	(4,499)	עלות ההכנסות
26,929	35,969	5,650	רווח גולמי
3,483	3,561	5,426	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה
(293)	(900)	(247)	הוצאות מכירה ושיווק
(8,596)	(4,715)	(3,291)	הוצאות הנהלה וכלליות
29,651	1,511	42,823	חלק החברה בהפסד של השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
150	-	-	הכנסות אחרות, נטו
51,324	35,426	50,361	רווח מפעולות רגילות
(1,099)	(1,679)	(3,226)	הוצאות מימון
976	1,079	968	הכנסות מימון
51,201	34,826	48,103	רווח לפני מסים על ההכנסה
(4,766)	(7,881)	(1,938)	מסים על ההכנסה
46,435	26,945	46,165	רווח נקי לשנה
-	-	-	רווח כולל אחר
46,435	26,945	46,165	רווח נקי וכולל לשנה
45,638	26,117	45,796	<u>רווח - נקי וכולל לשנה המיוחס ל:</u>
797	828	369	בעלי המניות של החברה
46,435	26,945	46,165	זכויות שאינן מקנות שליטה

□□□. 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	קרן הון מעסקאות תאגיד עם בעל שליטה		פרמיה על מניות	הון מניות(*)	
			יתרת הפסד אלפי ש"ח				
151,928	26,780	125,148	(117,499)	422	242,225	-	יתרה ליום 1 בינואר 2019
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
(6,943)	-	(6,943)	(6,943)	-	-	-	חלוקת דיבדנד
-	-	-	-	-	-	-	תנועה בהלוואה מזכויות שאינן מקנות שליטה
26,945	828	26,117	26,117	-	-	-	רווח נקי וכולל לשנה
219,542	29,582	189,960	(52,687)	422	242,225	-	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
(6,023)	-	(6,023)	(6,023)	-	-	-	חלוקת דיבדנד
46,165	369	45,796	45,796	-	-	-	רווח נקי וכולל לשנה
259,684	29,951	229,733	(12,914)	422	242,225	-	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

(*) פחות מ-1 אלפי ש"ח

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

□□. דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים של רג'נסי:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2019	2020	2021
אלפי ש"ח		
46,435	26,945	46,165
23	25	25
216	723	561
(3,483)	(3,561)	(5,426)
(29,651)	(1,511)	(42,823)
(847)	(867)	(895)
92	-	-
-	3	125
(123)	(71)	(70)
222	191	(194)
(10,551)	12,400	7,252
20,339	948	(1,295)
(10)	(479)	272
1,714	7,860	11,603
25,459	24,874	(1,517)
49,835	67,480	13,783

תזרימי מזומנים מפעילויות שוטפות:

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

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים:

פחת והפחתות
שינוי במסים נדחים, נטו
שינוי בשווי הוגן של נדלי'ן להשקעה בהקמה
חלק החברה ברווח של השקעה המטופלת לפי שיטת
השווי המאזני
שערוך הלוואות לחברה המטופלת לפי שיטת השווי
המאזני
שערוך אגרות חוב
ריבית והפרשי הצמדה לחברה בעלת שליטה
ריבית מהלוואה לשותפים
שערוך הלוואות מתאגידים בנקאיים

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

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

מזומנים נטו שנבעו מפעילויות שוטפות

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח		
5,323	2,553	57
166	3	-
(748)	(411)	(469)
(1,682)	(55)	(147)
(367)	(144)	(145)
6,553	-	-
9,245	1,946	(704)
(16,650)	-	-
61,073	43,000	-
(31,829)	(82,082)	(1,795)
-	(6,943)	(6,023)
(77,627)	(26,854)	(9,343)
(65,033)	(72,879)	(17,161)
(5,953)	(3,453)	(4,082)
15,453	9,500	6,047
9,500	6,047	1,965

תזרימי מזומנים לפעילויות השקעה:

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

מזומנים נטו שנבעו מפעילויות (ששימשו לפעילויות)
השקעה

תזרימי מזומנים לפעילויות מימון:

פירעון אגרות חוב
קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות
פיננסיים
פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות
פיננסיים
חלוקת דיבידנד

פירעון הלוואה מחברה בעלת שליטה, נטו

מזומנים נטו 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		
2019	2020	2021
	אלפי ש"ח	

6,152	(619)	3,212
1,054	-	-
2,615	-	-

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 :

□. נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברת רג'נסי:

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	
5,977	1,487
76	19
10,187	2,416
1,200	1,135
1,538	1,608
77,762	77,226
26,874	32,157
123,614	116,048
1,420	1,420
76,348	115,045
71,180	79,787
148,948	196,252
272,562	312,300

נכסים שוטפים
 מזומנים ושווי מזומנים
 פקדונות בנאמנות
 לקוחות והכנסות לקבל
 חייבים ויתרות חובה
 הלוואה לשותפים
 מלאי ותשלומים על חשבון מלאי בניינים בהקמה
 הלוואות לחברות מוחזקות וקשורות לז"ק

נכסים בלתי שוטפים
 השקעה בזכויות עתידיות במקרקעין
 השקעה בחברות בנות
 השקעה בחברה המטופלת בשיטת השווי המאזני

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

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	
27,199	27,005
22	310
46,163	55,252
9,218	-
82,602	82,567
-	-
242,225	242,225
422	422
(6,943)	(12,966)
(45,744)	52
189,960	229,733
272,562	312,300

התחייבויות שוטפות
 אשראי מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
 ספקים ונותני שירותים
 זכאים ויתרות זכות
 הלוואות מחברה בעלת שליטה

הון
 הון מניות (*)
 פרמיה על מניות
 קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה
 דיבידנד שחולק
 יתרת רווח (הפסד)
 סה"כ הון

(*) פחות מ-1 אלפי ש"ח

□ נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר המיחסים לחברת רג'נסי:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח			
			הכנסות ממכירת משרדים, דירות וחניות ומדמי ניהול
61,928	68,043	4,928	
4,663	664	23	הכנסות מדמי סיחור
(39,017)	(32,417)	(4,265)	עלות ההכנסות
			רווח גולמי
27,574	36,290	686	
(156)	(900)	(247)	הוצאות מכירה ושיווק
(7,361)	(4,420)	(3,289)	הוצאות הנהלה וכלליות
			חלק החברה ברווח של השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
32,562	2,054	49,805	
(1,165)	-	-	הוצאות אחרות
			רווח מפעולות רגילות
51,454	33,024	46,955	
(4,750)	(2,732)	(4,618)	הוצאות מימון
3,028	3,771	3,459	הכנסות מימון
			רווח לפני מסים על ההכנסה
49,732	34,063	45,796	
(4,094)	(7,946)	-	מסים על ההכנסה
			רווח נקי לשנה
45,638	26,117	45,796	
-	-	-	<u>רווח כולל אחר:</u>
			רווח נקי וכולל לשנה המיוחס לבעלי המניות של החברה
45,638	26,117	45,796	

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח		
45,638	26,117	45,796
(156)	833	-
(32,562)	(2,054)	(49,805)
(847)	(867)	(895)
-	3	125
(2,052)	(2,691)	(2,491)
(123)	(71)	(71)
92	-	(194)
222	191	-
(10,551)	12,602	7,770
21,922	1,067	65
(24)	(461)	288
1,754	8,667	9,089
29,113	26,930	536
52,426	70,266	10,213

תזרימי מזומנים מפעילויות שוטפות:

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

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים:

שינוי במיסים נדחים, נטו
חלק החברה ברווח 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 בחייבים ויתרות חובה
עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
עליה בזכאים ויתרות זכות
עליה במלאי בניינים ותשלומים על חשבון זכויות
במקרקעין

מזומנים נטו שנבעו מפעילויות שוטפות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח		
5,323	2,553	57
166	3	-
(3,946)	(10,100)	752
(367)	(143)	(147)
6,553	-	1
7,729	(7,687)	663
(16,650)	-	-
61,073	-	-
(31,829)	(32,082)	-
-	(6,943)	(6,023)
(77,627)	(26,854)	(9,343)
(65,033)	(65,879)	(15,366)
(4,878)	(3,300)	(4,490)
14,155	9,277	5,977
9,277	5,977	1,487

תזרימי מזומנים מפעילויות השקעה:

מימוש 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
חלוקת דיבידנד
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		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח		
6,152	411	1,166
1,054	-	-
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 6.7.2.3.1.2 וסעיף 6.11.6.2 לדוח תיאור עסקי התאגיד המצורף לדוח זה. נכון ליום 31 בדצמבר 2021 ונכון למועד פרסום דוח זה, עומדת יתרת ההלוואה האמורה (קרן וריבית) על סך של כ-132 מיליון ש"ח וכ-133 מיליון ש"ח, בהתאמה. להלן יובאו תמצית נתוני הכספיים של חברת חגיגי נכסים מניבים ליום 31 בדצמבר 2021 הלקוחים מתוך הדוחות הכספיים שבוקרו על ידי רואי החשבון המבקרים:

□ דוחות על המצב הכספי של חגיגי נכסים מניבים:

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
108	108	<u>נכסים שוטפים</u>
4,538	4,517	פיקדונות מוגבלים ומיועדים
83,138	83,848	חייבים ויתרות חובה
		מלאי בניינים בהקמה
87,784	88,473	
42,427	53,543	<u>נכסים בלתי שוטפים</u>
2	-	נדל"ן להשקעה בהקמה
42,429	53,543	נכסי מיסים נדחים
130,213	142,016	
2,995	3,049	<u>התחייבויות שוטפות</u>
89,663	96,055	מקדמות מרוכשים והכנסות מראש
92,658	99,104	הלוואה מחברת בעלת שליטה
35,810	38,363	<u>התחייבויות בלתי שוטפות</u>
35,810	39,011	מיסים נדחים
-	-	הלוואה מחברת בעלת שליטה
1,745	3,901	<u>הון</u>
1,745	3,901	הון מניות (*)
130,213	142,016	עודפים
		סה"כ הון

(*) - פחות מ-1 אלפי ש"ח

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח			
-	-	-	הכנסות
-	-	-	עלות ההכנסות
-	-	-	רווח גולמי
691	(244)	8,758	שינוי בשווי הוגן נדליין להשקעה בהקמה
-	-	(3)	הוצאות מכירה ושיווק
(564)	(443)	(844)	הוצאות הנהלה וכלליות
127	(687)	7,911	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
(29)	(4,416)	(5,083)	הוצאות מימון
98	(5,103)	2,828	רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה
-	1,174	(672)	הטבת מס (מיסים על ההכנסה)
98	(3,929)	2,156	רווח (הפסד) נקי וכולל לשנה

III. תזרים מזומנים של חברת חגי' נכסים מניבים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח		

תזרימי מזומנים - לפעילות שוטפת:

רווח (הפסד) נקי לשנה

2,156 (3,929) 98

התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת:

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים:

שינוי במסים נדחים, נטו
שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה
ריבית לחברה בעלת שליטה

650 (1,173) -
(8,758) 244 (691)
- (8) -

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

עליה בלקוחות והכנסות לקבל
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
עליה במקדמות מרוכשים והכנסות מראש

(1) - -
21 9 (324)
- (18) 18
54 - -

(710) (445) (4693)

עליה במלאי בניינים בהקמה

(6,588) (5,320) (5,592)

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - לפעילות השקעה:

שינוי בפיקדונות מוגבלים ומיועדים
השקעה בנדל"ן להשקעה

- 186 1,659
(2,358) (1,945) (1,890)

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

(2,358) (1,759) (231)

תזרימי מזומנים - מפעילות מימון:

קבלת הלואה מחברה בעלת שליטה, נטו

8,946 7,079 5,823

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

8,946 7,079 5,823

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 (*)	
5,576	5,576	-	יתרה ליום 1 בינואר 2019
98	98	-	רווח נקי וכולל לשנה
5,674	5,674	-	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019
(3,929)	(3,929)	-	הפסד נקי וכולל לשנה
1,745	1,745	-	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
2,156	2,156	-	רווח נקי וכולל לשנה
3,901	3,901	-	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
			(*) פחות מ 1 אלפי ש"ח

ג. חגיג' סלמה:

למידע אודות פרויקט סלמה - M M, שבמסגרתו העמידה החברה הלוואת בעלים [מתוך תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה ט') של החברה] לחגיג' סלמה, ואשר זכויות החברה מכוחה שועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') של החברה, ראה סעיף 6.7.2.3.1.3 ו-6.8.3.3.4 לדוח תיאור עסקי התאגיד המצורף לדוח זה. נכון ליום 31 בדצמבר 2021 ונכון למועד פרסום דוח זה, עומדת יתרת ההלוואה האמורה (קרן וריבית) על סך של כ-150 מיליון ש"ח וכ-151 מיליון ש"ח, בהתאמה. להלן יובאו תמצית נתונייה הכספיים של חגיג' סלמה ליום 31 בדצמבר 2021 הלקוחים מתוך הדוחות הכספיים שבוקרו על ידי רואי החשבון המבקרים:

□ . דוחות על המצב הכספי של חגיג' סלמה:

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
		<u>נכסים שוטפים</u>
5,058	784	מזומנים ושווי מזומנים
536	8,895	פיקדונות בנאמנות
109	109	פיקדונות מוגבלים ומיועדים
29,694	43,953	לקוחות והכנסות לקבל
4	43,946	חייבים ויתרות חובה
110,427	185,080	מלאי בניינים בהקמה
145,828	282,767	
		<u>נכסים בלתי שוטפים</u>
3,326	2,778	נכסי מיסים נדחים
149,154	285,545	
		<u>התחייבויות שוטפות</u>
-	92,986	אשראי מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
48	189	ספקים ונותני שירות
5,140	3,339	מקדמות מרוכשים והכנסות מראש
9,456	9,961	זכאים ויתרות זכות
119,070	155,308	הלוואה מחברת בעלת שליטה
133,714	261,783	
		<u>הון</u>
-	-	הון מניות (*)
15,440	23,762	עודפים
15,440	23,762	
149,154	285,545	סך ההון

(*) פחות מ-1 אלפי ש"ח

□□ דוחות על רווח או הפסד ורווח כולל אחר של חגיגי סלמה :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח			
1,593	78,096	51,111	הכנסות
-	(36,033)	(28,733)	עלות ההכנסות
1,593	42,063	22,378	רווח גולמי
(2,476)	(826)	(868)	הוצאות מכירה ושיווק
(3,404)	(2,185)	(1,281)	הוצאות הנהלה וכלליות
(4,287)	39,052	20,229	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
(5,955)	(3,381)	(9,403)	הוצאות מימון
-	-	5	הכנסות מימון
(10,242)	35,671	10,831	רווח (הפסד) לפני הטבת מס (מסים על ההכנסה)
2,223	(8,155)	(2,509)	הטבת מס (מסים על ההכנסה)
(8,019)	27,516	8,322	רווח (הפסד) נקי וכולל לתקופה

לשנה שהסתיימה
ביום 31 בדצמבר

2019	2020	2021
אלפי ש"ח		
(8,019)	27,516	8,322
(2,356)	(327)	548
(362)	-	203
6	(29,676)	(14,259)
(4,890)	4,900	(43,942)
140	(115)	141
29,803	(26,718)	(1,801)
60	9,363	505
(8,386)	11,875	(74,653)
5,996	(3,182)	(124,936)
(358)	(178)	(8,359)
4,283	11	-
(1)	1	-
3,924	(166)	(8,359)
(35,000)	-	-
-	-	92,783
25,846	7,356	36,238
(9,154)	7,356	129,021
766	4,008	(4,274)
284	1,050	5,058
1,050	5,058	784
5,283	3,375	5,985

תזרימי מזומנים - לפעילות שוטפת:
רווח (הפסד) נקי וכולל לשנה

התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת:
הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים:
שינוי במסים נדחים, נטו
שערך הלוואות מבנקים ומוסדות פיננסיים

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 בזכאים ויתרות זכות
ירידה (עליה) במלאי בניינים בהקמה

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה:
שינוי בפיקדונות בנאמנות
שינוי בפיקדונות מוגבלים ומיועדים
מתן הלוואות לחברה קשורה

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון:
פרעון הלוואות מתאגידים בנקאיים
קבלת הלוואה מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
קבלת הלוואה מחברה בעלת שליטה, נטו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

שינוי במזומנים ושווי מזומנים לתקופה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

נספח א' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור ריבית

דוח על השינויים בהון העצמי:

סה"כ	עודפים אלפי ש"ח	הון מניות (*)	
(4,057)	(4,057)	-	יתרה ליום 1 בינואר 2019
(8,019)	(8,019)	-	הפסד נקי וכולל לשנה
(12,076)	(12,076)	-	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019
27,516	27,516	-	רווח נקי וכולל לשנה
15,440	15,440	-	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
8,322	8,322	-	רווח נקי וכולל לשנה
23,762	23,762	-	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
			(*) פחות מ-1 אלפי ש"ח

רועי וישנוביצקי
מנכ"ל

צבי גרינוולד
יו"ר הדירקטוריון

31 במרץ, 2022
תאריך אישור הדוחות הכספיים

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2021

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2021

תוכן עניינים

עמוד

2	דוח רואי החשבון המבקרים – בדבר בקרה פנימית על דיווח כספי
3	דוח רואי החשבון המבקרים
4	מכתב הסכמה להכללה של דוח רואה החשבון המבקרים בקשר עם תסקיף מדף מחודש מאי 2020
5-6	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
7	דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר
8	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
9-11	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
12-101	ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

רח' המסגר 9, תל-אביב 67776
 טלפון: 03-6370606
 פקס: 03-6370600
[0044r0000 0044r000000.00.00](mailto:info@pkf.co.il)

רח' אריאל שרון 4, גבעתיים 5320047
 טל: 03-6123939
 פקס: 03-6125030
[00000000 000000.00.00](mailto:info@pkf.co.il)

דוח רואי החשבון המבוקרים

לבעלי המניות של קבוצת חג' ייזום נדל"ן בע"מ

בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי בהתאם לסעיף 99 ב(ג)

בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של קבוצת חג' ייזום נדל"ן בע"מ והחברות הבנות שלה (להלן ביחד - "החברה") ליום 31 בדצמבר 2021. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמסובר 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 2021.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 והדוח שלנו, מיום 31 במרץ, 2022 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים.

קדרון ושות'
 רואי חשבון

עמית, חלפון
 רואי חשבון

31 במרץ, 2022

רח' המסגר 9, תל-אביב 67776
 טלפון: 03-6370606
 פקס: 03-6370600
info@pkf.co.il www.pkf.co.il

רח' אריאל שרון 4, גבעתיים 5320047
 טלפון: 03-6123939
 פקס: 03-6125030
info@pkf.co.il www.pkf.co.il

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

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ והחברות הבנות שלה (להלן ביחד - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021. 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 שישומו 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 2021 ו-2020 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021, 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 2021, והדוח שלנו מיום 31 במרץ, 2022 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

קדרון ושות'
 רואי חשבון

עמית, חלפון
 רואי חשבון

31 במרץ, 2022

רח' המסגר 9 תל-אביב, 67776
טלפון: 03-6370606
פקס: 03-6370600
info@pkf.co.il

רח' אריאל שרון 4, גבעתיים, 5320047
טלפון: 03-6123939
פקס: 03-6125030
info@pkf.co.il

לכבוד

הדירקטוריון של קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

הנדון: מכתב הסכמה להכללת דוחות רואי החשבון המבקרים בדוח הצעת המדף בקשר לתשקיף מדף מחודש מאי 2020 של קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה")

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן, בהצעות המדף אשר יפורסמו על ידיכם על פי תשקיף המדף מחודש מאי 2020:

1. דוח רואי החשבון המבקרים מיום 31 במרץ 2022 בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2021.
2. דוח רואי החשבון המבקרים מיום 31 במרץ 2022 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021.
3. דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 31 במרץ 2022 על המידע הכספי הנפרד של החברה לפי תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021.

קדרון ושות'
רואי חשבון

עמית, חלפון
רואי חשבון

31 במרץ, 2022

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר			
2020	2021		
אלפי ש"ח		ביאור	
103,984	107,629	3	<u>נכסים שוטפים</u>
38,678	89,238	4	מזומנים ושווי מזומנים
51,040	61,545	5	פקדונות בנאמנות
89,320	78,743	6	פקדונות מוגבלים ומיועדים
18,530	69,886	7	לקוחות והכנסות לקבל
1,538	1,608	8	חייבים ויתרות חובה
-	42,347	'ב11, 'א20	הלוואה לשותפים
798,725	1,387,600	'א20, 9	אופציות בגין רכישת זכויות במקרקעין
			מלאי בניינים בהקמה
1,101,815	1,838,596		
			<u>נכסים בלתי שוטפים</u>
-	14,927	'ג11, 'א20	השקעות בתחום הנדל"ן
239,873	147,021	'א20, 10	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
1,420	1,420	'א11	השקעה בזכויות עתידיות במקרקעין
121,744	119,189	12	רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו
79,797	125,308	13	השקעה והלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
3,236	2,117	14	חייבים אחרים לזמן ארוך
18,080	23,250	28	נכסי מסים נדחים
464,150	433,232		
1,565,965	2,271,828		

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	
2020	2021		
אלפי ש"ח			
			התחייבויות שוטפות
255,065	599,925	16	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים
246,748	381,412	19	חלויות שוטפות של אגרות חוב ואגרות חוב ניתנות להמרה
5,129	5,880	12	התחייבויות שוטפות בגין חכירות
591	4,252	15	ספקים ונותני שירותים
59,150	82,124	17	מקדמות מרוכשים והכנסות מראש
-	24,016	'א20	הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
113,451	120,229	18	זכאים ויתרות זכות
680,134	1,217,838		
			התחייבויות בלתי שוטפות
116,578	28,140	16	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
158,319	264,873	19	אגרות חוב ואגרות חוב ניתנות להמרה
13,537	11,619	12	התחייבויות בגין חכירות
18,663	6,134	28	התחייבויות מסים נדחים
307,097	310,766		
		21	הון
523	524		הון מניות
193,413	196,637		קרנות הון ופרמיה על מניות
(4,502)	(4,502)		מניות באוצר
-	12,827		מרכיב האופציה בגין אגרות חוב ניתנות להמרה
4,324	4,324		קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה
354,781	423,189		עודפים
548,539	632,999		הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
30,195	110,225		זכויות שאינן מקנות שליטה
578,734	743,224		סה"כ הון
1,565,965	2,271,828		
			31 במרץ, 2022
לימור כהן דרור	רועי וישנוביצקי	צבי גרינוולד	תאריך אישור הדוחות הכספיים
סמנכ"ל הכספים	מנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון	

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	
2019	2020	2021		
אלפי ש"ח				
125,765	210,531	218,145	22	הכנסות
(71,839)	(101,744)	(123,536)	23	עלות ההכנסות
53,926	108,787	94,609		רווח גולמי
19,826	3,544	20,795	10	עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
(4,170)	(2,703)	(2,411)	24	הוצאות מכירה ושיווק
(23,079)	(19,853)	(21,311)	25	הוצאות הנהלה וכלליות
(2,017)	(605)	(1,120)	26	הוצאות אחרות, נטו
31,152	1,892	44,118	13	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
75,638	91,062	134,680		רווח מפעולות רגילות
(14,768)	(18,792)	(28,409)	א'27	הוצאות מימון
1,238	1,521	1,502	ב'27	הכנסות מימון
62,108	73,791	107,773		רווח לפני מסים על ההכנסה
(2,432)	(16,900)	(15,083)	28	מסים על ההכנסה
59,676	56,891	92,690		רווח נקי לשנה
-	-	-		רווח כולל אחר
59,676	56,891	92,690		רווח נקי וכולל לשנה
רווח נקי וכולל לשנה המיוחס ל:				
56,924	55,472	89,708		בעלי המניות של החברה
2,752	1,419	2,982		זכויות שאינן מקנות שליטה
59,676	56,891	92,690		
1.13	1.08	1.74	29	<u>רווח בסיסי למניה המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה (בש"ח):</u>
1.12	1.07	1.60	29	<u>רווח מדולל למניה 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

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה (*)	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	עודפים	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה		תקבולים על חשבון אופציות	מרכיב האופציה בגין אגרות חוב ניתנות להמרה	קרנות הון ופרמיה על מניות	הון מניות	
				מניות באוצר	אלפי ש"ח					
445,558	24,687	420,871	242,385	4,324	-	-	-	173,657	505	יתרה ליום 1 בינואר 2019
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
(4,502)	-	(4,502)	-	-	(4,502)	-	-	-	-	רכישת מניות באוצר
2,729	-	2,729	-	-	-	(163)	-	2,889	3	מימוש אופציות
-	-	-	-	-	-	(1,005)	-	1,005	-	פקיעת אופציות
56,891	1,419	55,472	55,472	-	-	-	-	-	-	רווח נקי וכולל לשנה
578,734	30,195	548,539	354,781	4,324	(4,502)	-	-	193,413	523	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
77,048	77,048	-	-	-	-	-	-	-	-	קבלת הלוואות הוניות מבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה (ראה ביאור 13ה' להלן)
(21,300)	-	(21,300)	(21,300)	-	-	-	-	-	-	חלוקת דיבידנד
13,081	-	13,081	-	-	-	-	13,081	-	-	הנפקת אגרות חוב להמרה
2,971	-	2,971	-	-	-	-	(254)	3,224	1	המרת אג"ח להמרה למניות
92,690	2,982	89,708	89,708	-	-	-	-	-	-	רווח נקי וכולל לשנה
743,224	110,225	632,999	423,189	4,324	(4,502)	-	12,827	196,637	524	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

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

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

2019	2020	2021
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים - מפעילות שוטפת:

59,676	56,891	92,690	רווח נקי לשנה התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת:
			<u>הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים:</u>
2,266	2,361	5,020	פחת והפחתות
(4,046)	(1,211)	(17,699)	הכנסות מסים נדחים, נטו שהוכרו ברווח נקי לשנה
(19,826)	(3,544)	(20,795)	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(31,152)	(1,892)	(44,118)	דיבידנד מחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
450	2,250	-	הוצאות מימון שלא במזומן, נטו
826	6,481	5,381	שינוי בחייבים אחרים
2,167	605	1,119	
			<u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות תפעוליים:</u>
(21,974)	(47,371)	10,716	ירידה (עליה) בלקוחות והכנסות לקבל
25,604	(1,918)	(51,356)	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
748	(1,665)	3,661	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
23,801	(20,894)	22,974	עליה (ירידה) במקדמות מרוכשים והכנסות מראש
(53,497)	31,805	6,147	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
			מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת לפני שינוי במלאי בניינים ותשלומים על חשבון זכויות במקרקעין
(14,957)	21,898	13,740	
27,216	(171,072)	(601,707)	ירידה (עליה) במלאי בניינים בהקמה
			מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
12,259	(149,174)	(587,967)	

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

2019	2020	2021
אלפי ש"ח		
(13,264)	(17,462)	(50,560)
6,201	166	(10,505)
(17,276)	(12,991)	(2,172)
6,554	-	-
(8,171)	(8,273)	(50,676)
-	-	(42,347)
-	-	177,155
-	-	(14,927)
(1,491)	801	(169)
(27,447)	(37,759)	5,799
118,392	184,405	427,735
(97,176)	(156,367)	(178,947)
160	-	-
(1,565)	(1,408)	(1,460)
-	-	(21,300)
17,045	-	-
-	2,729	-
-	(4,502)	-
-	-	77,048
-	-	24,016
81,073	343,100	416,183
(73,770)	(174,738)	(157,462)
44,159	193,219	585,813
28,971	6,286	3,645
68,727	97,698	103,984
97,698	103,984	107,629

תזרימי מזומנים - מפעילות השקעה:

שינוי בפקדונות בנאמנות, נטו
שינוי בפקדונות מוגבלים ומיועדים, נטו
השקעות ברכוש קבוע
פירעון הלוואה לשותפים
השקעות בנדל"ן להשקעה בהקמה
השקעה באופציות לרכישת זכויות במקרקעין
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה בהקמה
ביצוע השקעות בתחום הנדל"ן
החזר (מתן) הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים - מפעילות מימון:

הנפקת אגרות חוב ואגרות חוב ניתנות להמרה, נטו
פירעון ורכישה עצמית של אגרות חוב
קבלת הלוואות מבעלי עניין וצדדים קשורים
פירעון התחייבויות בגין חכירות
חלוקת דיבידנד
הנפקת הון מניות ואופציות
מימוש אופציות
רכישת מניות באוצר
קבלת הלוואות הוניות מבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה
קבלת הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים
פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים

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

2019	2020	2021
אלפי ש"ח		
55,300	-	-
-	-	12,832
27,536	25,845	39,192
-	-	88
30,932	11,506	19,570

נספח א' - פעולות שלא במזומן

סיווג מנדל"ן להשקעה לרכוש קבוע

סיווג מלאי 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 השנה עבור מס הכנסה

באשר למידע נוסף לגבי פעילות מימון, ראה ביאור 34 להלן.

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, שיתוף פעולה עם סלינה בתחום המלונאות (פרויקטים במסגרת ההתקשרות עם רשת סלינה בתחום המלונאות), מלונאות יזמי, השקעה בשטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח ואחר – בעיקר הפעלת שטחי מסחר בפרויקטים שונים של החברה. לעניין מגזרי הפעילות של הקבוצה ראה ביאור 31 להלן. הקבוצה הינה בשליטתם של ה"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- 10 §) ואשר דוחותיהן מאוחדים עם דוחות החברה (ראה גם ביאור 13'ה' להלן).
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 (עסקאות משותפות), 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- 24 §.
מדד המחירים לצרכן כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

ג. להלן נתוני מדד המחירים לצרכן:

מדד המחירים לצרכן בנקודות (*)	
228.70	ליום 31 בדצמבר 2021
223.34	ליום 31 בדצמבר 2020
224.67	ליום 31 בדצמבר 2019
%	שיעור השינוי:
2.4%	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021
(0.6)%	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020
0.3%	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019

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

בחודש דצמבר 2019, התפרצה בסין מגפת נגיף הקורונה (COVID-19). קובעי המדיניות במדינות העולם (לרבות ישראל) נאלצו לנקוט בצעדים חסרי תקדים על מנת למגר את המגיפה, ובכלל זאת לפעול לבידוד אזרחים ולקבוע תקנות וכללים מחמירים למניעת או להגבלת אינטראקציות בינאישיות, העלולות להגביר את ההדבקה, לרבות ביטול מרבית הטיסות המגיעות או יוצאות לאותן מדינות בהן נקבעו המגבלות האמורות. להגבלות המתוארות הייתה השפעה כלכלית ניכרת, אשר הובילה לגל ירידות מיידית בבורסות בשווקים העולמיים, לרבות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב, שמקורן היה באי הוודאות באשר למשך הזמן בו ניתן יהיה למגר את המגיפה ובהאטה המהותית שאחזה בענפי המשק השונים ואף השבתת ענפים דוגמת ענפי התיירות, הפנאי והבילוי, התעופה והאנרגיה (עקב הירידה בצריכת האנרגיה העולמית).

החל מתום שנת 2020, בעקבות אישורו הזמני של ה- 2020 את החיסון של חברת פיזר (אישור שהפך לקבוע במהלך שנת 2021, כשבנוסף לכך פותחו חיסונים נוספים על ידי חברות אחרות) החלה ישראל במבצע נרחב לחיסון כלל האוכלוסייה, ונכון למועד זה מרבית האזרחים כבר התחסנו בשני חיסונים לפחות (חיסון נוסף, שלישי, נדרש לאור הופעת וריאנטים חדשים במהלך 2021, בעלי מקדמי הדבקה גבוהים וכן לאור מחקרים שהצביעו על קיטון מהותי בכמות הנוגדנים תקופה לא ארוכה לאחר מתן החיסון השני. חיסון רביעי הוצע לבעלי מחלות רקע וגורמי סיכון לתחלואה קשה). החיסונים האמורים הביאו להקלות במגבלות השונות שהוטלו על המשק והאזרחים (הקלות שהיקפן משתנה מעת לעת, כתלות בהופעת וריאנטים חדשים של המגיפה), והקלות אלה סייעו בהנעה מחדש של הכלכלה והחזרת המשק לשגרה רגילה, בכפוף לנסיבות. לאור האמור ניכר שיפור משמעותי במדדי הכלכלה העולמיים ובפרט במדדי הכלכלה המקומית, אשר התבטא בפגיעה מצומצמת בתוצר המקומי, ביחס למדינות העולם.

עם זאת, המשך ו/או התגברות התפשטות נגיף הקורונה בשל הופעת הווריאנטים החדשים, הגעתם לישראל והתפתחות וריאנט מקומי עלולים להרחיב את המגבלות השונות (לרבות מגבלות התנועה והתקהלות) בישראל ובעולם, ומטבע הדברים עלולים 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.

בכל הנוגע לפעילות החברה, נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, החברה פועלת במתכונת של שגרה מלאה, ומקדמת את השיווק של הפרויקטים באמצעות ישיבות עם לקוחות פוטנציאליים במשרדי החברה. כן יצוין, כי לאורך כל החודשים האחרונים המשיכה החברה בפעילותה השוטפת. באף אחד מן הפרויקטים בהם פועלת החברה לא הופסקו הליכי התכנון, הבניה והפיתוח בשל מגפת הקורונה וקצב התקדמות הפרויקטים בפן התכנוני נותר ללא שינוי ביחס לפעילות החברה טרם פרוץ משבר הקורונה.

ככל שיתגלו וריאנטים חדשים שבעקבותיהם תוטלנה מגבלות חדשות, פעילות החברה עלולה להיפגע בשל עיכוב באספקת חומרי הגלם לאתרי הבניה ואולם, לאור העובדה שמרבית הפרויקטים אשר הינם בביצוע למועד אישור הדוחות הכספיים נמצאים בתחילת שלבי הביצוע, להערכת החברה לא תהיה לכך השפעה מהותית על תוצאות פעילותה, אם בכלל. בנוסף, פעילות החברה עלולה להיפגע בפן של זמינות עובדים, מתכונת עבודה מוגבלת של הרשויות השונות וכו'.

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 (לרבות השקעות בתחום הנדל"ן, ראה סעיף י' להלן) 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), התשי"ע-2010.

מדיניות חשבונאית עקבית

המדיניות החשבונאית שיושמה בדוחות הכספיים יושמה באופן עקבי בכל התקופות המוצגות, למעט אם נאמר אחרת.

דוחות כספיים מאוחדים

הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את הדוחות של חברות שלחברה יש שליטה בהן (חברות בנות). שליטה מתקיימת כאשר לחברה יש כוח השפעה על הישות המושקעת, חשיפה או זכויות לתשואות משתנות כתוצאה ממעורבותה בישות המושקעת וכן היכולת להשתמש בכוח שלה כדי להשפיע על סכום התשואות שינבע מהישות המושקעת. בבחינת שליטה מובאת בחשבון השפעת זכויות הצבעה פוטנציאליות רק אם הן ממשיות. איחוד הדוחות הכספיים מתבצע החל ממועד השגת השליטה, ועד למועד בו הופסקה השליטה.

הדוחות הכספיים של החברה והחברות הבנות ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברות הבנות יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של החברה. יתרות ועסקאות הדדיות מהותיות ורווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין החברה והחברות הבנות בוטלו במלואם בדוחות הכספיים המאוחדים.

זכויות שאינן מקנות שליטה בגין חברות בנות מייצגות את ההון בחברות הבנות שאינן ניתן לייחוס, במישרין או בעקיפין, לחברה האם. הזכויות שאינן מקנות שליטה מוצגות בנפרד במסגרת ההון של החברה. רווח או הפסד וכל רכיב של רווח כולל אחר מיוחסים לחברה ולזכויות שאינן מקנות שליטה. הפסדים מיוחסים לזכויות שאינן מקנות שליטה גם אם כתוצאה מכך יתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה בדוח המאוחד על המצב הכספי הינה שלילית.

מימוש החזקה בחברה בת, ללא איבוד שליטה, מוכר כשינוי בהון. בעת מימוש חברה בת תוך איבוד שליטה, החברה:

- גורעת את הנכסים (לרבות מוניטין) ואת ההתחייבויות של החברה הבת.
- גורעת את היתרה בדוחות הכספיים של הזכויות שאינן מקנות שליטה.
- גורעת את ההתאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים שנזקפו 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 הדוחות הכספיים ואומדנים קריטיים שחושבו על ידי החברה ואשר שינוי בהם עשוי לדרוש התאמה מהותית לערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים בשנת הדיווח הבאה:

נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה מוצג לפי שווי הוגן לתאריך הדוח הכספי כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח או הפסד. השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה ונדל"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 מוערך באמצעות גישת היוון ההכנסות 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 להלן.

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 להלן.

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 ההשלמה של השירות לתום תקופת הדיווח. בהתאם לכך החברה נדרשת להפעיל אומדן לגבי אילו שלבים בתהליך מתן השירות הושלמו לתאריך הדוחות הכספיים וכן הצפי לקבלת מימון בנקאי על ידי חברי הקבוצה. ראה מידע נוסף בסעיף י"ז להלן.

הכרה בהכנסה ממכירת מלאי בניינים בהקמה

מדיניות החברה ביחס להכרה בהכנסות המשולמות לה ביחס לבניינים בהקמה, הינה להכיר בהכנסות הנ"ל על פני זמן בהתאם לקצב ההתקדמות. בהתאם לכך החברה נדרשת להפעיל אומדנים לגבי קיום מחויבות ביצוע לגבי חוזי מכירה עם לקוחות, קביעת מחירי העסקאות ומדידת התקדמות ביצוע לתאריך הדוחות הכספיים. ראה מידע נוסף בסעיף י"ז 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 20 ג' להלן.

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 שזילותן 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 של 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

(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 או הפסד, אשר מוכרים לראשונה לפי שוויים 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.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך)

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 לשל 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.

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.

אגרות חוב להמרה, הכוללות רכיב המרה הוני ורכיב של התחייבות, מופצלות לשני רכיבים. הפיצול כאמור, מחושב על ידי קביעה תחילה של הרכיב ההתחייבותי בהתבסס על השווי ההוגן של התחייבות דומה ללא אופציית המרה, כאשר הערך של רכיב ההמרה ההוני נקבע כערך שייר. עלויות עסקה ישירות הוקצו בין רכיב ההון ורכיב ההתחייבות על בסיס יחס ההקצאה של התמורה לרכיבי ההון וההתחייבות.

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. מלאי בניינים בהקמה

מלאי בניינים בהקמה נמדד לפי הנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו. עלות המלאי כוללת את עלות המקרקעין, עלויות בנייה ישירות מזוהות, עלויות עקיפות ועלויות אשראי שהונו. שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן עלויות להשלמה ועלויות הדרושות לביצוע המכירה.

ח. הכרה בתמורה משתנה בגין רכישת נכס מלאי מקרקעין

בעסקאות רכישת מקרקעין, הכוללות מרכיב של תמורה משתנה, שהינה תלויה בביצוע פעילות עתידית של הרוכשת (מדיניות החברה הינה להכיר בהתחייבות במועד ביצוע הפעולה המחייבת את התשלום, כנגד עלות המקרקעין הנרכש).

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 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 מוערך באמצעות גישת היוון ההכנסות 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 להלן.

בהתאם ל- 40 §, 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.

במועד סיווג נכס ממלאי נדל"ן להשקעה, הנכס נמדד לפי שווי ההוגן במועד המעבר.

י. השקעות בתחום הנדל"ן

החברה מסווגת השקעות בתחום הנדל"ן בגינן זכאית החברה לתשלומי החזר ורווחים כנכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. לפרטים נוספים ראה ביאור 11.

יא. 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:

	%
מבנים	4
ריהוט וציוד	7-15
מחשבים וציוד נלווה	33
שיפורים במושכר	10

שיפורים במושכר מופחתים לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות או בהתאם לתקופת החיים המשוערת של הנכסים, לפי הקצר שבהם.

ערך השייר ואורך החיים השימושיים של כל נכס נבחנים לפחות בכל סוף שנה והשינויים מטופלים כשינוי אומדן חשבונאי באופן של מכאן-ולחבא. לגבי בחינת ירידת ערך של רכוש קבוע, ראה סעיף יד' להלן.

הפחתת הנכסים מופסקת כמוקדם מבין המועד בו הנכס מסווג כמוחזק למכירה לבין המועד שבו הנכס נגרע. נכס נגרע מהספרים במועד המכירה או כאשר לא צפויות עוד הטבות כלכליות מהשימוש בנכס. רווח או הפסד מגריעת הנכס (המחושב כהפרש בין התמורה נטו מהגריעה והעלות המופחתת בספרים) נכלל בדוח רווח או הפסד בתקופה בה הנכס נגרע.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך)

יב. היוון עלויות אשראי בגין נכסים כשירים

הקבוצה מהוננת 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 מהוננות 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.

יג. 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 לשוויים ההוגן במועד הרכישה או לפי חלקן היחסי בשווי ההוגן של הנכסים המזוהים נטו של הנרכשת. עלויות רכישה ישירות נזקפות בעת התהוותן לדוח רווח או הפסד.

בצירוף עסקים המושג בשלבים, זכויות הוניות בנרכשת שהוחזקו על ידי הרוכשת קודם להשגת השליטה נמדדות בשווי הוגן למועד הרכישה תוך הכרה בדוח רווח או הפסד משערך ההשקעה הקודמת במועד העלייה לשליטה.

תמורה מותנית מוכרת בשוויה ההוגן במועד הרכישה. תמורה מותנית מסווגת כנכס או כהתחייבות פיננסית בהתאם ל- § 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.

יד. 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)

י. 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.

טו. 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 שידרש ליישוב המחויבות בהווה במועד הדוח על המצב הכספי תוך הבאה בחשבון של הסיכונים ואי הוודאויות הכרוכים במחויבות. כאשר ההפרשה נמדדת תוך שימוש בתזרימי מזומנים חזויים לצורך יישוב המחויבות, הערך הפנקסני של ההפרשה הוא הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים החזויים. שינויים בערך הזמן יזקפו לרווח 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 (Substantively Settled) שהשיפוי יתקבל וכן ניתן לאומדו באופן מהימן.

טז. השקעות מטופלות לפי שיטת השווי המאזני

1) השקעות הקבוצה בחברות כלולות ובעסקאות משותפות מטופלות לפי שיטת השווי המאזני. 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 ולצדדים אחרים בעסקה יש שליטה משותפת) אשר בהם לקבוצה יש זכויות לנכסים נטו של ההסדר. 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)

טז. 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 5 של העסקה או חלק מההשקעה בחברה כלולה או בעסקה משותפת שמסווגת כמוחזקת למכירה.

יז. 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 ("15 של 2004").

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 (d) בחוזים.
- שלב 2 - זיהוי מספר מחויבויות ביצוע נפרדות (d) 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.

יז. הכרה בהכנסה (המשך)

בנוסף:

1. החברה מכירה בהכנסה ביחס לכל חוזה בנפרד
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 וזאת כל עוד לא ניתן לבצע מסירה של הנכס נשוא ההסכם בטרם הסתיימה הבניה של הבניין לפי ההקשר כולו. שיעור ההתקדמות נקבע בהתאם בהתאם למפורט להלן.

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 חוזהי 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, שטחי מסחר ויחידות דיור 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 (במחירי), תביעות, קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה וכן תמורה שלא במזומן. עסקאות החברה בתחום הארגון והייעוץ לקבוצות רכישה כוללות לעיתים מרכיב של תמורה משתנה. 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.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך)

יז. הכרה בהכנסה (המשך)

מדידת התקדמות הביצוע

החברה מיישמת את שיטת התשומות (d) (ש"ח) 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 ("ש"ח"), 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).

קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה

בקביעת מחיר העסקה, החברה מתאמת את סכום התמורה שהובטחה בגין השפעות של ערך הזמן של הכסף אם עיתוי התשלומים שהוסכם בין הצדדים לחוזה (בין אם באופן מפורש או באופן משתמע) מספק ללקוח או לחברה הטבה משמעותית של מימון של העברת הנכס הנדל"ני. בנסיבות אלה, החוזה מכיל רכיב מימון משמעותי. 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)

יז. 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 כחווה יחיד אם אחד או יותר מהקריטריונים הבאים מתקיימים:

1. נערך משא ומתן על החוזים כחבילה אשר לה מטרה מסחרית יחידה.
2. סכום התמורה שישולם בחווה אחד תלוי במחיר או בביצוע של החווה האחר; או,
3. הנכסים הנדליניים 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 מכירה 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 מכירה החברה במועד קבלת אישור עקרוני על ידי הבנק להעמדת המימון הבנקאי; וביתרה (25% הנותרים מדמי הסיחור/הארגון האמורים) מכירה החברה במועד השלמת קבלת הליווי הבנקאי על ידי חברי הקבוצה וזאת בכפוף לכך שאלו ישוחררו לחברה באותו מועד. ביחס לדמי סיחור/ארגון שלא ישוחררו לחברה במועד העמדת המימון הבנקאי לחברי הקבוצה, החברה מכירה בהם בדוחותיה הכספיים רק עם שחרורם לחברה. על אף האמור לעיל, בפריקטים בהם החברה נמנית בעצמה על חברי הקבוצה שירכשו את המקרקעין, החברה לא מכירה בהכנסות בהתאם למדיניות שתוארה לעיל וזאת כל עוד היא מחזיקה 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 מתקיים 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, כי 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.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך)

יח. 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 (אם קיים) ביותר.

השווי ההוגן של נכס או התחייבות נמדד תוך שימוש בהנחות שמשותפים בשוק ישתמשו בעת תמחור הנכס או ההתחייבות, בהנחה שמשותפים בשוק פועלים לטובת האינטרסים הכלכליים שלהם.

מדידת שווי הוגן לנכס לא פיננסי מביאה בחשבון את היכולת של משתתף בשוק להפיק הטבות כלכליות באמצעות הנכס בשימוש המיטבי שלו או על ידי מכירתו למשתתף אחר בשוק שישתמש בנכס בשימוש המיטבי שלו.

הקבוצה משתמשת בטכניקות הערכה שהן מתאימות לנסיבות ושקיימים עבורן מספיק נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך מיקסום השימוש בנתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה ומיזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה.

כל הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן או שניתן גילוי לשווי הוגן שלהם מחולקים לקטגוריות בתוך מידרג השווי הוגן, בהתבסס על רמת הנתונים הנמוכה ביותר, המשמעותית למדידת השווי הוגן בכללותה:

רמה 1: מחירים מצוטטים (ללא התאמות) בשוק פעיל של נכסים והתחייבויות זהים.

רמה 2: נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1 אשר ניתנים לצפייה במישרין או בעקיפין.

רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (טכניקות הערכה ללא שימוש בנתוני שוק ניתנים לצפייה).

יט. 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 (אם קיים) 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 לייזום חלוקת דיבידנד על ידי חברה מאוחדת הגוררת חבות מס נוספת.

כ. 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. מניות באוצר אינן נכללות במספר הממוצע המשוקלל של המניות ממועד רכישתן. 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, הכלולות כתבי אופציה נסחרים למניות וכתבי אופציה למניות שהוענקו לעובדים.

כא. מניות באוצר

מניות החברה המוחזקות על ידי החברה ו/או חברות מאוחדות נמדדות לפי עלות רכישתן ומוצגות בקיזוז מהון החברה. כל רווח או הפסד הנובע מרכישה, מכירה, הנפקה או ביטול של מניות אוצר נזקף ישירות להון.

כב. חכירות - 16

הקבוצה מיישמת את תקן דיווח כספי בינלאומי 16: חכירות ("16"), 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. התקן 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 יכיר בדמי השכירות כהוצאה שוטפת)..

החברה וחברות בקבוצה חוכרות מקרקעין בחכירה לדורות מרשות מקרקעי ישראל במסגרת פעילותן בתחום הנדל"ן המניב והנדל"ן היזמי; יישום 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 המשרדים והרכבים שבשימושה. 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 מרידת ערך כלשהם שנצברו. הפחת מחושב על בסיס אורך החיים הכלכלי של נכס זכות השימוש או תקופת השכירות, לפי הקצר שבהם.

כג. נכס או קבוצת נכסים והתחייבויות המוחזקים למכירה

נכס או קבוצת נכסים והתחייבויות מסווגים כמוחזקים למכירה, כאשר יישובם ייעשה בעיקר באמצעות עסקת מכירה ולא באמצעות שימוש מתמשך. האמור יכול להתקיים כאשר הנכסים זמינים למכירה מיידידת במצבם הנוכחי, קיימת מחויבות של החברה למכירה, קיימת תוכנית לאיתור קונה והמימוש צפוי ברמה גבוהה (הסתתרים בתוך שנה ממועד הסיווג. בנוסף לאמור לעיל, מדיניות הקבוצה בהתייחס לנדל"ן להשקעה הינה לסווג נכסים אלה כמוחזקים למכירה רק כאשר קיים חוזה למכירת נכסים עם קונה. נכסים שסווגו כמוחזקים למכירה אינם מופחתים ממועד סיווגם כך לראשונה ומוצגים כנכסים שוטפים בנפרד, לפי הנמוך מבין ערכם בדוחות הכספיים ושוויים ההוגן בניכוי עלויות מכירה, למעט נדל"ן להשקעה שמוצג בשווי הוגן. כאשר החברה משנה את תכנון המכירה כך שההשבה של הנכס לא תתבצע באמצעות עסקת מכירה, היא מפסיקה לסווג את הנכס כמוחזק למכירה ומודדת אותו לפי הנמוך מבין ערכו בספרים אילו לא היה מסווג כמוחזק למכירה או לפי סכום בר ההשבה של הנכס במועד בו התקבלה החלטה לסגת מכוונת המכירה.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך)

כד. גילוי לתקני □□□ חדשים בתקופה שלפני יישומם

ביום 14 במאי 2020 פרסמה הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (□□□) אסופה של מספר תיקונים שתחילתם ביום 1 בינואר 2022, שהינם תיקונים ממוקדים וצרי היקף לתקני חשבונאות ולתקני דיווח כספי בינלאומיים, לרבות פרסום פרויקט השיפורים השנתי לתקני דיווח כספי בינלאומיים (מקבץ 2018-2020). מטרת פרסום התיקונים כאמור הינה להבהיר נוסחים קיימים או לתקן ולתת מענה להשלכות יישומיות, להשמטות או להיבטים היוצרים ניגודים בין דרישות המופיעות בתקנים השונים. להערכת החברה, לא צפויה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה כתוצאה מיישום תיקונים אלה.

ביאור 3 - מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	
4	273
103,962	46,978
18	60,378
103,984	107,629

קופת מזומנים
יתרות בתאגידים בנקאיים במטבע ישראלי
יתרות בפקדונות בתאגידים בנקאיים במטבע ישראלי

ביאור 4 - פקדונות בנאמנות

לחברה פקדונות בנאמנות בסכום של כ-89 מיליון ש"ח, מתוכם כ-32 מיליון ש"ח בגין כספים שהוחזקו בנאמנות בגין מכירת פרויקט איינשטיין 36א' (אשר הועברו לחברה בחודש ינואר 2022) וכ-48 מיליון ש"ח בגין פקדונות רוכשים בפרויקט סומייל.

ביאור 5 - פקדונות מוגבלים ומיועדים

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	
19,161	17,409
31,879	44,136
51,040	61,545

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 להלן).
- (2) בעיקר פקדונות בגין כספים ששולמו ע"י רוכשים עבור רכישת דירות וזכויות במקרקעין אשר משועבדים לגורמים המממנים של הפרויקטים הללו. הפקדונות אינם נושאים ריבית.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 6 - לקוחות והכנסות לקבל

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
1,565	104	לקוחות
1,379	2,061	המחאות לגביה
86,376	76,578	הכנסות לקבל (בעיקר בגין מכירת זכויות מקרקעין) (*)
89,320	78,743	

(*) היתרה ליום 31 בדצמבר 2021 הינה בעיקר בגין פרויקט סלמה.

ביאור 7 - חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
2,748	9,455	הוצאות מראש (*)
10,469	50,082	עודף השתתפות החברה בקבוצת רכישה אותה ארגנה החברה (**)
2,133	6,617	מוסדות ממשלתיים
3,180	3,732	מקדמות לספקים וחייבים אחרים
18,530	69,886	

(*) היתרה ליום 31 בדצמבר 2021 הינה בעיקר בגין פרויקט יפו-סהרון (המתחם הגדול). לפרטים נוספים ראה ביאור 20א'(8) להלן.

(**) היתרה ליום 31 בדצמבר 2021 הינה בעיקר בגין פרויקט סלמה ופרויקט איינשטיין 35 (ליום 31 בדצמבר 2020 - בעיקר בגין פרויקט איינשטיין 35 ופרויקט סומייל).

ביאור 8 - הלוואה לשותפים

חברת מלון רג'נסי ירושלים בע"מ שהינה חברת בת בבעלות מלאה של החברה (להלן - רג'נסי) העמידה לאחד השותפים בפרויקט בת ים [ראה ביאור 9א'(7) להלן] הלוואה שיתרתה נכון ליום 31 בדצמבר 2021 הינה כ-1.6 מיליון ש"ח הנושאת ריבית שנתית בשיעור של 5%. ההלוואה האמורה צפויה להיפרע על ידי השותף לו הועמדה עם קבלת יתרת התמורה בהתאם להסכם למכירת זכויות המגורים בפרויקט בת-ים, כמפורט בביאור 9א'(7) להלן.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 9 - מלאי בניינים בהקמה

א. מלאי בניינים בהקמה

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
132,308	259,991	סומייל 124 (1)
110,002	184,867	סלמה (2)
84,416	87,448	מרינה הרצליה (3)
40,008	29,007	הארבעה מגדל צפוני ודרומי (4)
36,961	40,851	יפו סהרון (חלקה 3) (5)
-	206,075	בבלי 5 (6)
32,182	33,277	בת ים (7)
3,157	2,926	איינשטיין 33א' (8)
83,138	83,848	איינשטיין 35 (9)
16,668	-	איינשטיין 36א' (10)
31,753	36,083	התחדשות עירונית (11)
6,319	183,472	סומייל 121 (12)
211,836	233,366	בבלי 3 (13)
9,977	6,389	נתניה ואחרים (14)
798,725	1,387,600	

(1) סומייל 124 - פרויקט אשר ניתן לבנות במסגרתו מגדל מגורים בן כ-49 קומות לצד מבנה מרקמי בן 6 קומות מגורים מעל קומת מסחר, ובהם סך כולל של כ-273 יחידות דיור (במקום 200 יחידות דיור בהתאם לתב"ע שהייתה קיימת) ושטחי מסחר בהיקף לא מהותי וזאת בהתאם להיתר הבניה שהתקבל להקמת הפרויקט בחודש דצמבר 2021. נכון למועד הדוחות הכספיים, חתמה חג'ג' סומייל (חברה בת אשר מחזיקה בזכויות בפרויקט) על 168 הסכמי מכר בגין זכויות במקרקעין לדירות והסכם מכר בגין זכויות במקרקעין לשטחי המסחר עם חברי קבוצת רכישה שהצטרפו לקבוצת הרכישה אותה ארגנה הקבוצה לפרויקט זה (למועד הדוחות הכספיים הקבוצה הכירה בהכנסה בגין מכירת זכויות אלה). כמו כן, נכון למועד הדוחות הכספיים, חתמה חג'ג' סומייל על הסכמים מותנים למכירת 14 דירות במסגרת המתווה היזמי (לפרטים אודות שינוי מתווה הפרויקט ליזמי ראה ביאור 20א'(4)). בהתאם, יתרת הדירות שטרם שווקו ע"י החברה בפרויקט נכון ליום 31 בדצמבר 2021 הינה 91 יחידות דיור. בהתאם לכך, יתרת המלאי מייצגת את השקעת החברה ב-105 דירות (91 דירות שטרם שווקו ו-14 דירות לגביהן נחתמו הסכמי מכירה מותנים).

(2) סלמה - ביום 1 בינואר 2017, הושלמה עסקה במסגרתה רכשה קבוצת חג'ג' סלמה בע"מ, הנמצאת בבעלות מלאה של החברה (להלן: "חג'ג' סלמה") זכויות במקרקעין בשטח כולל של 6,196 מ"ר הממוקמים ברחוב סלמה צפון רבנו חננאל פינת הרא"ש בתל אביב. על פי ההיתר שהתקבל בחודש דצמבר 2021, 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 חג'ג' סלמה על כ-96 הסכמי מכר עם חברי קבוצת רכישה שהצטרפו לקבוצת הרכישה אותה ארגנה הקבוצה לפרויקט זה (למועד הדוחות הכספיים הקבוצה הכירה בהכנסה בגין מכירת זכויות אלה וזאת למעט בגין העסקה למכירת זכויות לבניין בפרויקט המפורט למלונאות - לפרטים אודות עסקה זו ראה ביאור 20א'(7) להלן). כמו כן, נכון למועד הדוחות הכספיים, חתמה חג'ג' סלמה על הסכמים למכירת 25 דירות במסגרת המתווה היזמי (לפרטים אודות שינוי מתווה הפרויקט ליזמי ראה ביאור 20א'(7)). בהתאם, יתרת מלאי הדירות שטרם נמכרו ע"י החברה בפרויקט נכון ליום 31 בדצמבר 2021 ונכון למועד אישור הדוחות הכספיים הינה 80 ו-69 יחידות דיור בהתאמה.

א. מלאי בניינים בהקמה (המשך)

(3) מרינה הרצליה - הסעיף כולל את החלק המיועד למכירה בזכויות 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-2,900 מ"ר שטחים ציבוריים ושירות שישמשו את יחידות הנופש, וכ-100 חניות.

בהמלצת הוועדה המקומית, החברה פועלת לקידום שינוי התב"ע בסמכות ועדה מחוזית לצורך הגדלה משמעותית של זכויות הבניה במקרקעין לכ-50 אלף מ"ר עילי מלונאות ומסחר, כשאינן כל וודאות כי הדבר יעלה בידה. זכויות המקרקעין המיוחסות לשטחים ציבוריים ושטחי המלון מסווגים בדוחות הכספיים כרכוש קבוע (ראה ביאור 12).

(4) הארבעה מגדל צפוני ודרומי - חלק המסחר במגדל הארבעה הצפוני וכן כ-1,700 מ"ר מחסנים. נכון ליום 31 בדצמבר 2021, שני המגדלים כבר מאוכלסים. בנוסף, מעמידה החברה, באמצעות קבלן משנה, שירותי ניהול לבעלי היחידות במגדל הצפוני.

החברה התקשרה בעבר בעסקת תשואה בנוגע למכירת שטחי המסחר והגלריה במגדל הצפוני, לצד ג'. על פי ההסכם שנחתם, התמורה בגין שטחי המסחר והגלריה תשקף שיעור תשואה שנתית ברוטו של 8% מהסכמי השכירות שייחתמו בקשר עם הנכסים הנמכרים. ביום 3 במרץ 2021, נחתמה תוספת לעסקה לפיה הממכר הסופי אותו ירכוש הרוכש יכלול רק את שטחי המסחר ולא יכלול את שטחי הגלריה, וכי התמורה בגין הממכר, על סך של כ-18.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדון ובתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן, תשולם בתוך 12 חודשים ממועד חתימת התוספת. לאחר תאריך הדוחות הכספיים, בחודש מרץ 2022, הושלמה העסקה והחברה קיבלה את מלוא התמורה בגין הממכר. יצוין כי שטחי טרקלין העסקים שהינם בבעלות הקבוצה מסווגים בדוחותיה כרכוש קבוע (ראה ביאור 12) ואילו שטחי הגלריה שבבעלותה סווגו ממלאי נדל"ן להשקעה במהלך שנת 2021 לאור תחילת השכרתם לגורמים חיצוניים בשנה זו (ראה ביאור 10). במועד הסיווג הגלריה הועמדה על שוויה ההוגן ונרשמה בגינה עליית ערך לא מהותית.

(5) יפו סהרון (חלקה 3) – פרויקט אשר בהתאם להחלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה של עיריית תל אביב מחודש יולי 2021 לאישור הוצאת היתר בניה בתנאים (לאחר מתן הקלות בגין תוספת שטחים), ניתן יהיה להקים בו שני בניינים בני 14 קומות כל אחד, אשר יכללו יחדיו 123 יחידות דיור, בשטח של 15,810 מ"ר (11,792 מ"ר עיקרי ו-4,018 מ"ר שירות). החברה פועלת להוצאת היתר בניה בהתאם להחלטת ועדה זו.

(6) בבלי 5 - ביום 14 בפברואר 2021 זכתה קבוצת חג'ג' בבלי 4 בע"מ, חברת הבת של החברה (להלן בסעיף זה: "חברת הבת") במכרז לרכישת זכויות העירייה במושעא (75.95%) במגרשים 5א ו-5ב (שטח המגרשים הכולל 6,662 מ"ר) (להלן ביחד: "המגרש" או "המקרקעין") במתחם בבלי בתל-אביב, אשר מהווים חלק ממתחם מגורים לפי תוכנית 1770 א' בשכונת בבלי, בתמורה לסך כולל של כ-188 מיליון ש"ח. בהתאם לתב"ע הנוכחית, ניתן לבנות במגרש בניין מגורים בן 37 קומות מעל קומת כניסה שיכלול 114 יחידות דיור, מתוכן חברת הבת תרכוש מהעירייה זכויות לכ-75 יחידות דיור במגרש, ובנוסף תעמוד בפניה האפשרות לרכישת 11 יחידות דיור נוספות אשר הינן בבעלות העירייה וזאת בתמורה אשר תיקבע על ידי שמאי מקרקעין מרשימת שמאי העירייה. החברה מעריכה כי ניתן יהיה להגדיל את הזכויות במגרש, בהתאם לתוכנית המתאר התקפה של תל אביב תא/5000, ואולם אין כל וודאות לגבי היקף הזכויות אשר יהיה ניתן להוסיף למגרש. חברת הבת תידרש להגיע להסכמות עם יתרת הבעלים במגרש לגבי קידום הקמת הפרויקט ולחילופין לפנות להליך פירוק שיתוף ולרכישת יתר הזכויות במגרש מיתר בעליהם. הסכם המכר נחתם ביום 28 ביוני 2021 והתמורה שולמה במלואה, זאת לאחר קבלת אישור מועצת העיר להתקשרות ביום 4 במאי 2021.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 9 - מלאי בניינים בהקמה (המשך)

א. מלאי בניינים בהקמה (המשך)

- (7) בת ים - בחודש נובמבר 2018, השלימה רגינסי את תשלום חלקה מכוח הסכם מיום 3 בינואר 2016, 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 303 במתחם הרחובות שפרבר והקוממיות בבת ים, 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 ובכפוף להקלות עד כ-187 יחידות דיור), 4 קומות משרדים, קומת מסחר כפולה, קומת מעבר וקומה טכנית. ההשקעה בפרויקט מטופלת בדוחות הכספיים כפעילות משותפת.
- ביום 17 בפברואר 2021, התקשרו רגינסי והשותפים עם הרוכש, בהסכם (להלן: "ההסכם"), במסגרתו ירכוש הרוכש מרגינסי והשותפים את זכויותיהם בבניין המגורים בפרויקט, זכויות לשטחי ציבור בהיקף של עד 500 מ"ר ו-216 חניות תת קרקעיות, וזאת בתמורה לסך כולל של 117 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין (להלן: "התמורה"), כאשר חלקה של רגינסי בתמורה האמורה מסתכם לכ-52.6 מיליון ש"ח.
- התמורה תשולם על ידי הרוכש במועדים שלהלן: (א) סך של 25 מיליון ש"ח, שולם במהלך שנת 2021; (ב) יתרת התמורה, בסך 92 מיליון ש"ח, בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן (וזאת רק עד לחלוף 8 חודשים ממועד החתימה על ההסכם), תשולם עד כ-30 ימים ממועד קבלת שוברי תשלום אגרות והיטלים (לרבות היטל השבחה בגין ההקלה) שתשלומם נדרש לצורך קבלת היתר בניה להקמת הממכר במלואו, וזאת בכפוף להמצאת אישורים נוספים הקבועים בהסכם וכנגד מסירת החזקה המשפטית בממכר.
- יצוין כי במקרה בו לא תתקבל הקלת שבס לפרויקט (שעניינה תוספת של 17 דירות ו-5 קומות לבניין המגורים), במלואה ו/או בחלקה, תערך התאמה (כלפי מטה) של סכום התמורה על ידי שמאי מקרקעין. מאידך, במקרה בו סך התקבולים של הרוכש ממכירת יחידות הדיור שייבנו בממכר יעלה על סכום שסוכם בין הצדדים, הרוכש ישלם לרגינסי והשותפים תמורה כוללת נוספת בסך של 3 מיליון ש"ח (חלק רגינסי - 45%).
- ההסכם כולל תנאי מפסיק, ולפיו במקרה ולא יתקבלו שוברי האגרות וההיטלים עד ליום 1 באוגוסט 2022, או לחילופין, ככול ותוקפה של התוכנית הקיימת למגרש תוארך כדין (מעבר ליום 1 באוגוסט 2022), עד ליום יום 1 בפברואר 2024 (אך לא יאוחר מ-90 יום קודם לתום תוקף התוכנית) אזי, למעט אם הנושא הוסדר בתוך תקופה נוספת של 90 יום, לרוכש תהא הזכות לביטול ההסכם והשבת התמורה ששילם עד לאותו מועד, בתוספת פיצוי מוסכם בשיעור 5% מסכום התמורה.
- חלוקת חיובי המס בין הצדדים תיעשה בהתאם למקובל, כאשר בכלל זה רגינסי והשותפים יחויבו בהיטל השבחה בגין הקלות שבס וכן בגין תוכניות שאושרו עד למועד חתימת ההסכם ואילו הרוכש יישא בהיטל כאמור שיוטל בגין תוכניות שיאושרו לאחר מועד חתימת ההסכם.
- הפרה יסודית של ההסכם על ידי צד להסכם אשר לא תוקנה בתוך המועדים הקבועים בהסכם תזכה את הצד השני בקבלת פיצוי מוסכם בסך של 5% מהתמורה, מבלי לגרוע מיתר התרופות שתעמודנה לצדדים בגין הפרה על פי דין. בנוסף, איחור של הרוכש בביצוע תשלומי ההסכם מעבר ל-14 ימים, יחייב את הרוכש בתוספת ריבית פיגורים על אותו התשלום בשיעור של 1.5% לחודש.
- החברה מעריכה כי הרווח לפני מס שינבע לרגינסי כתוצאה מהעסקה דלעיל, ככל העסקה תושלם, לאחר תשלום היטל השבחה כפי שמוערך על ידי החברה, יהיה בסך של כ-22 מיליון ש"ח.
- לאור העובדה שרגינסי ושותפיה יוסיפו להחזיק בזכויות לבניין המשרדים בפרויקט גם אם וככל והעסקה דלעיל תיכנס לתוקף, רגינסי, השותפים והרוכש התקשרו בהסכם שיתוף המסדיר בין היתר את יחסי הצדדים במקרקעי הפרויקט והקמת הפרויקט בכללותו. בנוסף, ההסכם כולל מנגנון ולפיו היה ורגינסי והשותפים יידרשו להקים שטחי ציבור בחלקם הנותר בפרויקט, אזי, בנסיבות עליהן סוכם בין הצדדים, הרוכש יידרש לשאת בחלק מהעלות האמורה, בסכום שאינו מהותי.

(8) איינשטיין 33א' - זכויות ליחידות דיור במסגרת קבוצת רכישה אותה אירגנה החברה. לפרטים נוספים ראה ביאור 10ד' (1) להלן.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 9 - מלאי בניינים בהקמה (המשך)

א. מלאי בניינים בהקמה (המשך)

(9) איינשטיין 35 - מקרקעי הפרויקט אשר מוחזקים על ידי חברת בת, חג'ג' נכסים מניבים בע"מ (להלן: "חג'ג' נכסים מניבים") 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. 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 במפלס הרחוב וכן כ-4,500 מ"ר שטחי מסחר בקומת המרתף הראשונה). חלקם היחסי של בעלי הקרקע המצטרפים ושל חג'ג' נכסים מניבים בזכויות שהתווספו לפרויקט, ייקבע בהתאם לחלקם היחסי במקרקעין (כאשר המקרקעין שבבעלות חג'ג' נכסים מניבים נחשבים ככוללים גם את המקרקעין שנמכרו לחברי הקבוצה הרוכשים), כאשר להערכת החברה, חלקה במקרקעין (באמצעות חג'ג' נכסים מניבים) בזכויות שתתווספנה יעמוד על כ-30%. יצוין כי בהתאם להסכם השיתוף שנחתם בין הצדדים, חג'ג' נכסים מניבים תהיה זכאית למלוא שטחי המסחר העתידיים ואת יתרת חלקה בזכויות העתידיות (השלמה לכ-30%, בהתאם להערכה הנוכחית כאמור) תקבל חג'ג' נכסים מניבים מתוך הזכויות לשטחי יחידות הדיור שהתווספו לפרויקט. כמו כן, תהא זכאית חג'ג' נכסים מניבים לכלל שטחי המסחר בקומת המרתף הראשונה. יתרת המלאי הינה בגין כלל הזכויות למגורים של הקבוצה בפרויקט נכון למועד אישור הדוחות הכספיים וכן 2/3 מהזכויות לשטחי המסחר של הקבוצה בפרויקט.

(10) איינשטיין 36א' - ביום 28 בינואר 2021, התקשרה חג'ג' ייעוץ וניהול (חברה בת של החברה) בהסכם למכירת מלוא זכויותיה בפרויקט איינשטיין 36א' (הן הזכויות למגורים והן הזכויות למסחר אשר הוצגו בדוחות הכספיים במסגרת סעיפי המלאי ונדל"ן להשקעה – ראה גם ביאור 10) לשני צדדים שלישיים (להלן ביחד: "הרוכש"), וזאת בתמורה לסך של כ-261.6 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין (להלן: "התמורה"), אשר שולם במלואו על ידי הרוכש לחג'ג' ייעוץ וניהול עד למועד הדוחות הכספיים.

חלוקת חיובי המס בין הצדדים נעשתה בין הצדדים בהתאם למקובל, כאשר בכלל זה חג'ג' ייעוץ וניהול חבה בהיטל השבחה בגין תוכניות שאושרו עד למועד חתימת ההסכם ואילו הרוכש יישא בהיטל כאמור שיוטל בגין תוכניות שיאושרו לאחר מועד חתימת ההסכם.

יובהר כי בנוסף לתמורה הנ"ל בגין הממכר, בגין יתרת החלקים במקרקעין שאינם הממכר, ושלגביהם נתנה החברה שירותי ייעוץ וניהול לקידום תכנון הפרויקט וביצועו, לרבות בגין קידום אישור תוכנית בניין העיר ההתקשרות עם יועצי התכנון, וקידום אישור תוכנית העיצוב של הפרויקט, קיבלה החברה סך של 27 מיליון ש"ח.

בעקבות המכירה, הכירה החברה ברווח לפני מס של כ-64 מיליון ש"ח. נכון ליום 31 בדצמבר 2021, נותרה יתרה לקבל של כ-32 מיליון ש"ח בנאמנות וזאת לצורך הבטחת קבלת אישור עירייה (אשר התקבל במהלך חודש ינואר 2022 ובעקבותיו החברה קיבלה את יתרת הכספים שבנאמנות).

(11) התחדשות עירונית - בתחום ההתחדשות העירונית פועלת החברה בתחום תמ"א 38/1 (חיזוק וחדוש מבנים קיימים וקבלת דירות לשיווק על ידי היזם) ובתחום התמ"א 38/2 (פינוי והריסת המבנים הקיימים, כאשר הדיירים מקבלים דירות בבניין החדש והיזם מקבל את יתרת הזכויות מכוח התמ"א). לחברה שני פרויקטים פעילים בתחום תמ"א 38/1 שבוצעו מכוח הפעילות המשותפת עם קריגר: א. פרויקט ברלינר (בו מחזיקה כיום החברה בשרשור) במלוא הזכויות - המצוי בשלבי הקמה; ב. פרויקט הסבוראים (בו מחזיקה החברה בשרשור בכ-49.8% מהזכויות) - אשר לאור חלוף הזמן מאז נחתמו הסכמי הדיירים מתנהל נכון למועד אישור הדוחות הכספיים משא ומתן מחדש עימם בקשר עם הקמת הפרויקט. ביחס לפעילות בתחום התמ"א 38/2, החברה מקדמת נכון למועד אישור הדוחות הכספיים 3 פרויקטים (פרויקט הזוהר, פרויקט אפשטיין ופרויקט שטרק). לעניין התקשרות החברה בהסכם לשיתוף פעולה בפרויקט בתחום הפינוי בינוי ראה ביאור 35'ה' להלן.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 9 - מלאי בניינים בהקמה (המשך)

א. מלאי בניינים בהקמה (המשך)

(12) סומייל 121 - ביום 10 בדצמבר 2020 זכתה החברה, באמצעות חברת הבת - חג'ג' סומייל 122, במכרז (שהתבצע במסגרת הליך פירוק שיתוף) לרכישת מלוא הזכויות במגרש 121 במתחם המצוי בקרן הרחובות ז'בוטינסקי ואבן גבירול בתל אביב. ביום 27 באפריל 2021 אישר בית משפט השלום בבית ים את מכירת המגרש לשותפות מוגבלת בשליטת החברה (קבוצת חג'ג' פרויקט סומייל 121 שותפות מוגבלת). יצוין, כי לאור העובדה שחג'ג' סומייל 122 החזיקה עוד לפני הליך פירוק השיתוף בכ-5.7% מהזכויות במגרש 121, הסכום אותו נדרשה שותפות סומייל 121 לשלם בפועל הינו בסך של כ-163 מיליון ש"ח, בתוספת הפרשי הצמדה.

בהתאם לתנאי המכרז, ביום 25 באוגוסט 2021 השלימה החברה את תשלום מלוא התמורה לכונס הנכסים. למיטב ידיעת החברה, בהתאם לתב"ע שבתוקף, ניתן לבנות במגרש בניין מגורים בן 8 קומות שיכלול כ-38 יחידות דיור למגורים ובנוסף 3,178 מ"ר למסחר. יצוין כי על פי תוכנית המתאר התקפה של תל אביב תא/5000, הרח"ק המירבי באזור הינו רח"ק 5, כך שלפי תוכנית זו, בכפוף לאישור תוכנית מפורטת מכוחה, סה"כ המ"ר ברוטו עילי במגרש הינו עד לכ-15,650 מ"ר (תוספת של כ-8,010 מ"ר ברוטו עילי). הקבוצה פועלת להגדלת זכויות מתוקף תוכנית זו.

(13) בבלי 3 - ביום 3 במאי 2020, התקשרה חברת בת בבעלות מלאה של החברה – קבוצת חג'ג' מגדלי בבלי 3 בע"מ (להלן: "חג'ג' בבלי 3"), בהסכם לרכישת מגרש ששטחו הינו 6,281 מ"ר בשכונת בבלי בתל-אביב (להלן: "מגרש 3" או "הממכר"). למיטב ידיעת החברה, נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, ניתן לבנות במסגרת הפרויקט שייבנה על מגרש 3 כ-190 יחידות דיור (בהיקף כולל של 24,740 מ"ר שטח עיקרי) במגדל בן 44 קומות מעל קומת כניסה (להלן: "הזכויות הקיימות"), כאשר בכפוף לאישורן של הקלות שכבר הוגשו על ידי המוכרות להגדלת הזכויות במגרש על פי הקלות שבס וכחלון (כשיובהר כי אין כל וודאות כי אלו יאושרו), ניתן יהיה להקים במסגרת הפרויקט האמור כ-60 יחידות דיור נוספות (להלן: "הזכויות הנוספות").

התמורה בגין רכישת הממכר בסך של 190 מיליון ש"ח (כמיליון ש"ח בגין כל יחידה מתוך הזכויות הקיימות), כאשר החברה התחייבה לשלם חצי מיליון ש"ח נוספים עבור כל יחידה בגין הזכויות הנוספות ככל שאלה יאושרו (ראה גם ביאור 2 ח'). ביום 3 בספטמבר 2020, לאחר התקיימות מלוא התנאים שנקבעו בהסכם לרכישת המגרש, הושלמה עסקת רכישת המגרש. לפרטים נוספים, ראה ביאור 20א' (10) להלן.

(14) נתניה ואחרים - נכון ליום 31 בדצמבר 2021 החברה מחזיקה ביחידת דיור בפרויקט נתניה שבנייתה הושלמה (בניין הדירות נבנה באמצעות קבוצת רכישה אותה ארגנה החברה).

לפרטים נוספים לגבי הפרויקטים ראה ביאור 20א' להלן.

ב. פרטים נוספים

עלויות אשראי שהווננו למלאי הבניינים בהקמה לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 הינם בסך של כ-22,967 אלפי ש"ח וכ-13,179 אלפי ש"ח, בהתאמה.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 10 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בהקמה כולל זכויות בעלות בחלק ממקרקעין ביעוד למסחר (ולמגורים לגבי פרויקט איינשטיין 36א') ברח' איינשטיין בגוש הגדול בתל אביב, זכויות חכירה בגלריה הדרומית והצפונית של מגדלי הארבעה וכן השקעות בנכסי נדל"ן במסגרת שיתוף פעולה בתחום המלונאות עם רשת סלינה (להלן: "שת"פ עם סלינה") כמפורט בביאור 20א'(13).

א. ההרכב של סעיף נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה:

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	
154,963	112,729
84,910	34,292
239,873	147,021

רכישות והשקעות
עלייה בשווי ההוגן במצטבר

ב. התנועה בסעיף נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	
228,056	239,873
8,273	50,676
-	(177,155)
-	12,832
3,544	20,795
239,873	147,021

יתרה ליום 1 בינואר
רכישות והשקעות (לרבות היוון עלויות אשראי)
מכירת נדל"ן להשקעה – ראה להלן ביאור 9א'(10)
סיווג הגלריה בפרויקט הארבעה לנדל"ן להשקעה – ראה
ביאור 9א'(4)
שינוי בשווי ההוגן

יתרה ליום 31 בדצמבר

ג. קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בהקמה של הקבוצה:

נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה מוצג על בסיס השווי הוגן כפי שנקבע בהערכת שווי שבוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני, בלתי תלוי בעל כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך. השווי ההוגן מייצג את הסכום ביום ההערכה לפיו יוחלפו הנכסים בין המוכר לקונה בעסקה בתנאי שוק לאחר שהצדדים פעלו בתבונה ובזהירות ללא כפייה ולפי תקני שמאות מקובלים.

בהערכות השווי של הנדל"ן להשקעה בהקמה בפרויקטים ברח' איינשטיין נעשה שימוש בשיטת השוואה. השווי ההוגן נקבע בהתאם לסקר מקיף של עסקאות השוואה הדומים במאפייניהם לנכס הנישום ובגישת החילוץ לגבי עסקאות השוואה של נכסים בנויים. לעומת זאת, בהערכת השווי של הנדל"ן להשקעה בגלריה של מגדלי הארבעה בוצע שימוש בגישת היוון ההכנסות תוך היוון ההכנסות מפעילות הגלריה. בגין ההשקעות במסגרת שת"פ עם סלינה, לאור כך שהעסקאות הינן מהרבעון האחרון של שנת 2021, להערכת החברה עלות העסקאות הינה קרובה לשווי ההוגן. הערכות השווי מסווגות כרמה 3 במסגרת היררכיית השווי ההוגן.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 10 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ד. פירוט הרכב סעיף נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה לפי פרויקטים

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
70,856	76,429	פרויקט איינשטיין 33א' (1)
42,427	53,543	פרויקט איינשטיין 35 (2)
-	13,999	פרויקט הגלריה (3)
-	3,050	תשלומים על חשבון רכישת נכסי נדל"ן להשקעה במסגרת שיתוף פעולה עם סלינה (4)
126,590	-	פרויקט איינשטיין 36א' (5)
239,873	147,021	

(1) ביום 23 בפברואר, 2017 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 חברה נמנית חברה נכדה 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.

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 יכולול 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 ברוטו, שכוללים בתוכם 1,850 מ"ר עיקרי במפלס הרחוב 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 התבי"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 הדיור שהתווספו לפרויקט. כמו כן, תהא זכאית החברה הנכדה לכלל שטחי המסחר בקומת המרתף הראשונה.

(2) מייצגת 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' (9) לעיל.

(3) מייצגת את שטחי הגלריה אשר בעקבות תחילת ההפעלה כמתחם חללי עבודה להשכרה סווגו ממלאי לנדל"ן להשקעה. לפרטים נוספים ראה ביאור 9א' (4) לעיל.

(4) תשלומים על חשבון רכישת נכסים במסגרת שיתוף פעולה עם חברת סלינה אופרציה ישראל בע"מ (להלן: "סלינה"). במסגרת ההסכם סוכם כי החברה וסלינה תשתפנה פעולה באמצעות חברות ייעודיות שתוקמנה על ידי כל אחת מהן בקשר עם הפעילות המלונאית שמפתחת סלינה בישראל. לפרטים נוספים ראה ביאור 20א' (13) להלן.

(5) לעניין התקשרות החברה בהסכם למכירת מלוא זכויותיה בפרויקט ראה ביאור 9א' (10) לעיל.

ה. לעניין שעבודים וערבויות - ראה ביאור 20ב' להלן.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 10 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ו. ניתוחי רגישות

- (1) כל שינוי של 5% בשווי למטר מבונה היה גורם לשינוי בשווי הוגן של הנדל"ן להשקעה בהקמה בגין פרויקט איינשטיין 33א' של כ-3.9 מיליון ש"ח ובגין פרויקט איינשטיין 35 של כ-2.7 מיליון ש"ח.
- (2) גידול של 0.25% בשיעור ההיוון בגין פרויקט הגלריה היה גורם לקיטון של כ-425 אלפי ש"ח בשווי ההוגן שלו ולעומת זאת קיטון של 0.25% בשיעור ההיוון שלו היה גורם לגידול של כ-452 אלפי ש"ח בשווי ההוגן שלו.

ביאור 11 - השקעה בזכויות עתידיות במקרקעין והשקעות אחרות בתחום הנדל"ן

א. השקעה בזכויות עתידיות במקרקעין

רגיסי 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 נעשתה באמצעות צד ג' ("הנאמן") אשר רכש את הזכויות בנאמנות עבור רגיסי.

ב. אופציות בגין רכישת זכויות במקרקעין

(1) לודוויפול - ביום 17 בנובמבר 2021 התקשרה חברת בת בבעלותה המלאה של החברה בהסכם בעלי מניות עם שני צדדים שלישיים וחברת א. הלל גד בע"מ אשר מוחזקת על ידי חברת הבת בקשר עם הקמת פרויקט במתחם לודוויפול בתל אביב, שטח המתחם הינו כ-18,000 מ"ר והוא נמצא בכניסה לת"א מדרום, בין כביש 1 לכביש 20 ותחום בגשר ההגנה מצד דרום. על שטח של כ-12.5 דונם המהווה חלק מהמתחם (להלן: "מקרקעי התוכנית"), חלה תכנית תא/4010 המייעדת שטח זה כשטח בייעוד תעסוקה ומסחר, ואשר מאפשרת להקים במקרקעי התוכנית 73,035 מ"ר עילי (57,410 מ"ר עילי לתעסוקה ו-15,625 מ"ר עילי למסחר) בגובה של עד 24 קומות מעל קומת הכניסה, בנוסף לקומת מסחר על פי תכנית ע/1 וכן 19,850 מ"ר שטחים תת קרקעיים, וזאת בכפוף לאישורה של תכנית איחוד וחלוקה במקרקעי התוכנית ובכפוף לקבלת כלל היתרי הבניה הנדרשים - אשר אין וודאות כי יתקבלו. בנוסף, חלה על המתחם התכנית המתארית תא/5000 המאושרת, כאשר הזכויות המתאפשרות מכוחה עשויות להגדיל באופן מהותי (לכ-160 אלף מ"ר) את הזכויות המתקבלות מכוח התוכנית הקיימת על מקרקעי התוכנית וזאת בכפוף לעריכת תוכנית מפורטת מכוחה אשר תקבל את כלל האישורים הנדרשים, לרבות אישור הועדה המקומית, אשר אין כל וודאות כי יתקבלו. לפרטים נוספים אודות הסכם בעלי המניות ורכישת הזכויות במתחם ראה ביאור 20א/11) להלן.

(2) הסכם האופציה עליו חתמה הקבוצה במסגרת עסקת הירדן ההררי כחלק מהשת"פ עם סלינה, ראה ביאור 20א/13).

ג. השקעות בתחום הנדל"ן

בשנת הדוח ביצעה החברה השקעות במסגרת שיתוף פעולה עם סלינה בסך של כ-15 מיליון ש"ח במסלול של השקעה בהתאמת נכסים שסלינה תשכור מצדדים שלישיים, כשהחברה תבצע על חשבונה את המרת והתאמת נכסים אלו לפעילות מלונאית ואילו סלינה תפעיל בנכסים אלה מלוונות (להלן: "מסלול ההשכרות"). לפרטים נוספים ראה ביאור 20א/13) להלן. ההשקעות נמדדות לפי שווי הוגן. מכיוון שההשקעות בוצעו בסמוך למועד הדוחות הכספיים, בהתאם להערכת החברה, העלות של ההשקעות מייצגת בקירוב את שווי ההוגן.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 12 - רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו

ההרכב והתנועה:

סה"כ	נכס זכות שימוש בגין כלי רכב	נכס זכות שימוש מבנים (**)	טרקלין העסקים במגדלי הארבעה אלפי ש"ח	קרקע המיועדת לשימוש מלונאי(*)	שיפורים במושכר	מחשבים וציוד נלווה	ריהוט וציוד	
113,732	641	20,842	67,787	16,774	2,362	298	5,028	עלות -
13,096	106	-	6,594	587	2,104	149	3,556	יתרה ליום 1 בינואר 2020 רכישות והשקעות בשנת החשבון
126,828	747	20,842	74,381	17,361	4,466	447	8,584	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
2,465	293	-	658	621	256	132	505	רכישות והשקעות בשנת החשבון
(303)	(303)	-	-	-	-	-	-	גריעות בשנת החשבון
128,990	737	20,842	75,039	17,982	4,722	579	9,089	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
2,723	319	1,498	-	-	399	187	320	פחת שנצבר -
2,361	177	1,497	120	-	237	100	230	יתרה ליום 1 בינואר 2020 הפרשה בשנת החשבון
5,084	496	2,995	120	-	636	287	550	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
5,020	190	1,498	2,151	-	287	95	799	הפרשה בשנת החשבון
(303)	(303)	-	-	-	-	-	-	גריעות בשנת החשבון
9,801	383	4,493	2,271	-	923	382	1,349	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
119,189	354	16,349	72,768	17,982	3,799	197	7,740	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2021
121,744	251	17,847	74,261	17,361	3,830	160	8,034	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2020

(*) לעניין קרקע שנרכשה על ידי רגינסי להקמת מלון במרינה הרצליה ראה ביאור 9א(3) לעיל.
 (**) נכס זכות השימוש נקבע בהתאם לתקופה של 15 שנה.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 12 - 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).

ב. סכומים שהוכרו ברווח והפסד ובדוח על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח		
1,866	1,675	1,688
618	580	542

הוצאות פחת בגין נכסי זכות שימוש
הוצאות ריבית בגין התחייבויות בגין חכירות

ביאור 13 - 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) תיאור פרויקט שד"ל

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, 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).

במסגרת התוכנית ובהתאם לתוכנית העיצוב שאושרה ביום 2 בדצמבר 2020 על ידי עיריית תל אביב-יפו, 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) (על פני כ-120 יחידות), כ-19,500 מ"ר שטחי מלונאות (כולל שטחי שירות) בלפחות 320 חדרי מלון, ושטחי מסחר בהיקף שאינו מהותי.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, פועלת הד מאסטר לקידום ההיתרים הנדרשים לבניית המגדל. בתקופת הדוח התקשרה הד מאסטר עם צדדי ג' בהסכמים לרכישת יתרת מלוא הזכויות במקרקעי הפרויקט (אשר מייצגים זכויות בכ-21% מהזכויות במגדל, בתמורה לסך של כ-100 מיליון ש"ח, שנכון למועד אישור הדוחות הכספיים מרביתו שולם), כך שהד מאסטר מחזיקה במלוא הזכויות במגדל. לעניין רכישת חניון במגדל מאייר ע"י חברת הד מאסטר ראה ביאור 30 להלן.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 13 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

א. כללי (המשך)

1. **הד מאסטר** (המשך)

ד) **מימון פרויקט שד"ל**

לצורך מימון הרכישות, תשלום היטלי השבחה והשלמת ביצוע עבודות החפירה והדיפון בפרויקט, התקשרה הד מאסטר בהסכמי הלוואה עם תאגיד בנקאי (להלן: "הבנק"), שבמסגרתם הבנק העמיד להד מאסטר מסגרת אשראי בסך של כ-280 מיליון ש"ח, אשר מתוכו הועמד עד למועד הדוחות הכספיים סך של כ-140 מיליון ש"ח. יצוין כי מועד החזר האשראי הינו בחודש ספטמבר 2022 וכי שיעור הריבית השנתית הינו בשיעור של פריים + 1%-2%. יצוין כי החברה ורגינסי הינן ערבות להלוואה זו. בנוסף, העמידו בעלי המניות של הד מאסטר הלוואות בעלים כמפורט בתמצית לדוחות הכספיים להלן, ההלוואות נושאות ריבית שנתית בשיעור של פריים + 2.25%.

ה) **שערוך נדל"ן להשקעה בהקמה**

במהלך שנת 2021 קיבלה החברה שומות מכרעיות לזכויותיה בפרויקט שד"ל, שבעקבותיהן עדכנה הד מאסטר את ההפרשה להיטל השבחה המיוחס לנדל"ן להשקעה שבבעלותה בפרויקט ורשמה רווח מעדכון ההפרשה בסך של כ-40 מיליון ש"ח, כאשר חלק החברה בשערוך הינו סך של כ-15 מיליון ש"ח (נטו ממס). בנוסף, בהתבסס על הערכות שווי של הפרויקט ליום 31 בדצמבר 2021, רשמה הד מאסטר בשנת 2021 רווחים משערוך בסך של כ-70 מיליון ש"ח, כאשר חלק החברה בשערוך הינו סך של כ-27 מיליון ש"ח (נטו ממס). רווחים אלו מוצגים במסגרת חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו.

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

החברה לא צירפה את הדוחות הכספיים של החברה הכלולה, מאחר שלא התקיימו מבחני צירוף הדוחות הכספיים שלה בשנת 2020 וכן הנהלת החברה צופה כי התנאים כאמור לא יתקיימו בשנת 2022 (יצוין כי מבחן הצירוף התקיים בשנת הדוח עקב רווחי שיערוך בגין נדל"ן להשקעה של החברה הכלולה כאמור בסעיף ה' לעיל). בנוסף, יצוין כי אין בדוחות הכספיים של החברה הכלולה כדי להוסיף מידע משמעותי מעבר למידע המפורט לעיל ולהלן, בין השאר כי החברה הני"ל הינה חברת נכס המחזיקה בנכס נדל"ן בודד וכנגד נכס זה עומדת הלוואה ממוסד בנקאי. להלן תמצית הדוחות הכספיים של הד מאסטר:

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	
7,503	369
130	130
260	513
38,502	115,507
46,395	116,519
155,197	288,597
155,197	288,597
201,592	405,116

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
פקדונות מוגבלים ומיועדים
חייבים ויתרות חובה
מלאי בניינים בהקמה

נכסים בלתי שוטפים

נדל"ן להשקעה בהקמה

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 13 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

א. כללי (המשך)

1. הד מאסטר (המשך)

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

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
		<u>התחייבויות שוטפות</u>
40,200	140,217	אשראי לזמן קצר מתאגיד בנקאי
2,298	2,298	הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
42,934	44,736	הלוואות מבעלי שליטה
386	204	זכאים ויתרות זכות
<u>85,818</u>	<u>187,455</u>	
		<u>התחייבויות בלתי שוטפות</u>
9,160	-	התחייבות אחרות לזמן ארוך
25,492	50,889	התחייבויות מסים נדחים
<u>34,652</u>	<u>50,889</u>	
		<u>הון</u>
1	1	הון מניות
8,390	8,390	קרנות הון ופרמיה על מניות
74,267	159,917	עודפים
<u>82,658</u>	<u>168,308</u>	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
(1,536)	(1,536)	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>81,122</u>	<u>166,772</u>	סה"כ הון
<u>201,592</u>	<u>405,116</u>	

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 13 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

א. כללי (המשך)

1. **הד מאסטר** (המשך)

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח			
637	629	773	הכנסות
(20)	(16)	(14)	עלות ההכנסות
617	613	759	רווח גולמי
76,662	3,202	110,477	עליית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה
-	(2)	(2)	הוצאות מכירה ושיווק
(216)	85	(64)	הוצאות הנהלה וכלליות
77,063	3,898	111,170	רווח מפעולות רגילות
(92)	3	(2)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
76,971	3,901	111,168	רווח לפני מסים על ההכנסה
(17,721)	(881)	(25,518)	מסים על ההכנסה
59,250	3,020	85,650	רווח נקי לשנה
-	-	-	רווח כולל אחר
59,250	3,020	85,650	רווח נקי וכולל לשנה

2. **התחדשות עירונית**

חברת הבת, קבוצת חג'ג' ההתחדשות העירונית בע"מ התקשרה עם צדדים שלישיים (להלן: "קריגרי"), לפרטים ראה ביאור 20א(5) להלן.

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.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 13 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ב. הרכב ההשקעה בחברות:

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
19,593	19,593	עלות (*)
31,992	33,388	הלוואות (**)
28,745	72,860	חלק ברווחים שנצברו
(533)	(533)	רווח שטרם מומש
79,797	125,308	
7,235	7,235	(*) כולל יתרת עודפי עלות

(**) כוללת ליום 31 בדצמבר 2021 הלוואות בסך של כ-24,192 אלפי ש"ח הנושאות ריבית פריים בתוספת 2.25%, הלוואות בסך של כ-4,722 אלפי ש"ח צמודות למדד המחירים לצרכן הנושאות ריבית שנתית בשיעור של 12%-15% והלוואות בסך של כ-4,474 אלפי ש"ח הנושאות ריבית קבועה של 7%.

ג. התנועה בהשקעות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
79,801	79,797	יתרה ליום 1 בינואר
354	1,393	העמדת הלוואות וריביות שנצברו בגינן, נטו
(2,250)	-	דיבידנד מחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
1,892	44,118	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
79,797	125,308	יתרה ליום 31 בדצמבר

ד. ערביות:

רגינסי והחברה (ביחד ולחוד עם השותף של רגינסי בהד מאסטר) ערבות להלוואות של הד מאסטר מתאגיד בנקאי. לפרטים נוספים ראה ס"ק א' לעיל וביאור 20(1) להלן.

קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 13 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ה. חברות בנות

מידע נוסף בגין חברות בנות מאוחדות המוחזקות על ידי החברה

שם החברה המוחזקת	ליום 31 בדצמבר 2021			ליום 31 בדצמבר 2020		
	מניות	מניות	מדינת	מניות	מניות	מדינת
	המקנות	המקנות	התאגדות	המקנות	המקנות	התאגדות
	זכויות	זכויות	התאגדות	זכויות	זכויות	התאגדות
	הצבעה	הצבעה	התאגדות	הצבעה	הצבעה	התאגדות
	%			%		
קבוצת חגי' מגדלי הארבעה בע"מ	100%	100%	ישראל	100%	100%	ישראל
קבוצת חגי' אחזקות מלונאות בע"מ	100%	100%	ישראל	100%	100%	-
קבוצת חגי' לב תל-אביב בע"מ	100%	100%	ישראל	100%	100%	ישראל
קבוצת חגי' סומייל בע"מ	100%	100%	ישראל	100%	100%	ישראל
קבוצת חגי' סומייל שותפות 121 בע"מ (1)	80%	80%	ישראל	80%	80%	-
קבוצת חגי' סומייל 122 בע"מ	100%	100%	ישראל	100%	100%	ישראל
קבוצת חגי' סלמה בע"מ	100%	100%	ישראל	100%	100%	ישראל
קבוצת חגי' נכסים מניבים בע"מ	100%	100%	ישראל	100%	100%	ישראל
קבוצת חגי' ניהול נכסים מניבים 35 בע"מ	100%	100%	ישראל	100%	100%	ישראל
קבוצת חגי' ייעוץ וניהול פרויקטים בע"מ	100%	100%	ישראל	100%	100%	ישראל
מלון רגינסי ירושלים בע"מ	100%	100%	ישראל	100%	100%	ישראל
קבוצת חגי' מרינה הרצליה בע"מ	75%	75%	ישראל	75%	75%	ישראל
י ה ו חגי' בע"מ	100%	100%	ישראל	100%	100%	-
קבוצת חגי' התחדשות עירונית בע"מ	100%	100%	ישראל	100%	100%	ישראל
קבוצת חגי' יזמות עסקית בע"מ	100%	100%	ישראל	100%	100%	ישראל
קבוצת חגי' מגדלי בבלי 3 בע"מ	100%	100%	ישראל	100%	100%	ישראל
קבוצת חגי' מגדלי בבלי 4 בע"מ (2)	100%	100%	ישראל	100%	100%	-

(1) ראה סעיף ה' (1) להלן.

(2) ראה סעיף ה' (2) להלן.

קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 13 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ה. חברות בנות (המשך)

יתרות של זכויות שאינן מקנות שליטה:

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
-	37,045	קבוצת חגי' סומייל שותפות 121 בע"מ (1)
-	42,588	קבוצת חגי' מגדלי בבלי 4 בע"מ (2)
29,582	29,951	קבוצת חגי' מרינה הרצליה בע"מ (3)
613	641	חברות נוספות בקבוצה
30,195	110,225	

(1) ביום 26 בינואר 2021 התקשרה החברה, באמצעות חברות בנות - קבוצת חגי' סומייל 122 בע"מ (להלן: "חגי' סומייל 122") וקבוצת חגי' סומייל 121 בע"מ (להלן: "חגי' סומייל 121"), בהסכם עם מור קופות גמל בע"מ (להלן: "מורי"), שלמיטב ידיעת החברה נמצאת בשליטת י.ד. מור השקעות בע"מ (שהינה בעלת ענין בחברה), מכוחו תיכנס מור כשותפה של החברה בפרויקט סומייל 121 (להלן: "הפרויקט").

בהתאם להסכם, הצדדים יקימו שותפות מוגבלת (להלן: "השותפות"), כאשר חגי' סומייל 121 תהא השותף הכללי בשותפות ותחזיק ב-0.1% מהשותפות, חגי' סומייל 122 תהא שותף מוגבל בשותפות ותחזיק ב-79.9% מהשותפות, ואילו מור תהא שותף מוגבל בשותפות ותחזיק ב-20% מהשותפות. יובהר כי חלקה של מור לא ידולל ויותר 20% מהזכויות בשותפות גם אם תבוצענה השקעות נוספות בהן השותפות.

השותפות רכשה את מקרקעי מגרש סומייל 121, פרט לזכויות במגרש אשר נמצאות כבר בבעלות חגי' סומייל 122 (ראה ביאור 9).

ניהול השותפות והפרויקט יעשה על ידי חגי' סומייל 121 בלבד, בכובעה כשותף כללי, למעט ביחס לנושאים אשר יידרשו גם את הסכמת מור וחגי' סומייל 122 בהתאם להסכם.

במהלך הרבעון השני של 2021, מור העמידה לשותפות הלוואות בעלים בסך של 36,600 אלפי ש"ח. בהתאם לתנאי הלוואות הבעלים, פירעון ההלוואות כפוף להחלטת השותף הכללי בשותפות ולפיכך ההלוואות סווגו בדוחות הכספיים במסגרת זכויות שאינן מקנות שליטה.

(2) ביום 23 ביוני 2021, התקשרה חברת הבת קבוצת חגי' בבלי 4 בע"מ בהסכם עם מור. מכוח הסכם זה התחייבה מור להעמיד לחברת הבת סכום השווה ל-20% מכלל הסכומים אשר ידרשו לחברת הבת לצורך רכישת מלוא הזכויות במקרקעין [לרבות ביחס לרכישת כלל יחידות העירייה, יחידות העירייה הנוספות וזכויות יתר הבעלים במקרקעין], לרבות מס הרכישה בגינו אולם בכל מקרה לא יותר מ-70 מיליון ש"ח (כאשר מתוכו כ-40 מיליון ש"ח כבר הועמדו במועד חתימת ההסכם עבור רכישת זכויות העירייה ומס הרכישה בגינן). ההסכם מסדיר את תנאי הלוואות מור ואפשרות המרתה הכפויה על ידי חברת הבת למניות חברת הבת, באופן אשר יבטיח כי מור תהיה זכאית (בין בדרך של פירעון הלוואות מור ובין בדרך של חלוקת רווחי חברת הבת) ל-20% מרווחי הפרויקט והכל בהתאם למנגנון הפירעון וחלוקת הרווחים המוסדר בהסכם, שנועד ליתן קדימות בחלוקה לבעל המניות שהעמיד לחברת הבת הלוואות בשיעור הגבוה מחלקו ברווחי חברת הבת. בנוסף, הוסכם בין הצדדים, כי בניגוד למור, אשר לא תידרש להעמיד בטוחות כלשהן להבטחת חבויות חברת הבת כלפי צד ג' כלשהו, לרבות הבנק המלווה את הפרויקט, החברה, אם תידרש לכך, תעמיד בטוחות כאמור. בהתאם לכך שלחברת הבת קיימת אופציה להמרה כפויה של ההלוואות להון של חברת הבת, הלוואות מור סווגו בדוחות הכספיים במסגרת זכויות שאינן מקנות שליטה. לאור קשריה של מור עם בעלי השליטה בחברה, אושרה ההתקשרות עימה ביום 24 ביוני 2021 על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כעסקה לא חריגה בה יש לבעלי השליטה בחברה ענין אישי.

(3) כולל קרן הלוואה מזכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ-26 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021 וליום 31 בדצמבר 2020. פירעון 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 לחלוקות דיבידנדים ו/או החזר הלוואות בעלים לכלל בעלי מניותיה של מרינה הרצליה.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 13 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ה. חברות בנות (המשך)

רווח המיחוס לזכויות שאינן מקנות שליטה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2019	2020	2021
אלפי ש"ח		
-	-	445
-	-	2,138
797	828	369
1,955	591	30
2,752	1,419	2,982

קבוצת חג'ג' סומייל שותפות 121 בע"מ

קבוצת חג'ג' מגדלי בבלי 4 בע"מ

קבוצת חג'ג' מרינה הרצליה בע"מ

חברות נוספות בקבוצה

ביאור 14 - חייבים אחרים לזמן ארוך

החברה הבת, התחדשות עירונית, העמידה הלוואות לשותפיה בפרויקטים התחדשות עירונית (להלן "קריגר"), בסך של כ-3.9 מיליוני ש"ח (כולל ריבית). ההלוואות האמורות נשאו ריבית בשיעור 12% והוצמדו למדד המחירים לצרכן עד ליום 31 בדצמבר 2018.

בעקבות כניסת קריגר להליך פשיטת רגל ולאור העובדה שבמסגרת שיתוף הפעולה עם קריגר קיים למועד הדוחות הכספיים פרויקט אחד פעיל (אשר עבר לבעלותה המלאה של החברה), אשר ניהולו הינו ממילא בסמכות חברת הבת של החברה וכן לאור הבטוחות 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-3.9 מיליון ש"ח (מתוכם כ-1.1 מיליון ש"ח בשנת 2021) על יתרת החוב של קריגר (ראה ביאור 26 להלן).

בהתאם לכך, יתרת ההלוואה לקריגר בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021 הינה בסך של כ-2.2 מיליון ש"ח.

ביאור 15 - ספקים ונותני שירותים

ליום 31 בדצמבר

2020	2021
אלפי ש"ח	
315	2,752
276	1,500
591	4,252

חובות פתוחים

שיקים לפירעון

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 16 - אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים

א. ההרכב לזמן קצר :

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית שנתית	
2020	2021		
אלפי ש"ח		%	
		פריים בתוספת	
186,593	430,398	0.5%-2%	הלוואות מתאגידים בנקאיים
31,137	133,681	3.5%-7.5%	הלוואות ממוסדות, גופים פיננסיים ואחרים לז"ק
1,671	1,670		חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
35,664	34,176		חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך ממוסד פיננסי
255,065	599,925		

(*) ההלוואות מסווגות בדוח על המצב הכספי בהתאם למחזור התפעולי של החברה ובהתאם לנכסים אותם מממנות ההלוואות. הלוואות אשר מועד פירעון הינו פחות משנה מסווגות לזמן קצר ללא תלות בנכס אותן הן מממנות. ראה גם ביאור 33.

ב. ההרכב לזמן ארוך :

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית שנתית	
2020	2021		
אלפי ש"ח		%	
		פריים בתוספת	
110,913	22,781	0.5%-1.5%	הלוואות מתאגידים בנקאיים
43,000	41,205	5.95%	הלוואות ממוסדות פיננסיים
153,913	63,986		
(37,335)	(35,846)		בניכוי חלויות שוטפות
116,578	28,140		

(*) שיעור ריבית הפריים ליום 31 בדצמבר, 2021 הינו 1.6%.
 (**) לפרטים נוספים ובטחונות אודות כלל ההלוואות לזמן קצר ולזמן ארוך, ראה ס"ק ג' להלן.

קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 16 - אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים (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 כ-27 מיליון ש"ח, ואילו לשותפים הועמדה על ידי הבנק הלוואה בסך כולל של כ-33 מיליון ש"ח. ההלוואה הינה לתקופה בת 12 חודשים ונושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת מרווח של 1.5%.

ביום 6 במאי 2020 הוסכם בין הצדדים כי החל מיום 18 באפריל 2020, תישאנה ההלוואות ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת 2%, אשר תשולם מידי רבעון.

מועד הפירעון של הלוואה זו הוארך עד ליום 31 ביולי 2022.

להבטחת האשראי הכולל (קרי, הן האשראי שהועמד לחברה הבת והן האשראי שהועמד לשותפים) הועמדו לטובת הבנק בטוחות הכוללות את זכויות החברה הבת והשותפים במקרקעי פרויקט בת ים, ערבות כל אחד מבין החברה הבת והשותפים להבטחת האשראי של הצד השני וערבות קבוצת חגי' לחובות החברה הבת.

ההלוואה מובטחת על ידי זכויות החברה הבת במקרקעין בפרויקט בת ים, המסווגות כמלאי. לפרטים אודות התקשרות בהסכם למכירת חלק מהזכויות בפרויקט, ראה ביאור 9א' (7) להלן.

(2) ביום 17 באוגוסט 2020 התקשרה חגי' בבלי 3, בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי, אשר במסגרתו, העמיד הבנק לחגי' בבלי 3 אשראי בסך של כ-160 מיליון ש"ח, אשר שימש את חגי' בבלי 3 לצורך רכישת מקרקעי פרויקט בבלי 3 כנגד שעבוד מקרקעי פרויקט בבלי 3, שעבוד מניות החברה בחגי' בבלי 3 והעמדת ערבות על ידי החברה. יתרת הלוואה ליום 31 בדצמבר 2021 הינה כ-132 אלפי ש"ח. היתרה תיפרע בתשלום אחד כ-24 חודשים לאחר ההתקשרות בהסכם המימון. ההלוואה נושאת ריבית של פריים בתוספת 1.5%-0.5% אשר משולמת אחת לרבעון.

לעניין עמידה באמות מידה פיננסיות, ראה ביאור 20ד' (7) להלן.

בנוסף להלוואה מתאגיד בנקאי כאמור לעיל, נטלה החברה הלוואה מצד שלישי בסך של כ-30 מיליון ש"ח הנושאת ריבית שנתית בשיעור 7.5%, כאשר מתוך סכום זה 20 מיליון מהווה הלוואה לשלוש שנים עם ריבית המשולמת אחת לחצי שנה ואילו היתרה בסך של 10 מיליון ש"ח מהווה הלוואה בלון ל-5 שנים. החברה הגיעה להסכמה עם המלווה לפיה ההלוואה בסך של 10 מיליון ש"ח נפרעה בפירעון מוקדם ביום 1 במרץ 2021 בתוספת ריבית בסכום שאינו מהותי לחברה.

(3) בחודש אפריל 2019, החברה התקשרה עם תאגיד בנקאי בהסכם הלוואה בסך של 25 מיליון ש"ח, אשר שימשה את החברה לביצוע עבודות הגמר בקומת הטרקלין בפרויקט מגדלי הארבעה של החברה. ההלוואה נושאת ריבית בשיעור פריים בתוספת 1% אשר משולמת בסוף כל חודש. תקופת הלוואה הינה 5 שנים מתום הבניה (חודש אוגוסט 2020), סכום פירעון שנתי של הקרן הינו לפי לוח אמורטיזציה של 15 שנה אשר תשולם בסוף כל חודש. החברה וחברת הבת של החברה, קבוצת חגי' מגדלי הארבעה בע"מ, שיעבדו את כלל זכויותיהן בטרקלין העסקים של מגדלי הארבעה לטובת הבטחת החזר הלוואה.

לעניין עמידה באמות מידה פיננסיות, ראה ביאור 20ד' (6) להלן.

נכון ליום 31 בדצמבר 2021, יתרת הלוואה בספרי החברה הינה כ-22,781 אלפי ש"ח.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 16 - אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים (המשך)

ג. פרטים נוספים (המשך):

- (4) ביום 29 ביוני 2020 התקשרה קבוצת חג'ג' ייעוץ וניהול פרויקטים בע"מ, חברה בת של החברה, בהסכם הלוואה לשנתיים עם תאגיד בנקאי, אשר במסגרתו קיבלה החברה סך של כ-112 מיליון ש"ח ביום 30 ביוני 2020 וזאת כנגד שעבוד זכויות חברת הבת במקרקעי פרויקט איינשטיין 36'א' והעמדת ערבות על ידי החברה. לאור מכירת הפרויקט ההלוואה נפרעה במהלך שנת 2021.
- (5) ביום 18 באוגוסט 2020 התקשרה החברה (יחד עם תאגידים בשליטתה) בהסכם הלוואה עם גוף מוסדי, אשר במסגרתו העמיד הגוף המוסדי לחברה הלוואה בסך של כ-43 מיליון ש"ח לשלוש שנים, וזאת כנגד השעבודים שהיו קיימים לטובת הגוף המוסדי בפרויקט המרינה הרצליה ובתוספת שעבוד יתרת 2 הדירות בפרויקט נתניה שנותרו לחברה במלאי באותו מועד (לאחר מכירת אחת הדירות על ידי החברה, נפרעו כ-2 מיליון ש"ח מתוך הלוואה ובהתאם יתרת קרן הלוואה נכון ליום 31 בדצמבר 2021 הינה כ-41 מיליון ש"ח). ההלוואה נושאת ריבית בשיעור 5.95% המשולמת מדי רבעון.
לעניין עמידה באמות מידה פיננסיות, ראה ביאור 20'ד(10) להלן.
- (6) ביום 28 ביוני 2021, התקשרה חברת הבת בהסכם מימון עם בנק בישראל (להלן: "הסכם המימון" ו-"הבנק" בהתאמה) במסגרתו העמיד הבנק לחברת הבת כ-80% מהתמורה הנדרשת לרכישת זכויות העירייה בפרויקט בבלי 5. בהתאם לתנאי ההסכם, הבנק העמיד לחברת הבת הלוואה בסכום כולל של כ-182 מיליון ש"ח, מתוכה, סך של כ-150 מיליון ש"ח ישמש לצורך רכישת זכויות העירייה שתעמוד עד ליום 15 ביולי 2024 וסך של כ-32 מיליון ש"ח שימשו לצורך תשלום סכומי המע"מ בגין הרכישה ונפרעו בתקופת הדוח. ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים + 0.5% -1.5%.
לעניין עמידה באמות מידה פיננסיות, ראה ביאור 20'ד(8) להלן.
- (7) ביום 23 באוגוסט 2021, התקשרה שותפות סומייל 121 בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי (להלן: "הבנק") במסגרתו העמיד הבנק לשותפות סומייל 121 הלוואה בסך של 121 מיליון ש"ח לצורך מימון חלק מהתמורה הנדרשת לרכישת הזכויות. בהתאם לתנאי הסכם המימון, ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת 0.5% -1.5%.
לעניין עמידה באמות מידה פיננסיות, ראה ביאור 20'ד(9) להלן.
- (8) הסכם ליווי סלמה – יתרת הלוואה בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2021 הינה כ-93 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה ביאור 20'א(7) להלן.
- (9) ביום 9 בדצמבר 2021, התקשרה החברה בהסכם מימון עם נותן אשראי חוץ-בנקאי במסגרתו נותן האשראי חוץ-בנקאי העמיד לחברה הלוואה בסך 20 מיליון ש"ח. ההלוואה תיפרע במלואה עד מרץ 2023. בהתאם לתנאי הסכם המימון, ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של 3.5%-4.5%.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 17 - מקדמות מרוכשים והכנסות מראש

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
56,412	63,035	מקדמות והכנסות מראש בגין ארגון וניהול קבוצות רכישה
2,511	19,024	מקדמות בגין מכירת משרדים, דירות וחניות
227	65	אחרים
59,150	82,124	

ביאור 18 - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
45,521	60,456	התחייבויות בגין מסים
1,497	976	הוצאות ריבית לשלם
2,710	536	מוסדות ממשלתיים
4,665	5,129	בונוס מנכ"ל (*)
1,152	2,300	עובדים ומוסדות בגין שכר
1,059	850	הפרשה להבטחת מחיר לרוכשי זכויות בקבוצות רכישה
32,706	22,203	חלקם של השותפים ברווחי פרויקטים (**)
10,716	8,516	הוצאות בניה לשלם
10,983	16,038	הוצאות לשלם, הפרשות ואחרות
2,442	3,225	זכאים אחרים
113,451	120,229	

(*) מדובר ביתרת הפרשה לבונוס בגין מנכ"ל החברה שסיים את תפקידו ביום 31 לדצמבר 2021, אשר כולל הפרשה למענק בגין שנת 2021 בסך של כ-1,893 אלפי ש"ח וכן הפרשה בגין אומדן מענק בגין פרויקטים מתקדמים בתקופת ההשתתפות בסך של כ-3,236 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים אודות תנאי ההתקשרות ראה ביאור 20א(2) להלן.

(**) היתרות לימים 31 בדצמבר 2021 ו-31 בדצמבר 2020 הינן בעיקר בגין פרויקט סומייל ובגין פרויקט סלמה – לפרטים נוספים ראה ביאורים 20א(4) ו-20א(7) להלן.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 19 - אגרות חוב ואגרות חוב ניתנות להמרה

הערך כב :

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
414,118	501,646	אגרות חוב
-	163,305	אגרות חוב ניתנות להמרה
(9,051)	(18,666)	בניכוי ניכיון והוצאות הנפקה, נטו
405,067	646,285	
(246,748)	(381,412)	בניכוי אגרות חוב המוצגות במסגרת ההתחייבויות השוטפות (ראה ז' להלן)
158,319	264,873	

באם 24 בינואר 2017, הנפיקה החברה 116,247,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ז'). אגרות החוב אינן צמודות למדד או מטבע כלשהו. אגרות החוב עומדות לפירעון בשישה תשלומים, לא שווים, ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2017-2022, 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, שולמו בימים 31 בדצמבר 2018, 31 בדצמבר 2019 ו-31 בדצמבר 2020; תשלום נוסף בשיעור של 32.5% מקרן אגרות החוב, שולם ביום 31 בדצמבר 2021 ותשלום אחרון בשיעור של 32.5% מקרן אגרות החוב, ישולם ביום 31 בדצמבר 2022. אגרות החוב נושאות ריבית שנתית קבועה של 5.1% הריבית בגין אגרות החוב משולמת בשני תשלומים חצי שנתיים, ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2017 עד 2022 (כולל). הריבית האפקטיבית של אגרות החוב (סדרה ז') הינה כ- 5.71%.

ביום 4 באוגוסט 2019, הקצתה החברה בהקצאה פרטית לשני משקיעים, 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 לכ"ל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב ובסה"כ כנגד תמורה כוללת (ברו טו) של 20,116,000 ש"ח. הריבית האפקטיבית בגין ההרחבה הינה כ- 5.5%. יתרת אגרות החוב שנותרה בסדרה נכון ליום 31 בדצמבר 2021 הינה בסך של כ- 45,427 אלפי ש"ח ע.ג.

ביום 13 באוגוסט 2018, הנפיקה החברה לציבור 84,343,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ח') וזאת על פי הצדף מיום 29 במאי 2017. אגרות החוב הונפקו בניכיון של 5%, תמורת ההנפקה הסתכמה לסך של כ- 80 מיליון ש"ח. אגרות החוב נושאות ריבית שנתית נקובה בשיעור של כ- 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 שולם ביום 31 בדצמבר 2020, התשלום השני בשיעור של 45% מקרן אגרות חוב ישולם ביום 31 בדצמבר 2022 והתשלום השלישי בשיעור של 35% מקרן אגרות החוב ישולמו ביום 31 בדצמבר 2023. הריבית משולמת בתשלומים חצי שנתיים בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל שנה החל מיום 31 בדצמבר 2018. ביום 19 באוקטובר 2020 וביום 19 בנובמבר 2020, הנפיקה החברה למשקיעים מוסדיים 79,000,000 אגרות חוב (סדרה ח') במחיר 0.98 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג., וביום 1 בדצמבר 2020, הנפיקה החברה למשקיעים מוסדיים 33,275,000 אגרות חוב (סדרה ח') במחיר 1.004 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג.. הריבית האפקטיבית בגין כלל ההרחבות יחד הינה בשיעור של כ- 7.08%. יתרת אגרות החוב שנותרה בסדרה נכון ליום 31 בדצמבר 2021 הינה בסך של כ- 157,294 אלפי ש"ח ע.ג.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 19 - אגרות חוב ואגרות חוב ניתנות להמרה (המשך)

ג. ביום 25 בספטמבר 2019 הנפיקה החברה לציבור 100,000,000 ע.נ. 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 שנתית בשיעור 3% צמוד למדד המחירים לצרכן. הריבית האפקטיבית הינה בשיעור של כ- 3.8%.

קרן אגרות החוב עומדת לפירעון בשלושה תשלומים, ביום 1 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2020 עד 2022 (כולל), שישולמו כדלקמן: תשלום הקרן הראשון, בסך השווה לשיעור של 33.33% מקרן אגרות החוב, שולם ביום 1 באוקטובר 2020; תשלום הקרן השני, בסך השווה לשיעור של 33.33% מקרן אגרות החוב, שולם ביום 1 באוקטובר 2021; ותשלום הקרן השלישי והאחרון, בסך השווה לשיעור של 33.34% מקרן אגרות החוב, שולם ביום 1 באוקטובר 2022. הריבית בגין איגרות החוב משולמת בתשלומים חצי שנתיים, ביום 1 באפריל וביום 1 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2020 עד 2022. ביום 19 באוקטובר 2021 ביצעה החברה הקצאה פרטית של 113,676,000 אגרות חוב (סדרה ט') בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א של החברה ל-9 משקיעים מסווגים, בדרך של הרחבת סדרה ט' וזאת בתמורה ברוטו של 1.024 ש"ח ע.נ. הריבית האפקטיבית בגין ההרחבה הינה בשיעור של כ-2.46%.

יתרת אגרות החוב שנותרה בסדרה נכון ליום 31 בדצמבר 2021 הינה בסך של כ-147,016 אלפי ש"ח ע.נ.

ד. ביום 1 בפברואר 2021, הנפיקה החברה 166,536,000 אגרות חוב (סדרה י'), הניתנות להמרה למניות החברה בכל יום בו מתקיים מסחר בבורסה ועד ליום 21 בדצמבר 2024, באופן המפורט להלן: (1) עד ליום 31 בדצמבר 2022, כל 21.3 ש"ח ע.נ. של אגרות החוב תהיינה ניתנות להמרה למניה רגילה אחת של החברה; ו-(2) החל מיום 1 בינואר 2023 ועד ליום 21 בדצמבר 2024, אך למעט בין הימים 21 ביוני 2023 עד 30 ביוני 2023, כל 25.2 ש"ח ע.נ. של אגרות החוב תהיינה ניתנות להמרה למניה אחת של החברה (לאור חלוקת הדיבידנד שהוכרזו על ידי החברה ביום 16 בפברואר 2021 וביום 27 במאי 2021, שונו שערי המרה אלו ל-20.83172 ש"ח ו-24.64598 ש"ח בהתאמה). אגרות החוב (סדרה י') נושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 1.5% אשר תשולם בתשלומים חצי שנתיים ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2024 (כולל) והן תעמודנה לפירעון (קרן) בשני תשלומים, אשר ישולמו כדלקמן: תשלום הקרן הראשון, אשר יהיה בסך השווה לשיעור של 10% מקרן אגרות החוב (סדרה י'), ישולם ביום 30 ביוני 2023; ואילו תשלום הקרן השני, אשר יהיה בסך השווה לשיעור של 90% מקרן אגרות החוב (סדרה י'), ישולם ביום 31 בדצמבר 2024.

הריבית האפקטיבית בגין ההנפקה לאחר ניכוי מרכיב ההון המיוחס לאופציות הינה בשיעור של כ-4.34%.

עד ליום 31 בדצמבר 2021, בחרו כ-2% מבעלי אגרות חוב (סדרה י') של החברה לממש את זכאותם להמיר את אגרות החוב שלהם למניות. לאחר תאריך הדוחות הכספיים ועד למועד אישורם, הומרו למניות עוד כ-43% מאגרות חוב (סדרה י') של החברה.

יתרת אגרות החוב שנותרה בסדרה נכון ליום 31 בדצמבר 2021 הינה בסך של כ-163,305 אלפי ש"ח ע.נ.

ה. ביום 27 בדצמבר 2021 הנפיקה החברה 150,000,000 אגרות חוב (סדרה יא') אשר נושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 2.9% אשר תשולם בתשלומים חצי שנתיים בימים 1 בינואר ו-1 ביולי של כל אחת מהשנים 2022 עד 2027 (כולל), הקרן עומדת לפירעון בחמישה (5) תשלומים, לא שווים, ביום 1 ביולי של כל אחת מהשנים 2023 עד 2027 (כולל), שישולמו כדלקמן: תשלומי הקרן הראשון והשני, אשר כל אחד מהם יהיה בסך השווה לשיעור של 10% מקרן אגרות החוב (סדרה יא'), ישולמו בימים 1 ביולי 2023 ו-1 ביולי 2024, בהתאמה; תשלום הקרן השלישי, אשר יהיה בסך השווה לשיעור של 20% מקרן אגרות החוב (סדרה יא'), ישולם ביום 1 ביולי 2025; תשלום הקרן הרביעי, אשר יהיה בסך השווה לשיעור של 30% מקרן אגרות החוב (סדרה יא'), ישולם ביום 1 ביולי 2026; ותשלום הקרן החמישי והאחרון, אשר יהיה בסך השווה לשיעור של 30% מקרן אגרות החוב (סדרה יא'), ישולם ביום 1 ביולי 2027.

הריבית האפקטיבית בגין ההנפקה הינה בשיעור של כ-3.26%.

ו. אגרות החוב מסווגות בדוח על המצב הכספי בהתאם למחזור התפעולי של החברה ובהתאם לנכסים אותם מממנות אגרות החוב. אגרות חוב אשר מועד פירעון הינו פחות משנה מסווגות לימן קצר ללא תלות בנכס אותן הן מממנות. ראה גם ביאור 33 להלן.

ז. נכון ליום 31 בדצמבר 2021 עומדת החברה בכלל אמות המידה הפיננסיות בהתאם לשטרי הנאמנות של אגרות החוב שהונפקו על ידה. לפרטים נוספים ראה ביאור 20 להלן.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 19 - אגרות חוב ואגרות חוב ניתנות להמרה (המשך)

ח. למועד אישור הדוחות הכספיים, אגרות החוב מדורגות על ידי חברת הדירוג מעלות BBB^+ בדירוג BBB^+ +/- זאת למעט אגרות חוב (סדרה יא') שאינה מדורגת. 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 2020		ליום 31 בדצמבר 2021	
שווי הוגן לפי		שווי הוגן לפי	
ערך בספרים	מחיר בורסה	ערך בספרים	מחיר בורסה
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
421,226	406,564	730,163	646,285

אגרות חוב וריבית לשלם

ביאור 20 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות

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 ייבנה 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 חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 20 - 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 בחברה, ה"ה יצחק ועידו חג'ג', הינם מבעלי. ההתקשרות סווגה כהתקשרות לא חריגה עם בעלי השליטה הנושאת סכומים לא מהותיים לדוחות הכספיים.

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 חג'ג') בפוליסות האמורות.

ביום 24 באוקטובר 2018, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר שניתן לכך אישור מוועדת התגמול ודירקטוריון החברה) את חידוש התקשרות החברה בהסכם ניהול עם חברה בשליטת מר עידו חג'ג', 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) 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.

ביום 1 באוגוסט 2021 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה התקשרויות כדלקמן: חידוש התקשרות בהסכם ניהול עם חברה בשליטת מר עידו חג'ג', 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-90%. ההתקשרות אושרה החל מיום 1 באוגוסט 2021 ועד ליום 31 ביולי 2024.

בתמורה להעמדת שירותי הניהול תשלם החברה לחברת עידו תשלום חודשי בסך של 104,000 ש"ח, בתוספת מע"מ כדין וצמוד לעליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש מאי 2021. 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 1.875 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, בכפוף לתנאי סף לתשלום המענק, והוא קיומו של רווח לפני מסים בדוחותיה הכספיים של החברה שעל בסיסם מחושב המענק המשקף תשואה של כ- 6.5% על ההון העצמי של החברה (בנטרול זכויות מיעוט) (להלן: "תנאי הסף"). כן תהיה זכאית חברת עידו למענק בגין תקופת ביניים שיחושב, בשינויים המחויבים, באופן זהה (וזאת במקרה וההתקשרות עימה תופסק לפני תום השנה); (ב) לאחר שההתקשרות תסתיים - למענק שנתי בשיעור של 4% מ"הרווח" לפני מסים (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 1.875 מיליון ש"ח בשנה, בתוספת מע"מ ועל סך כולל של 7.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין לכל תקופת ההשתתפות (הסכומים צמודים לעליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש מאי 2021) ותשלומו יהיה כפוף להתקיימות תנאי הסף. בנוסף, סך המענקים שישולמו לחברת עידו (קרי, הן המענק השנתי, הן המענק לתקופת הביניים והן המענק בגין הפרויקטים המתקדמים) לא יעלו בכל מקרה על סך של 10 מיליון ש"ח (אך כאמור לא יותר מ-1.875 מיליון ש"ח בגין כל שנה), בתוספת מע"מ כדין, כשהם צמודים לעליית המדד בגין חודש מאי 2021.

כמו כן, החברה תשיב לחברת עידו או לעידו, לפי העניין, את מלוא הוצאות (ללא תקרת הוצאות) אשר יוצאו על ידו מתוקף תפקידו כמנכ"ל, בהתאם למנגנון שעוגן בהתקשרות.

ביום 31 בדצמבר 2021 הסתיימה ההתקשרות עם חברת הניהול. לעניין הפרשה בגין דמי ניהול בגין הפרויקטים המתקדמים כאמור לעיל, אשר נכללה בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021, ראה ביאור 18 לעיל.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 20 - 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 חג'ג' בוכניק ויינשטיין 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 כד"ן), 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 כד"ן. 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 כד"ן, 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 עוה"ד מלווים לטפל בהשלמת פרויקטים בתחום הנדל"ן, עד להשלמת הליך רישום הזכויות בהם ולאור מורכבות ההליכים השונים הכרוכים בכך, ההתקשרות האמורה עם משרד עוה"ד תבוא לידי סיום ביום 31 בדצמבר 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 חג'ג', מבעלי השליטה בחברה), יהיו זכאים בעלי האופציות ל-24% מכל רווח שינבע מעסקאות הנוגעות למקרקעי פרויקט סומייל לפני מס (בהתאם למנגנון שהוגדר בהסכם ובניכוי ריבית, עמלות הניהול והשיווק עליהן הוסכם). כמו כן, בהתאם להסכם, חג'ג' 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%.

לעניין הפרשה לחלקם של השותפים ראה גם ביאור 18 לעיל.

ב. הסכם קבלן

ביום 11 בנובמבר 2020, התקשרה חברת הבת של החברה, קבוצת חג'ג' סומייל בע"מ (להלן: "חג'ג' סומייל"), בהסכם בנייה מותנה, עם חברת אלקטרה בנייה בע"מ (להלן: "הקבלן"), למתן שירותי בנייה כקבלן ראשי בפרויקט סומייל. התמורה בגין שירותי הבניה הניתנים מכח ההסכם, הינה פאושלית, ומסתכמת לסך של כ-255 מיליון ש"ח. השלמת עבודות הקמת הפרויקט תיעשה בתוך 48 חודשים ממועד תחילת הבניה, ומסירת הפרויקט לרוכשים תושלם על ידי הקבלן בתוך 4 חודשים מהמועד הקבוע להשלמת הקמת הפרויקט (כאשר איחור של 3 חודשים במועדים שצוינו לא יהווה הפרת הסכם). לצורך הבטחת קיום התחייבויותיו, הקבלן המציא לחג'ג' סומייל ערבות ביצוע בנקאית אוטונומית בסך של כ-14.8 מיליון ש"ח. כן, יצוין כי בנוסף לכך, חג'ג' סומייל התקשרה לצורך בניית פרויקט סומייל במספר הסכמים עם קבלנים נוספים, בהיקף כולל של כ-55 מיליון ש"ח, וכן צפויה להתקשר עם קבלן ממונה נוסף לביצוע עבודות מיזוג אוויר. הקבלן וקבלני המשנה יהיו אחראים לטיב הבניה (לרבות איכות העבודות וכו'), כלפי חג'ג' סומייל ורוכשי הדירות על פי הוראות חוק המכר (דירות) תשל"ג - 1973, כאשר הקבלן הראשי יהא אחראי גם לטיב העבודות שיבוצעו על ידי קבלני המשנה.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 20 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

4. סומייל (המשך)

ג. שינוי מתווה בפרויקט סומייל

פעילות חג'ג' סומייל במסגרת הפרויקט החלה בדרך של ארגון קבוצת רכישה. עם זאת, לאור חילוקי הדעות שהתעוררו עם חלק מחברי הקבוצה (לפרטים ראה להלן), במהלך שנת 2020 הוחלט לשנות את מתווה ביצועו למתווה של עסקה יזמית הכוללת מתן שירותי בניה לחברי קבוצת הרכישה הקיימים ומכירת יתרת הדירות בפרויקט במתווה יזמי רגיל (להלן: "המתווה החדש"), ואולם, כפי שיפורט להלן, נכון למועד זה טרם התקיימו כלל התנאים הנדרשים לכך ואין וודאות כי יתקיימו. יחד עם זאת, לאור כך שמרבית התנאים המתלים לשינוי המתווה כבר התקיימו, החברה מעריכה כי בסופו של דבר הפרויקט לא ינוהל בדרך של קבוצת רכישה, אלא במתווה יזמי כמפורט להלן.

המתווה המקורי

כאמור, שיווק הפרויקט החל במתכונת של ארגון קבוצת רכישה, לצורך ביצוע בנייה עצמית של חברי הקבוצה במקרקעין, כאשר תמורת היחידות ששווקו לחברי הקבוצה התחלקה בין תמורה סופית בגין הזכויות בקרקע ותמורה בגין דמי ייעוץ לפרויקט, המשולמת כנגד עמידה באבני דרך שנקבעו ואולם תשלום דמי הייעוץ לא היה מובטח ותשלומו לחג'ג' ייעוץ היה מותנה בעלותו הסופית של הפרויקט.

שינוי המתווה למתווה החדש

לאור מחלוקות שהתעוררו בין חג'ג' סומייל לחלק מחברי קבוצת הרכישה בפרויקט, אשר הביאו לכך, בין היתר, שהקבוצה קיבלה מכתב התראה מהבנק המלווה את הפרויקט ולפיו המחלוקות האמורות הביאו להפרת הסכם ההלוואה שנחתם עימו, הגיעו הצדדים להסכמות אשר בכפוף לאמור להלן יאפשרו המשך בניה משותפת של הפרויקט.

במסגרת כך, נחתם בין הצדדים בחודש יוני 2021 מזכר הבנות (להלן: "מזכר ההבנות"), אשר בהתאם להוראותיו הובא ואושר ביום 25 בנובמבר 2021 המתווה החדש פה אחד ע"י חברי הקבוצה שנכחו באסיפה הכללית של חברי הקבוצה ואשר היוו כ-75% מחברי הקבוצה (להלן: "הסכמה פה אחד באסיפה"). בהתאם להוראות המתווה החדש, השלמת הפרויקט על ידי חג'ג' סומייל תבוצע כמפורט להלן:

(א) השלמת הפרויקט תבוצע על ידי חג'ג' סומייל, ללא כל מעורבות ו/או התערבות של מי מחברי הקבוצה. חג'ג' סומייל היא שתתקשר עם כלל הקבלנים והספקים הנדרשים לבניית הפרויקט והיא תשפה את חברי הקבוצה בגין כל תביעה ו/או דרישה שתופנה כלפיהם בקשר לענייני הפרויקט.

(ב) היתר הבנייה יהא בהתאם להחלטת הועדה להיתר בתנאים כפי שהתקבלה בחודש אוקטובר 2020, ואולם חג'ג' סומייל תוכל להגיש בקשות להיתר שינויים, בין היתר, לצורך הוספת יחידות דיור על פי תמריץ פינניים כך שהבניין יכלול עד 278 יחידות דיור ועד 53 קומות למגורים מעל קומת קרקע (בעניין זה יצוין כי היתר הבניה מיום 22 בדצמבר 2021 התקבל בהתאם לתנאים שקבעה הועדה בחודש אוקטובר 2020).

(ג) הסכום אותו ישלם כל חבר קבוצה לחג'ג' סומייל בגין יחידת הדיור לה הוא זכאי יהיה בהתאם לעלותה הסופית של יחידת הדיור האמורה (כולל תשלום בגין הקרקע, עלויות בניה ודמי יעוץ), כפי שהוערכה עת התקשר לראשונה עם חג'ג' סומייל וכשהיא צמודה למדד תשומות הבניה למגורים (להלן: "המחיר הסופי"). המחיר הסופי כולל את כל העלויות הנדרשות להקמת הדירה ולהשלמת הפרויקט, למעט תשלום שכ"ט ע"ד, עלויות במסגרת שינוי דיירים מעבר למפרט, תשלום אגרות בגין חיבור הדירה לרשתות המים, החשמל והגז, וכן הוצאות רישום בית משותף. יתרת התמורה שטרם שולמה על ידי חבר הקבוצה תשולם לחג'ג' סומייל בשני תשלומים, הראשון עד ליום 11 בספטמבר 2023 והשני טרם המסירה, כאשר להבטחת התשלומים יקבל חבר הקבוצה כנגד כל תשלום שישלם ערבות בנוסח חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשלום-ה-1974 (לרבות בגין תשלומים שכבר שולמו על ידי חבר הקבוצה) וזאת כנגד רישום שעבוד על זכויות חברי הקבוצה במקרקעין לטובת הבנק.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 20 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

4. סומייל (המשך)

ג. שינוי מתווה בפרויקט סומייל (המשך)

שינוי המתווה למתווה החדש (המשך)

(ד) גמר הפרויקט (קבלת טופס 4), יבוצע בתוך 48 חודשים מיום 11 באוגוסט 2021, בכפוף לאפשרות הארכתו בתקופה נוספת כפי שנקבע בין הצדדים (להלן: "המועד הקובע"), ומסירת הדירות תבוצע בתוך 52 חודשים מהמועד הקובע, כאשר למועדים האמורים תתווסף תקופה של 3 חודשי איחור מותרים. אולם, איחור הקבלן של עד 6 חודשים נוספים לא יחייב את חג'ג' סומייל בתשלום פיצויים (אלא אם כן הקבלן ישלם חג'ג' סומייל תשלום בגין האיחור, שאז חג'ג' סומייל תעבירו לחברי הקבוצה). לאחר חלוף תקופה זו, חברי הקבוצה יהיו זכאים לפיצוי כספי בהתאם לחוק המכר (דירות), וזאת בכפוף לאמור להלן.

(ה) הפרת מי מחברי הקבוצה את הוראות ס"ק א' לעיל או איחור בתשלום התמורה יזכה את חג'ג' סומייל בפיצוי מאותו חבר קבוצה בסכום השווה ל-15% משווי דירתו, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר שיעמוד לחג'ג' סומייל בנושא.

(ו) כן הוסכם על מפרט הדירות שתימסרנה לחברי הקבוצה.

ההסכם המפורט שצורף כנספח למזכר ההבנות, שנחתם בין חג'ג' סומייל לבין חברי הנציגות ואושר במסגרת אישור אסיפת הקבוצה את שינוי המתווה (ואשר צפוי להיחתם על ידי כל אחד מיחיד קבוצת הרכישה במסגרת המתווה החדש), כולל סעיפים מקובלים בדבר סנקציות להפרת ההסכמים וכן לתשלום פיצויים מוסכמים על ידי שני הצדדים וכן מסדיר כי במקרה של איחור העולה על 18 חודשים במועד המסירה שצוין במזכר ההבנות, לרבות כל תקופות הדחייה המותרות על פי ההסכם המפורט, יהיה רשאי חבר הקבוצה לבטל את ההסכם, ולהיות זכאי לפיצוי מוסכם כאמור והכל מבלי לגרוע מכל סעד אחר לו הוא זכאי.

כניסתו לתוקף של מזכר ההבנות הינה כפופה למספר תנאים מתלים, לרבות, אישור הממונה על חוק המכר, קבלת היתר בנייה כדון, הסכמה בין הבנק המלווה לבין החברה אודות ליווי הפרויקט במתכונת של יזמות וכן אישור האסיפה הכללית של הקבוצה לשינוי המתווה. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, התקיימו מלוא התנאים המפורטים במזכר ההבנות, לרבות קבלת הסכמה פה אחד באסיפה וזאת למעט השלמת תנאים אשר נדרשו על ידי הבנק המלווה את הפרויקט לצורך המשך העמדת מימון על ידו לפרויקט במסגרת המתווה החדש (להלן: "תנאי הבנק" או "התנאי האחרון"), וזאת עד למועד שנקבע בין הצדדים, אשר נקבע ליום 15 ביוני 2022.

תנאי הבנק כוללים בעיקר את חתימת כלל יחיד קבוצת הרכישה על כלל מסמכי הבנק שיידרשו, לרבות לצורך שעבוד זכויות חברי הקבוצה במקרקעי הפרויקט לטובת הבנק בהתאם למתווה החדש (וזאת כנגד קבלת ערבויות חוק מכר, כאמור לעיל) וזאת עד ליום 30 במרץ 2022 (טרם המועד האמור, אישר הבנק את הארכת מועד זה עד ליום 30 ביוני 2022). כמו כן, כוללים תנאי הבנק נוספים בפרויקטים יזמיים, ובהם עמידה ביעדי מכירה מוקדמת של יחידות במתווה היזמי; חתימת הסכם ליווי בין הבנק לבין חג'ג' סומייל ביחס לפרויקט בשלמותו (כולל מימון הקמת היחידות בפרויקט עבור חג'ג' סומייל); שעבוד זכויות חג'ג' סומייל במקרקעי הפרויקט ובחשבונות הפרויקט; וחתימה על ערבות החברה להתחייבויות חג'ג' סומייל כלפי הבנק.

כמו כן הוסכם בין הבנק, חג'ג' סומייל וחברי קבוצת הרכישה, ככל שלא יתקיימו התנאים המתלים עד ליום 30 ביוני 2022, אזי בכפוף לקבלת אישור הבנק, יימשך מימון קבוצת הרכישה בהתאם להסכמי ההלוואה שנחתמו בין קבוצת הרכישה וחג'ג' סומייל לבין הבנק, בהתאמות הנדרשות. לחילופין, ככל שלא יאושר מימון קבוצת הרכישה על ידי הבנק ו/או ככל שהצדדים לא יגיעו להסכמות לגבי המשך העמדת המימון במתווה של קבוצת רכישה, יהיה כל אחד מהצדדים רשאי להודיע על פירעון כל האשראי שהועמד ו/או יועמד לחברי הקבוצה עד לאותו מועד (להלן: "הודעת סיום ההתקשרות"). כמו כן, במקרה שבו לא תחודש הבנייה עד ליום 30 ביוני 2022 במתכונת של קבוצת רכישה או לא ייפרע האשראי במלואו עד לתום 6 חודשים ממתן הודעת סיום ההתקשרות, הבנק יהיה רשאי לנקוט בכל פעולה הנתונה לו על פי מסמכי ההלוואה, לרבות העמדת האשראי לפירעון מיידי ומימוש הבטוחות שהועמדו לו.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 20 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

4. סומייל (המשך)

ג. שינוי מתווה בפרויקט סומייל (המשך)

שינוי המתווה למתווה החדש (המשך)

עוד יובהר כי הוסכם עם הבנק וחברי הקבוצה, כי עם אישור המתווה על ידי אסיפת הקבוצה, החברה תוכל להשתמש, בכספי הייעוץ המופקדים בבנק לטובת התשלומים השוטפים של הפרויקט והצדדים פועלים מול הבנק המלווה להשלמת התנאים המתלים האמורים לעיל ולשינוי המתווה.

יובהר, כי בהתאם למזכר ההבנות שנחתם עם חברי הקבוצה, במקרה שבו לא יושלם שינוי המתווה, יפקעו הבנות הצדדים כפי שהושגו במזכר ההבנות, לרבות התחייבות למחיר ולמועד מסירה סופיים, דחיית מועדי יתרת התשלומים הפרטניים של כל חבר קבוצה בגין היחידה שבבעלותו, מפרט הדירות שתימסרנה לחברי הקבוצה והבטחת כספי חברי הקבוצה בערבות בנקאית בנוסח חוק המכר (הבטחת השקעות לרוכשי דירה). עם זאת, לאור ההסכמה פה אחד באסיפה, לאור אישורו העקרוני של הבנק את שינוי המתווה לאור שיתוף הפעולה עם הקבוצה, ועל בסיס ניסיון החברה, החברה מעריכה כי גם התנאי האחרון יתקיים ושינוי המתווה יושלם. עם זאת, גם במקרה ששינוי המתווה לא יושלם, החברה מעריכה כי הפרויקט לא ישוב למתכונת של קבוצת רכישה וחגי' סומייל תמשיך בשיווק יתרת הזכויות בפרויקט במתכונת יזמית, כאשר במקרה כאמור, ככל שהחברה תדרש לכך, היא תפעל להגיע להבנות חדשות עם חברי הקבוצה, הדומות במהותן להבנות שתוארו לעיל, כך שתתאפשר המשך הקמת הפרויקט. בכל הנוגע לסוגיית מימון הפרויקט, היה ולא יושלם שינוי המתווה כאמור, ייעשה מאמץ להגיע להבנות חדשות עם הבנק המממן הקיים, והיה ומאמץ זה לא יניב פרי, יפעלו הצדדים להתקשרות עם גורם מממן אחר שיעמיד את המימון הנדרש לבניית הפרויקט.

ד. מימון

חברי הקבוצה, ובכללם חגי' סומייל, התקשרו עם הבנק המלווה את הפרויקט בהסכם מימון, כאשר נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, הועמד אשראי לחברי הקבוצה לטובת רכישת הקרקע והוצאות נוספות ואולם לא התקיימו התנאים שבהתקיימותם הותנתה העמדת האשראי לטובת בניית הפרויקט, ובנוסף, וכפי שתואר לעיל, נשלח על ידי הבנק המלווה מכתב אודות הפרת תנאי ההסכם שנחתם עימו. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, הצדדים נמצאים במגעים שוטפים עם הבנק לעניין קביעת תנאים חדשים להסכם המימון בראי שינוי המתווה, אשר אין וודאות כי יסתיימו בהצלחה. במקרה ומגעים אלו לא יסתיימו בהצלחה, וכפי שפורט לעיל, תעמוד בפני הבנק הזכות להעמיד את חובם של חברי הקבוצה לפירעון מיידי ולממש את השעבודים שנרשמו לטובתו על כלל מקרקעי הפרויקט (לרבות זכויות חגי' סומייל במקרקעי הפרויקט, ואולם במקרה זה תמורת מימוש זכויות חגי' סומייל במקרקעי הפרויקט לא תשמש לפירעון האשראי של חברי הקבוצה).

כערובה למילוי התחייבויות כל חברי הקבוצה (לרבות חגי' סומייל) על פי הסכמי ההלוואות הקיימים כלפי הבנק המלווה, נרשמו לטובת המלווה שעבוד כללי ופרטני על זכויות כל אחד מחברי הקבוצה במקרקעי הפרויקט ובחשבון הפרויקט, כאשר להבטחת התחייבות חגי' סומייל כלפי הבנק המלווה נרשמו לטובת הבנק המלווה 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 20 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

5. התחדשות עירונית

בחדש דצמבר 2012 התקשרה חברת הבת, קבוצת חג'ג' התחדשות עירונית בע"מ, בהסכם לשיתוף פעולה עם צדדים שלישיים (להלן: "השותף להסכם" ו/או "קריגר") 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. בחודש ספטמבר 2018 נקלעו יחידי קריגר להליכי פשיטת רגל ומונה להם מנהל מיוחד מטעם בית המשפט, ובחודש דצמבר 2018 נקלעה קריגר נדל"ן להליכי חדלות פירעון.

לפרטים נוספים אודות הלוואות שהועמדו לשותפי החברה בפרויקט התחדשות עירונית, ראה ביאור 14 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 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 האישור הפרטני של בעלי הזכויות במקרקעין; ליווי הקמת הפרויקט.

בתמורה לשירותי הניהול, ישלמו בעלי הקרקע המצטרפים לחברת הניהול, סך המהווה 6% (בתוספת מע"מ כדף) משווי היחידה/ות של כל משתתף כשהן גמורות, בתוספת מע"מ כדף, על פני תקופת הפרויקט, בהתאם להתקדמותו, במועדים המפורטים בהסכם הניהול.

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 בינואר 2020, תהיה זכאית חברת הניהול, בנוסף לתמורה שצוינה לעיל, לתמורה בשיעור זהה, קרי ל-6% משווי היחידות הנוספות שייחדו לכל משתתף על פי התב"ע החדשה, כשהן גמורות, בתוספת מע"מ כדף, 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).

עד ליום 31 בדצמבר 2021, הכירה החברה בהכנסה מדמי סיחור בסך של כ-16 מיליון ש"ח.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 20 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

7. עסקת סלמה

1) 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 מסתכמים לסך של כ- 30 מיליון ש"ח כולל מע"מ. דמי הייעוץ ישולמו לסלמה ייעוץ (ככל שיושלמו לה) בהתאם לאבני הדרך שנקבעו בהסכם הייעוץ של הפרויקט. עם זאת יצוין, כי על אף שהתקיימו כבר אבני דרך המקנים לסלמה ייעוץ זכות ל- 85% מדמי הייעוץ מכוח הסכמי המכר שכבר נחתמו, אלו טרם שולמו לה והם צפויים להיות משולמים לסלמה ייעוץ (ככל ותקום זכאותה לכך, בהתאם לאמור להלן) לקראת תום הפרויקט. יודגש כי על אף האמור לעיל, הסכום הסופי אותו צפויה לקבל סלמה ייעוץ כדמי ייעוץ מותנה בעלות הבניה הסופית של היחידות ששווקו במסגרת קבוצת הרכישה, כך, שככל שעלויות היחידות האמורות בפועל תהיינה גבוהות יותר למול האומדן הראשוני של החברה, 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.

2) הסכם שיתוף

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

3) הסכם לשיתוף פעולה

חברת הבת, קבוצת חג'ג' סלמה בע"מ (להלן: "חברת הבת" או "חג'ג' סלמה"), כאחד) התקשרה בהסכם עם מספר צדדים שלישיים באמצעות חברה בבעלותם (להלן: "היזם"), אשר פעל להתקשרות חברת הבת בהסכם ויהיה פעיל בבניהול הפרויקט. היזם יהא זכאי לקבל מחברת הבת דמי יזום בהיקף של 15% מהרווח שינבע לחברת הבת מעסקאות אותן תבצע בקשר עם המקרקעין. זכאות היזום כפופה ונחותה לזכויות הגוף המממן אשר ילווה את הפרויקט. דמי הניהול ישולמו ליזם בד בבד עם משיכת רווחים ע"י חברת הבת בהתאם לחלקה, מיד לאחר אישור הגוף המממן המלווה (ככל ויהיה), לשחרור עודפים בפרויקט וחברת הבת תפעל שתשלום דמי היזום ליזם יהיה בכל מקרה לא יאוחר מ-8 חודשים מקבלת טופס 4 לפרויקט. לעניין ההפרשה לחלקם של השותפים ראה גם ביאור 18 לעיל.

4) הסכם שיתוף פעולה וניהול עם בעל זכויות במגרש סמוד

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, וחג'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. נכון ליום 31 בדצמבר 2021, הכירה החברה הכנסה מדמי ניהול בסך של כ-2 מיליון ש"ח.

5) הסכם קבלן

ביום 3 במרץ 2021, התקשרו חברי קבוצת הרכישה (ובהם חג'ג' סלמה) בהסכם בנייה (להלן: "ההסכם") עם חברת אלקטרה בנייה בע"מ (להלן: "הקבלן"), למתן שירותי בנייה קבלן ראשי בפרויקט. ההסכם הינו פאושלי לבניה עד מפתח, כשחלק חג'ג' סלמה, בהתייחס לחלקים בפרויקט שמוחזקים על ידי חג'ג' סלמה (כ-50% משטחי הפרויקט, ובנוסף החזקה בחניות ומחסנים נוספים בפרויקט), הינו בסך של כ-120 מיליון ש"ח. תקופת הבניה צפויה להסתיים בתוך 31 חודשים ממועד תחילת הבניה, ומסירת הפרויקט לרוכשים תושלם על ידי הקבלן בתוך 3 חודשים מהמועד הקבוע להשלמת הקמת הפרויקט (כאשר יאוחר של 3 חודשים במועדים שצוינו לא יהווה הפרת הסכם). לצורך הבטחת קיום התחייבויותיו, הקבלן המציא לקבוצת הרכישה ערבות ביצוע בנקאית אוטונומית בסך של כ-10 מיליון ש"ח. הקבלן יהיה אחראי לטיב הבניה (לרבות איכות העבודות וכו'), כלפי חברי קבוצת הרכישה, ובהם חג'ג' סלמה ורוכשי הדירות על פי הוראות חוק המכר (דירות) תשל"ג-1973.

קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 20 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

7. עסקת סלמה (המשך)

6) שינוי מתווה הפרויקט

ביום 27 בדצמבר 2020 אושר על ידי חברי קבוצת הרכישה של הפרויקט שינוי מתווה בפרויקט, ולפיו קבוצת הרכישה תמשיך בהקמת הפרויקט ביחס לחלקים שבבעלותה ואילו יתרת הזכויות בפרויקט (כ-50% מהפרויקט) תשווק על ידי חגי' סלמה במתווה יזמי מלא כמקובל (לרבות על דרך של הנפקת ערבויות חוק מכר לקונים). בין הצדדים הוסכם כי תוקם מנהלת משותפת של הקבוצה ושל חגי' סלמה אשר תקבל במשותף את ההחלטות הרלבנטיות ביחס להקמת הפרויקט. בנוסף, בהתאם למתווה שאושר על ידי חברי הקבוצה, קצב ביצוע התשלומים על ידי חברי קבוצת הרכישה יוותר כפי שהיה, והם ישלמו את חלקם בעלויות ביצוע הפרויקט בהתאם לקצב התקדמות הבנייה ובהתאם לחלקם בפרויקט. כמו כן הוסכם כי לא תהיה ערבות הדדית בין חברי קבוצת הרכישה לבין החברה חגי' סלמה. הטיפול החשבונאי בפרויקט הינו בהתאם לטיפול בפעילות משותפת.

7) 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 לחברת הבת סך של כ-51 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין והפרשי הצמדה (להלן: "התמורה"), כאשר מרבית התמורה תשולם לחגי' סלמה רק עם השלמת הפרויקט. בהתאם להסכם, נטלה חגי' סלמה את המימון הנדרש לרוכש לבניית הבניין ואילו הרוכש נושא באופן שוטף בכלל העלויות החלות על חגי' סלמה בגין המימון כאמור, ובנוסף שילם הרוכש לחגי' סלמה סכום נוסף שנגזר מגובה ההלוואה (ושאינו מהותי) והכל בהתאם למנגנון שסוכם על ידי הצדדים. לפרטים אודות המימון שנטלה חגי' סלמה, אשר מתוכו סך של כ-25 מיליון ש"ח הועמד עבור הרוכש ראה להלן. 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). ההכרה בהכנסה בגין מכירת הזכויות כאמור לעיל, הינה בהתאם לשיעור המסירה של המקרקעין הבנוי לידי הרוכש (לפי שיעור ההתקדמות בפרויקט).

8) הסכם מימון לפרויקט

ביום 10 באוגוסט 2021 התקשרה חגי' סלמה עם גופים פיננסיים (להלן: "המלווה") בהסכם מימון, במסגרתו המלווה יעמיד לחגי' סלמה אשראי כולל בסך של עד 407 מיליון ש"ח, הכולל מסגרת אשראי בגין פוליסות לערבויות חוק מכר ומסגרת אשראי כספית של עד לסך של 200 מיליון ש"ח. אשראי שימשך מתוך מסגרת האשראי יישא ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4%-5% ובנוסף תידרש חגי' סלמה לשלם למלווה עמלות ליווי ועמלות הקצאת ערבויות חוק מכר, בשיעורים מקובלים. יצוין כי עד סך של כ-100 מיליון ש"ח מתוך האשראי האמור יועמד לחגי' סלמה מיד בסמוך לאחר התקיימות התנאים המקדמיים וזאת לצורך תשלום היטל השבחה, אגרות בניה וחלק מעלויות בניית המרתפים, (נכון למועד הדוחות הכספיים מולאו התנאים המקדמיים והועמד לחברה אשראי בסך של כ-93 מיליון ש"ח וכן והתקבל היתר בניה לפרויקט) ואילו יתרת האשראי תועמד לחגי' סלמה בכפוף להתקיימותם של התנאים שהוסכמו, וביניהם, בן היתר, קבלת היתר לפרויקט, עמידה בהיקפי מכירה מינימאליים וכניסה לתוקף של הסכמי המימון בהם יתקשרו חברי הקבוצה עם מלווה אחר. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים מולאו התנאים לקבלת יתרת האשראי.

בהסכם המימון קיימות הסכמות שונות בין הצדדים ביחס לשחרור חלק מעודפי הפרויקט בתנאים שנקבעו, לגבי הביטחונות שיועמדו (לרבות ערבות החברה) וביחס לתקופת האשראי. יתר התנאים עוגנו בהסכם המימון שנחתם בין הצדדים.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 20 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

8. 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%), את חברת 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-20.5 דונם, וזאת מכוח הסכם נוסף שצורף כנספח להסכם האופציה (להלן: "הסכם האופציה הייחודית", ו-"המקרקעין", בהתאמה). יצוין כי בחודש יוני 2020 התקשרה חברת הפרויקט בתוספת להסכם האופציה עם בעלי הזכויות, וזאת לאור כינוס נכסים שהחלה רשות מיסוי מקרקעין על מקרקעי המתחם בשל חוב של בעלי הזכויות. בהתאם להוראות התוספת, חברת הפרויקט התחייבה לשלם את מלוא חוב בעלי הזכויות למס רכוש אשר עמד על סך של כ-6 מיליון ש"ח, וזאת בכפוף לרישום משכון והתחייבות לרישום משכנתא על זכויותיהם בקרקע, נכון לתאריך הדוחות הכספיים שולמה מלוא התמורה לעיל.

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 התבי"ע החלה, 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 וס"ק 12 (להלן) 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 (כשאינן כל וודאות כי התבי"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, החברה והשותף חתמו על הסכמים עם מעל ל-80% מהמחזיקים ומצויה במו"מ עם פולשים נוספים.

א. התקשרויות (המשך)

8. 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 קומביניציה. עם זאת יצוין כי היות וחלק מבעלי הזכויות התקשרו בעבר עם צד ג' (להלן: "צד ג'") בהסכמים לביצוע עסקאות קומביניציה (שלא יצאו לפועל) ביחס לזכויותיהם במקרקעין. אולם, נכון למועד אישור הדוחות הכספיים נפסק ע"י בית המשפט כי ההסכמים האמורים בטלים. נקבע, כי תנאי מתלה לכניסת הסכם האופציה לתוקף, הינו שיינתן פסק דין חלוט לביטול התקשרויות אלה (להלן: "התנאי המתלה"). לאחר מתן פסק הדין, הוגשה בקשה ע"י צד ג' לעיכוב הליכים וכן התקבלה הודעתו לפיה בכוונתו להגיש ערעור על פסק הדין. 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-סהרון (חלקה 3)) 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 הייחודית תמומשה, 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 30 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")]. ככל ויחולו על בעלי הזכויות תשלומי מס שבח ו/או מס רכישה ו/או מע"מ, תשלומים אלה ישולמו על ידי הרוכש. מימוש האופציה יכול להיעשות בדרך של קבוצת רכישה.

כאמור לעיל, בהתאם להוראות הסכם המכר, בעלי הזכויות ימכרו למממש האופציה הייחודית (להלן: "הרוכש") את זכויותיהם במקרקעין, בדרך של עסקת קומביניציה. 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 בטיטות הסכם המכר) שטחי מסחר אשר שוויים 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. לחילופין, לרוכש האפשרות לממש את הסכם האופציה על בסיס התוכניות הקיימות כיום, בכפוף שבעלי הזכויות יקבלו 246 יחידות דיור ובמקרה זה הרוכש לא ידרש לשאת בסך של 13.7 מיליון ש"ח לצורך פינוי הפולשים.

א. **התקשרויות** (המשך)

9. **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, שיווק, מיתוג 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 רגינסי, 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) חברת הבת התחייבה כלפי השותף, כי המלון אשר יבנה במסגרת הפרויקט יבנה בהתאם לתקני איכות סביבה מסוג $\square \square \square \square$, 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 הנכדה. הגבלה זו תבוטל ככל ועד לחלוף 5 שנים מיום חתימת ההסכם השותף לא קיבל מחברת הנכדה סך של 2.5 מיליון דולר לפחות.
- 6) 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.
- 7) 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 20 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

10. פרויקט בבלי 3

ביום 3 במאי 2020, התקשרה חג'ג' בבלי 3, בהסכם לרכישת מגרש ששטחו הינו 6,281 מ"ר בשכונת בבלי בתל-אביב (להלן: "מגרש 3" או "הממכר").
ביום 3 בספטמבר 2020, לאחר התקיימות מלוא התנאים שנקבעו בהסכם לרכישת המגרש, הושלמה עסקת רכישת המגרש.

1) כניסה בנעלי המוכרות לעניין הסכמים שונים

חברת הבת תיכנס בנעלי המוכרות לעניין הסכם קומבינציית תמורות בו התקשרו המוכרות עם צד שלישי לטובתו רשומה משכנתא שנייה על הממכר (להלן: "הצד השלישי"), ואשר לגביו חתמה חג'ג' בבלי 3 תוספת עם הצד השלישי המעדכנת את תנאיו. במסגרת ההתקשרות תידרש חברת הבת להעביר לאותו צד שלישי 26% מתמורות מכירת 162 יח"ד, 45% מהרווח הצפוי ממכירת 28 יח"ד המכונות בזיכרון הדברים כ"יחידות האופציונליות" וממכירת הזכויות הנוספות (ככל שיהיו), כאשר הזכאות כאמור תומר לחלק מתקבולי המכירות שיתקבלו בגין יחידות אלו. להבטחת התשלומים האמורים, המציאה החברה במועד ההשלמה ערבות בנקאית לטובת אותו צד שלישי בסך של כ-7 מיליון ש"ח, צמודה למדד.
כמתואר בביאור 2 לח' לעיל, החברה בחרה במדיניות החשבונאית לפיה ההתחייבות לתשלום תמורות משתנות בגין רכישת המקרקעין תוכר במועד בו התקיימו תנאי הביצוע של החברה.
מאחר וזכאות הצד השלישי לחלק בתמורות הנובעות ממכירת יחידות דיור כמתואר לעיל תלויה בהתקשרות החברה בהסכמי מכירה של יחידות הדיור, וזכאות המוכרת לתשלומים מותנים בגין יחידות נוספות בפרויקט, ככל שיאושרו, תלויה ביכולתה של החברה להביא לאישור ההקלות (ראה ביאור 9 א' (13) לעיל), החברה תכיר בהתחייבויות בגין תשלומים אלה רק במועד התקיימות התנאים האמורים.
בנוסף, תיכנס חברת הבת בנעלי המוכרות בהסכמים עם יועצים שונים שנשכרו לתכנון הבניין, בסכומים מקובלים. יובהר כי לחברה תעמוד האפשרות שלא להמשיך בהתקשרות עם מי מהיועצים האמורים והמוכרות תהינה אחראיות לסיום ההתקשרות עימם.

2) הסכמות עם צד ג' לעניין בניית מרתפי הפרויקט

היות ובהתאם לתוכניות הקיימות, למגרש 3 ולמגרש 4 מרתפים אשר בהם חניות, מחסנים, מערכות ומתקנים משותפים וכן קיימים שטחים נוספים אשר משרתים את שני המגרשים, חתמה החברה ביום 30 באפריל 2020 על הסכם עם רוכשת מגרש 4, במסגרתו הוסכם, בין היתר, כי הצדדים יפעלו לצורך קבלת מימון משותף לשלב רכישת הקרקע בפרויקט ולצורך בניה משותפת של שטחי המרתפים והשטחים המשותפים בפרויקט (באמצעות רוכשת מגרש 4, שהינה חברה קבלנית) והכל בתנאים שנקבעו בהסכם האמור (כאשר היה ולא תתאפשר בניה משותפת, תיעשה בניית שני הפרויקטים בנפרד).

א. **התקשרויות** (המשך)

11. **פרויקט לודוויפול**

ביום 17 בנובמבר 2021, התקשרה חברת בת בבעלותה המלאה של החברה (להלן: "חברת הבת"), בהסכם בעל מניות (להלן: "הסכם בעלי מניות") עם שני צדדים שלישיים (להלן: "השותפים") וחברת א. הלל גד בע"מ (להלן: "חברת הפרויקט"), אשר מוחזקת על ידי חברת הבת (50.1%) והשותפים (49.9%) (חברת הבת והשותפים יקראו להלן: "בעלי המניות"), בקשר עם הקמת פרויקט (להלן: "הפרויקט") במתחם לודוויפול בתל אביב (להלן: "המתחם").
לפרטים נוספים ראה ביאור 11ב' (1) לעיל.

רכישת זכויות במתחם

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, הזכויות במקרקעי התוכנית מוחזקות על ידי גורמים פרטיים (להלן: "הבעלים הפרטיים") אשר מחזיקים בכ-64% משטחי מקרקעי התוכנית, ויתרת הזכויות מוחזקת על ידי נתיבי איילון, רשות מקרקעי ישראל ועיריית תל אביב (אשר חלק מהותי מאחזקותיהם הינו בגין דרכים).

להערכת החברה, החזקות הבעלים הפרטיים במקרקעי התוכנית תקינה כ-82% מזכויות הבניה בפרויקט (וזאת לאחר אישור תוכנית איחוד וחלוקה במקרקעי התוכנית), ואולם אין כל וודאות באשר לשיעור זכויות הבניה הסופיות שתוקינה מכוח הזכויות האמורות.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, התקשרו החברה ו/או תאגידי השותפים (להלן: "תאגידי השותפים") על הסכמי מכר והסכמי אופציה לרכישת כ-86% מזכויות הבעלים הפרטיים במקרקעי התוכנית (כ-6,900 מ"ר). זכויותיהם מכוח ההסכמים האמורים הוסבו לחברת הפרויקט, ואילו חברת הבת חתמה על הסכם עקרונות עם צד ג', המחזיק כ-10% מזכויות הבעלים הפרטיים במקרקעי התוכנית (כ-760 מ"ר), לרכישת מחצית מזכויותיו בפרויקט (להלן: "זכויות חברת הבת") בתמורה לסך של כ-12.5 מיליון ש"ח ולשיתוף פעולה בין הצדדים בקשר עם קידום הפרויקט.

בנוסף, חתמו תאגידי השותפים על הסכמי מכר ואופציה ביחס לכ-3,000 מ"ר המצויים במתחם (אך אינם נכללים במקרקעי התוכנית) והם מצויים במשא ומתן לרכישת שטחים נוספים במתחם (שאינם מצויים במקרקעי התוכנית) (להלן ביחד: "זכויות נוספות במתחם"), וזאת על מנת להגדיל את שטחי התב"ע החדשה שבכוונת חברת הפרויקט לקדם לצורך הגדלת הזכויות של התב"ע החדשה.

במקביל לחתימת הסכם בעלי המניות, חברת הפרויקט חתמה על הסכמים עם תאגידי השותפים, במסגרתם יומחו/יסוחרו לחברת הפרויקט כלל זכויות תאגידי השותפים בהסכמי המכר ובהסכמי האופציה בהם התקשרו תאגידי השותפים וכן יוסבו לחברת הפרויקט זכויות תאגידי השותפים בזכויות נוספות במתחם (כהגדרתן לעיל). להערכת החברה, התמורה הכוללת אותה תידרש חברת הפרויקט לשלם בגין השלמת הסכמי המכר, מימוש האופציות ופינוי הפולשים המצויים במקרקעי התוכנית (לרבות בגין זכויות נוספות במתחם, כהגדרת המונח לעיל), צפויה להסתכם בסך של כ-241.5 מיליון ש"ח וזאת בנוסף לתשלום לו תידרש חברת הבת בגין זכויות חברת הבת. התמורה האמורה צפויה להיות משולמת על ידי חברת הפרויקט לבעלי הזכויות (לרבות בדרך של החזר תשלומים ששולמו כבר על ידי השותפים) עד לתום שנת 2022.

בהתאם להוראות הסכם בעלי המניות, חברת הפרויקט תפעל לחתימה על הסכמי אופציה ו/או הסכמי מכר עם יתר בעלי הזכויות במתחם (לרבות במקרקעין שאינם מקרקעי התוכנית) ותפעל לתכנון וקידום הפרויקט (לרבות בדרך של הגדלת זכויות הבניה במתחם ושינוי סיווג חלק מהזכויות בהתאם להחלטות שתקבל החברה מעת לעת) וכן להקים את הפרויקט כמרכז עסקים מרכזי בעיר (□ □ □), הכולל עירוב שימושים (תעסוקה, מסחר, מגורים/דיור להשכרה, מרכז כנסים, מלונאות, הכל בכפוף לאישור הרשויות). חרף המשא ומתן המתקדם עם כל יתרת בעלי הזכויות הפרטיים במתחם, יודגש כי אין כל וודאות כי יעלה בידי חברת הפרויקט לרכוש את כלל הזכויות במקרקעי התוכנית ו/או במתחם, אין כל וודאות כי תוגדלנה הזכויות במתחם ו/או כי ישונה סיווגן ואין כל וודאות באשר לאופיו הסופי של הפרויקט וסוגי הזכויות שתכללנה במסגרתו.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 20 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

12. פרויקט 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 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 לחברה העומדת על סך של כ-34.5 מיליון ש"ח.

במהלך השנים 2017 ו-2018 מימשה החברה את אופציה א' ואופציה ב' וחתמה על הסכמי מכר עם בעלי הזכויות במקרקעין. רגינסי השלימה את רישום זכויות הבעלות ביחס לכ-70% מהמקרקעין (מלוא הזכויות מכח אופציה ב'), והשלמת רישום הבעלות על יתרת המקרקעין תעשה לאחר פינוי המקרקעין ותשלום מלוא התמורה.

ביום 15 בפברואר 2018, התקשרו רגינסי והמסחר בתוספת להסכם הסיחור (להלן: "התוספת"), במסגרתה הוסכם, כי כנגד פינוי המוחלט של המקרקעין על ידי המסחר, העלות הכוללת בה תידרש רגינסי 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") ובנוסף תעביר רגינסי זכויות בדירות חדשות (כשהן גמורות) שיבנו בפרויקט, כפיצוי עבור פינוי מחזיקים/בעלים במקרקעין (כאשר נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, ההסכמה הינה להעברת זכויות ב-13 יחידות). יובהר, כי היה והעלות לחברה תהא גבוהה מהסך המקסימאלי, המסחר יישא בעצמו בכל עלות שתידרש מעבר לסך המקסימאלי.

נכון ליום 31 בדצמבר 2021, רגינסי העבירה למסחר מקדמה בסך של כ-30 מיליון ש"ח על חשבון הסך המקסימאלי. 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 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, פועלת החברה להחתיים את כלל בעלי הזכויות על התוספת להסכם המכר.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 20 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

13. שיתוף פעולה עם סלינה

א. הסכם מסגרת עם סלינה

ביום 30 בספטמבר 2021 התקשרה החברה בהסכם לשיתוף פעולה (סלינה) (להלן: "ההסכם" או "ההתקשרות") עם חברת סלינה אופרציה ישראל בע"מ (להלן: "סלינה"), שלמיטב ידיעת החברה נמצאת בבעלות חברת סלינה אופרציה ישראל בע"מ (להלן: "סלינה אנגליה") אשר למיטב ידיעת החברה מפעילה רשת מלונאות בינלאומית תחת המותג 'סלינה', המונה למעלה מ-100 בתי מלון בכ-20 מדינות.

להלן יפורטו עיקרי ההתקשרות:

1. החברה וסלינה תשתפנה פעולה, באמצעות חברות יעודיות שתוקמנה על ידי כל אחת מהן, בקשר עם הפעילות המלונאית שמפתחת סלינה בישראל, בשתי דרכי פעולה אפשריות:

א. החברה תרכוש נכסים ותממן את ביצוע ההתאמות הנדרשות בהם לצורך הפעלתם כמלון, ותשכירם לסלינה. בתמורה לכך, תשלם סלינה לחברה דמי שכירות אשר ישקפו (למעט בתקופת ההתאמות) לחברה תשואה מובטחת בשיעור ממוצע שנתי מינימאלי של 8% (צמוד למדד המחירים לצרכן) מסך העלויות בהן תישא החברה בגין רכישת הנכסים והתאמתם (למעט בשנה הראשונה ובשנה השניה להתקשרויות, שאז דמי השכירות אשר ישולמו לחברה ישקפו תשואות בשיעור שנתי ממוצע מינימאלי, צמוד למדד, של 6.5% ו-7.25%, בהתאמה) ובנוסף תהיה החברה זכאית ל-20% מרווחי סלינה (כפי שהוגדרו בהסכם) בפרויקטים המלונאיים האמורים (להלן: "מסלול רכישה");

ב. שיתוף פעולה בהתאמת נכסים שסלינה תשכור מצדדים שלישיים, כשהחברה תבצע על חשבונה את המרת והתאמת נכסים אלו לפעילות מלונאית ואילו סלינה תפעיל בנכסים אלה מלונות (להלן: "מסלול ההשכרות"), בתמורה להשקעה שתבוצע על ידה במסלול זה, תשלם סלינה לחברה מדי שנה (בתשלומים שייפרסו באופן חודשי) סך השווה ל-10% מסכום ההשקעה, צמוד למדד, המשקף סך שנתי של כ-7.75% לשנה ובנוסף תשלם סלינה לחברה מדי שנה 20% מרווחיה (כפי שהוגדרו בהסכם) מפרויקטים אלו. על אף האמור, לאחר 5 שנות פעילות משותפת והחל ממועד זה כל 3 שנים, ייבחן על ידי הצדדים הסך ששולם עד לאותו מועד על ידי סלינה לחברה מכוח מסלול זה (הן באופן שוטף והן מרווחים), וככל וסך זה ישקף החזר הנמוך מ-12.5% (או סכום גבוה יותר ככל שתקופת השכירות של סלינה פחותה מ-20 שנה) מסכום ההשקעה של החברה במסלול זה, צמוד למדד, תשלם סלינה לחברה את הסכומים הנדרשים לצורך הגעה לרף זה.

כמו כן, בנוסף לאמור בס"ק א' ו-ב' לעיל, למעט ביחס למספר פרויקטים פעילים כיום של סלינה שהוחרגו, תהא החברה זכאית, כל עוד תקופת ההסכם (שתפורט להלן) לא תבוא לידי סיום, גם ל-10% מרווחי סלינה ישראל בפרויקטים אותם תבצע סלינה בישראל, בהם לא השקיעה בחברה.

תקופת ההסכם הינה: (א) ביחס לפרויקטים במסלול הרכישה - עד לביצוע השקעות על ידי החברה בסך מצטבר של 150 מיליון דולר; (ב) ביחס לפרויקטים במסלול ההשכרות - עד לביצוע השקעות על ידי החברה בסך מצטבר של 30 מיליון דולר (בכפוף לאפשרות החברה להגביל את היקף ההשקעות לסך של 15 מיליון דולר או להגדילו עד לסך של 60 מיליון דולר, בהתאם ובכפוף לתנאים שפורטו בגוף ההסכם).

2. תפעול המלון ושיפוי

תפעול המלונות יעשה על ידי סלינה בלבד. סלינה תשפה את החברה בגין תביעות ו/או הוצאות בקשר עם המלונות ותפעולם.

3. בטוחות

בבטוחות להתחייבויות סלינה על פי ההסכם, העמידה סלינה אנגליה ערבות לטובת החברה, נחותה להלוואות בעלים בהיקף מהותי מאוד שהועמדו לסלינה אנגליה. בנוסף, סלינה ישראל תערוב אף היא להתחייבויות החברות הייעודיות שבבעלותה. כן יצוין, כי סלינה אנגליה שעבדה את החזקותיה בסלינה ישראל לטובת החברה, וזאת עד למועד המרת מרבית הלוואות הבעלים שהועמדו לסלינה אנגליה או עד למועד הנפקת מניותיה של סלינה לציבור.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 20 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

13. שיתוף פעולה עם סלינה (המשך)

א. הסכם מסגרת עם סלינה (המשך)

4. העברת זכויות

החברה וסלינה תוכלנה להעביר או להקצות מניות בחברות הייעודיות שבבעלותן לצדדים שלישיים, באופן שחלקן באמצעי השליטה בחברה הייעודית, לאחר העברה/הקצאה כאמור, לא יפחת מ-51%, כאשר ביחס לכל אחד מהצדדים נקבעו בהסכם רשימת גופים להם לא יהיו רשאים להעביר את מניותיהם בכל מקרה. כן הוסכם כי במקרה שבו תמכור סלינה עד 49% מהחזקותיה בחברה ייעודית שבבעלותה לצד שלישי, החברה תהא רשאית להשתתף ברווחי המכירה לפי זכאותה בשיעור ההשתתפות ברווחי הפרויקט (20% או 10% לפי העניין) או לחלופין להשאיר את זכאותה להשתתפות ברווחי הפרויקט. בנוסף, במקרה כאמור תהא זכאית החברה לדרוש בנוסף וכתנאי למכירה את השבת מלוא השקעתה בנכס.

5. בתקופת ההסכם: (1) החברה לא תתקשר עם מלונאים אחרים בהסכם שיתוף פעולה דומה לרכישת ומימון פיתוח והפעלת מלונאות בישראל; ו-(2) החברה תעניק זכות סירוב ראשונה לסלינה בהשכרת ו/או מכירת מלונות הנמצאים בבעלותה המלאה של החברה, ככל שהחברה תבקש להתקשר עם מתחרים ספציפיים של סלינה (שהוגדרו בהסכם). יובהר כי האמור בס"ק (2) לעיל, לא יחול על נכסים קיימים של החברה.

ב. התקשרויות כחלק מהסכם מסגרת עם סלינה

בהמשך לאמור לעיל, ביום 11 באוקטובר 2021, נכנס לתוקפו הסכם שיתוף הפעולה בין הצדדים. החל מהמועד בו נכנס לתוקף, פעלו הצדדים לביצוע התקשרויות ראשונות מכוחו ונכון למועד אישור הדוחות הכספיים, כבר התקשרו הצדדים ב-11 התקשרויות שונות, מהן 8 התקשרויות במסלול ההשכרות והיתרה במסלול הרכישות. ככלל, ההתקשרויות השונות בין סלינה לחג'ג' הינן על בסיס הסכם המסגרת, כאשר בכל התקשרות בוצעו התאמות לתמורות להן זכאית קבוצת חג'ג' בהתאם לאופי הנכס ותקופת השכירות ובהסכמת הצדדים.

להלן יובאו תיאור עיקרי הנכסים נשוא ההתקשרויות האמורות:

1. מסלול הרכישות - הירדן ההררי

קבוצת חג'ג' אחזקות מלונאות בע"מ (להלן: "אחזקות מלונאות"), שהינה חברה פרטית בבעלות מלאה, בשרשור, של החברה (להלן: "חג'ג' מלונאות"), התקשרה ב-24 באוקטובר 2021 בהסכם סיחור אופציה ולפיו, בתמורה לתשלום בסך של 9.5 מיליון ש"ח (שנכון למועד אישור הדוחות הכספיים שולם במלואו), סוחרה לה על ידי צד ג' אופציה לרכישת זכויות החכירה של צד ג' אחר, שהינו אגודה שיתופית (להלן: "המוכר") במקרקעין בשטח של כ-91 דונם המצויים בירדן ההררי (להלן: "המקרקעין"). בהתאם לתב"ע הקיימת, ניתן להקים על המקרקעין כ-6,000 מ"ר לצורכי נופש ותיירות, בהם כ-100 חדרים, לרבות גלמפינג, שטחי שירות ומבנים נלווים להם.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, המוכר התקשר בחוזה פיתוח עם רמ"י אשר בכפוף לעמידה בתנאיו, יהא זכאי המוכר להתקשר בהסכם חכירה מהוון עם רמ"י ל-49 שנים החל מיום 25 בפברואר 2007 ועד ליום 24 בפברואר 2056 (דמי שימוש שנתיים מהוונים עבור תקופה זו שולמו מראש במלואם) עם אפשרות להארכת תקופה זו ב-49 שנים נוספות.

בהתאם להוראות הסכם האופציה, מימוש האופציה ורכישת המקרקעין ייעשו עד ליום 1 בנובמבר 2022, באמצעות חברת פרויקט אשר תרכוש את המקרקעין מהמוכר תמורת סך של 14.75 מיליון ש"ח. יובהר כי העברת זכויות המוכר במקרקעין כפופה לאישור רמ"י.

עלויות התאמת הנכס צפויות לעמוד על כ-24 מיליון ש"ח. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, שילמה הקבוצה סך של כ-1.5 מיליון ש"ח בגין ההתאמות לפרויקט זה.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 20 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

13. שיתוף פעולה עם סלינה (המשך)

ב. התקשרויות כחלק מהסכם מסגרת עם סלינה (המשך)

2. מסלול הרכישות - העיר העתיקה בעכו

ביום 8 בנובמבר 2021 רכשה חברה פרטית בבעלות מלאה של החברה, בשרשור, (מכוח אופציה שסוחרה לה על ידי סלינה בתמורה לסכום שאינו מהותי) מצד ג', זכויות חכירה מהוונות בנכס הכולל 8 יחידות דיוור בעכו העתיקה (להלן: "המבנה" או "הנכס"), כאשר תקופת החכירה על פי חוזה החכירה (המהוונים) של היחידות הנ"ל, הינה עד ליום 8 בנובמבר 2109. תמורת הרכישה מסתכמת לסך של כ-7.5 מיליון ש"ח, שנכון למועד אישור הדוחות הכספיים שולמה במלואה.

עלויות התאמת הנכס צפויות לעמוד על כ-11 מיליון ש"ח. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים שילמה הקבוצה סך של כ-0.5 מיליון ש"ח בגין ההתאמות לפרויקט זה, כאשר בשלב זה סלינה פועלת להגשת היתר לשימוש מלונאי. חברת הפרויקט מתעתדת לבצע עבודות התאמה במלון כך שימנה כ-35 חדרים.

3. מסלול הרכישות – מטולה

חברה פרטית בבעלות מלאה של החברה, בשרשור, רכשה ביום 30 בדצמבר 2021, מצד ג' זכויות בעלות בשני שטחי מקרקעין המצויים במטולה, עליהם בנויים שני מלונות (להלן: "הנכסים"), הכוללים כ-68 חדרים ו-172 מיטות. תמורת הרכישה הסתכמה לסך של כ-17 מיליון ש"ח שנכון למועד אישור הדוחות הכספיים שולמה במלואה.

עלויות התאמת הנכסים צפויות לעמוד על כ-6.8 מיליון ש"ח, מהם שולם ע"י הקבוצה, נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, סך של כ-3 מיליון ש"ח לצורך התחלת העבודות להתאמות לאירוח. המלונות צפויים להיפתח לקהל בחודשים הקרובים.

4. מסלול ההשכרות - עסקת בית המגן בת"א

חג'ג' הארבעה תשקיע בדרך של העמדת הלוואה (להלן: "ההשקעה"), באופן עליו סוכם בין הצדדים, בסך של 6.8 מיליון ש"ח (שנכון למועד אישור הדוחות הכספיים הושקע מלוא הסכום) לחברת פרויקט, בה שותפים סלינה וצד ג' (50% כ"א מהם), אשר מתעתדת להסב את השטחים הקיימים בבית המגן (לשעבר בית הכשרת הישבו) ברחוב המרי בת"א, סמוך לחוף הים ממשרדים למלון, אשר יכלול 78 חדרים, חללי עבודה ומתקנים שונים הנלווים למלון, תחת המותג "סלינה" (להלן: "הנכס").

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, עבודות ההתאמה הסתיימו והמלון נפתח להרצה ביום 15 במרץ 2022.

5. מסלול ההשכרות - הרי ירושלים

חג'ג' הארבעה תשקיע בדרך של הלוואה (להלן: "ההשקעה") סך של כ-6.3 מיליון ש"ח בחברת בת (100%) של סלינה (להלן: "חברת הפרויקט"), אשר מפעילה מלון בקיבוץ מעלה החמישה, המונה 62 חדרים ומתקנים נלווים למלון (להלן: "המלון"). כספי ההשקעה של חג'ג' הארבעה מיועדים להחזר השקעות שבוצעו במלון עד כה על ידי סלינה ולהשקעות נוספות. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים השקיעה חג'ג' הארבעה סך של כ-5 מיליון ש"ח עבור ההתאמות לפרויקט זה. כמו כן העמידה החברה ערבות בנקאית בסך של כ-1.6 מיליון ש"ח לטובת משכיר הנכס. יובהר כי בהתאם להסכמות הצדדים תהיה זכאית חג'ג' הארבעה לעמלה שנתית בגובה הריבית השנתית הנגזרת מהתשלום השנתי בתוספת הפרשי הצמדה וכן להחזר מלוא עמלת הערבות וההוצאות שבהן נשאה חג'ג' הארבעה בגין ערבות זאת. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים המלון החל בפעילותו.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 20 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

13. שיתוף פעולה עם סלינה (המשך)

ב. התקשרויות כחלק מהסכם מסגרת עם סלינה (המשך)

6. מסלול ההשכרות - עסקת הקיבוצים (הכוללת 4 התקשרויות בגין מתחמים בקיבוצים הבאים: לוחמי הגטאות, פרוד, נתיב הל"ה וצאלים)

חגיגי הארבעה תבצע השקעה, בדרך של העמדת הלוואה (להלן: "ההשקעה"), באופן עליו סוכם בין הצדדים, בסך של עד כ-15 מיליון ש"ח (נכון למועד אישור הדוחות הכספיים הושקע סך של כ-8 מיליון ש"ח), בחברת פרויקט, אשר סלינה פועלת לרכוש 90% מהון מניותיה (להלן: "חברת הפרויקט"), ואשר שוכרת/מפעילה (בין במישרין ובין בעקיפין) בתי הארחה בקיבוצים פרוד, נתיב הל"ה, לוחמי הגטאות וצאלים, בהם קיים סך כולל של כ-160 יחידות אירוח (להלן: "בתי הארחה"). ההשקעה תשמש את חברת הפרויקט הן לצורך העמדת הלוואה לסלינה לרכישת השליטה בחברת הפרויקט והן לצורך ביצוע עבודות ההתאמה והשיפוץ בבתי הארחה. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים סטטוס ההפעלה של המתחמים בקיבוצים הינו כמפורט להלן:

- נתיב הל"ה – פעילות האירוח שהייתה קיימת במתחם לפני תחילת ההפעלה ע"י סלינה עדיין מתקיימת ולאור כך הצפי הינו כי עבודות ההתאמה לרשת סלינה יחלו רק לאחר שנת 2022.
- קיבוץ פרוד – הסתיימו עבודות ההתאמה והמתחם צפוי להיפתח להרצה במהלך חודש אפריל 2022.
- לוחמי הגטאות – פעילות האירוח שהייתה קיימת במתחם לפני תחילת ההפעלה ע"י סלינה עדיין מתקיימת ובמקביל נערכת תוכנית בינוי וטרם החלו עבודות ההתאמה.
- צאלים – פעילות האירוח שהייתה קיימת במתחם לפני תחילת ההפעלה ע"י סלינה עדיין מתקיימת ובמקביל החלו עבודות ההתאמה.

7. מסלול ההשכרות - מצפה רמון – אדמה

חגיגי הארבעה תבצע השקעה, בדרך של העמדת הלוואה (להלן: "ההשקעה"), באופן עליו סוכם בין הצדדים, בסך של 6.6 מיליון ש"ח (נכון למועד אישור הדוחות הכספיים הושקע סך של כ-4 מיליון ש"ח) בחברת בת (100%) של סלינה (להלן: "חברת הפרויקט"), אשר שוכרת מצד ג' (להלן: "המשכיר") מלון, המונה 31 חדרים (להלן: "המלון") וכן מסעדה (להלן: "המסעדה") המצויים במצפה רמון, כאשר חברת הפרויקט מתעתדת לבצע עבודות התאמה במלון כך שימנה עוד 35 יחידות אירוח באוהלים. כמו כן תעמיד חגיגי הארבעה ערבויות בנקאיות למשכיר בסכום של כ-0.4 מיליון ש"ח שבגינן תהיה זכאית חגיגי הארבעה לעמלה שנתית בגובה הריבית השנתית הנגזרת מהתשלום השנתי, בתוספת הפרשי הצמדה וכן להחזר מלוא עמלת הערבות וההוצאות שבהן נשאה חגיגי הארבעה בגין ערבות זאת. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים המלון פעיל ובמקביל החלו עבודות ההתאמה לרשת האירוח סלינה.

8. מסלול ההשכרות - אלמוג

חגיגי הארבעה תבצע השקעה, בדרך של העמדת הלוואה (להלן: "ההשקעה"), באופן עליו סוכם בין הצדדים, בסך של 7 מיליון ש"ח (נכון למועד אישור הדוחות הכספיים הושקע סך של כ-2.8 מיליון ש"ח) בחברת בת (100%) של סלינה (להלן: "חברת הפרויקט"), אשר שוכרת מצד ג' (להלן: "המשכיר") כפר נופש, המונה 81 חדרים וכן מתחם קבלה ולובי ציבורי, חדר אוכל/מסעדה, שני אולמות אירועים, שטחי תפעול, מדשאות ושטח המאפשר בנייה של עד 30 יחידות אירוח נוספות בכפוף לקבלת היתרים.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 20 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

ב. שעבודים וערבויות

1. החברה ורגינסי ערבות ביחד ולחוד עם השותף בהד מאסטר, להבטחת מלוא התחייבויותיה של הד מאסטר כלפי תאגיד בנקאי, אשר העמיד מסגרת אשראי בסך של כ-280 מיליון ש"ח להד מאסטר, כאשר יתרת ההלוואה למועד אישור הדוחות הכספיים הינה כ-140 מיליון ש"ח. יצוין כי ערבויות השותף, רגינסי והחברה האם הוגבלו (כל אחת מהן) לסך של 364 מיליון ש"ח בתוספת ריביות, ריביות פיגורים, הוצאות וכו' ואילו ערבות בעלי השליטה בשותף הוגבלה לסך של כ-33 מיליון ש"ח, בתוספת ריביות, ריביות פיגורים, הוצאות וכו'. לפרטים נוספים ראה ביאור 13א' לעיל.
2. החברה רשמה שעבוד לנאמן אגרות החוב (סדרה ז'), משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ, שעבוד קבוע יחיד ראשון בדרגה 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 19 לעיל.
3. שעבוד שוטף מדרגה ראשונה על כלל נכסי חג'ג' סומייל. שעבוד כל זכויות חג'ג' סומייל במקרקעי הפרויקט ובכל הקשור אליהם.
4. שעבוד לנאמן אגרות החוב (סדרה ט'), משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ :
 - (א) החברה המחיתה 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 הפקדונות 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').
5. ערבות לטובת צד שלישי בהקשר של הסכם קומבינציית תמורות שהחברה נכנסה לנעליו בפרויקט בבלי 3. לפרטים נוספים ראה ביאור 20א' (10) לעיל.
6. פרויקט הזוהר 5 (התחדשות עירונית) - ערבויות ביצוע במתכונת חוק מכר וערבויות אוטונומיות בגין שכ"ד לטובת דיירים; ערבויות חוק מכר לטובת רוכשים.
7. לעניין שעבודים נוספים בגין הלוואות אותן נטלה הקבוצה, ראה ביאור 16 לעיל.
8. שעבוד לנאמן אגרות החוב (סדרה יא'), משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ, שעבוד קבוע יחיד ראשון בדרגה על מלוא הון המניות המונפק והנפרע של רגינסי, לרבות הזכויות הנלוות להן.
9. שעבוד קבוע והמחאה על דרך שעבוד מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, על מלוא הזכויות בפרויקט להקמת מתחם הכולל ארבעה בניינים בעירוב שימושים למגורים, מסחר ומלונאות ("M M" תל אביב).

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 20 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

ג. התחייבויות תלויות

1. הודעת צד ג' אשר הוגשה לבית המשפט השלום בקריות ביום 16 ביוני 2016, 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, חשיפת החברה מתביעה זאת נמוכה מאוד.
2. 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, לאור אחריות הקבלן כלפי החברה ולאור הכיסוי הביטוחי, החשיפה של החברה הינה נמוכה מאוד.
3. 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, אשר כיהן כמנכ"ל והינו דירקטור 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 החברה ולדעת יועציה המשפטיים, סיכווי התביעה כנגד החברה נמוכים.

ג. התחייבויות תלויות (המשך)

4. ביום 16 בדצמבר 2021, דחה בית המשפט המחוזי בתל אביב (להלן: "בית המשפט") בקשה לאישור תביעה נגזרת שהוגשה אליו (להלן: "הבקשה"), בשם החברה, נגד האחים יצחק ועידו חג'ג', בעלי השליטה בחברה וכנגד דירקטורים בחברה (לרבות דירקטורים חיצוניים לשעבר), שעניינה טענה ולפיה ה"ה יצחק חג'ג' ועידו חג'ג', בעסקאות נדל"ן אותן ביצעו בעצמם בחו"ל ניצלו, כביכול, הזדמנות עסקית של החברה ובכך הפרו את חובות האמונים וההגיונות בהם הם חבים על פי הוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999. לדברי בית המשפט, פעילות נדל"ן בחו"ל אכן עשויה להיחשב כהזדמנות עסקית של החברה וכחלק מתחום פעילותה של החברה, שכן, על אף שפעילות כאמור אינה בליבת הפעילות של החברה כיום, מדובר בתחום שעשוי להיחשב כתחום המשיק לתחום פעילותה הנוכחי של החברה. עם זאת, קבע בית המשפט, כי נוכח הסדר תיחום הפעילות הקיים בין החברה לאחים חג'ג' (אשר אושר בעבר על ידי כלל אורגני החברה), ולפיו על האחים חג'ג' להציע לחברה זכות ראשונים לביצוע פרויקטי נדל"ן חדשים במדינת ישראל בלבד, לא ניתן לראות בפעילות הנדל"ן בחו"ל אותה מבצעים האחים חג'ג' כניצול הזדמנות עסקית של החברה ו/או כמפרה איזו מחובותיהם כלפי החברה. לדברי בית המשפט, בהתקשרותה בהסדר תיחום הפעילות עם האחים חג'ג', ויתרה החברה על כך כי פעילות נדל"ן בחו"ל תיחשב כחלק מתחומי פעילותה (וזאת מבלי לגרוע מאפשרות החברה להרחיב את פעילותה בעתיד לחו"ל) נתנה הסכמתה לכך שהאחים חג'ג' יהיו רשאים לבצע פעילות כאמור בעצמם. לכן, כל עוד לא הרחיבה החברה את פעילותה לחו"ל, הזדמנויות בתחום הנדל"ן בחו"ל אינן של החברה ולא היה על האחים חג'ג' להציע הזדמנויות כאמור לחברה.

לאחר תאריך הדוח, ביום 13 בפברואר 2022, התקבלה אצל החברה הודעת ערעור (להלן: "הערעור") על החלטת בית המשפט האמורה, כאשר במסגרת הערעור המבקש מעלה טענות שונות שבעטיין, כך לגישתו, יש לבטל את החלטת הדחיה שניתנה על ידי בית המשפט ולקבל את הבקשה ו/או להשיב את הדיון בה לערכאה הדיונית.

טענתו העיקרית של המבקש הינה כנגד קביעת בית המשפט ולפיה יש לראות בהסדר תיחום הפעילות הקיים בין החברה ובעלי השליטה כיוצר הסכמה מכללא של החברה לכך שפעילות נדל"ן בחו"ל אינה מהווה הזדמנות של החברה, בפרט כאשר לדברי המבקש בית המשפט עצמו הכיר בכך שפעילות נדל"ן בחו"ל הינה חלק "ממעגל הפעילות השני" של החברה. לטענת המבקש, קביעתו זו של בית המשפט הינה שגויה (שכן הסכמה כאמור חייבת להיות מפורשת) ומתעלמת ממבחנים שנקבעו בפסיקה לעניין הגדרת הזדמנות עסקית של החברה, ובשלה, כך לטענתו, יש לבטל החלטת הדחיה. בנוסף טוען המבקש, כי גם אם קיימת הצדקה להחיל את אותה הסכמה מכללא ביחס לפעילות הליבה של החברה, הרי שאין מקום להחילה על פעילות המצויה "במעגל השני".

עוד טוען המבקש טענות נוספות כנגד החלטת הדחיה ובין היתר כי הוראות הסדר תיחום הפעילות נחתמו על ידי האחים חג'ג' בכובעם כבעלי שליטה בחברה והן אינן יכולות לגרוע מחובות החלות על בעלי השליטה בכובעם כנושאי משרה בחברה ובנוסף טוען המבקש כי בית המשפט גזר את מסקנתו בדבר הסכמת החברה מבלי לערוך כל בירור עובדתי באשר לפרשנות הסדר תיחום הפעילות, כוונת הצדדים לגביהם והאם כוונה זאת נבחנה במהלך השנים. להערכת החברה ולדעת יועציה המשפטיים, סיכויי הערעור שהוגשו נמוכים.

5. ביום 20 בדצמבר 2020 הוגשה על ידי חלק מחברי קבוצת הרכישה בפרויקט הצעירים (להלן: "התובעים") תביעה (להלן: "התביעה") לבית המשפט המחוזי בתל-אביב כנגד החברה, חברת יעיל שיווק יחידות קרקע בע"מ וה"ה יצחק חג'ג' (מבעלי השליטה בחברה, המכהן כדירקטור בחברה) ועידו חג'ג' (מבעלי השליטה בחברה, אשר כיהן כמנכ"ל והינו דירקטור בחברה) (להלן ביחד: "הנתבעים"), בסך של כ-68.8 מיליון ש"ח, בה טוענים התובעים להפרת התחייבות כביכול לעניין מועד מסירת הדירות בפרויקט. בעקבות הוספת תובעים, סכום התביעה עודכן בפברואר 2021 ועומד על סך של כ-77 מיליון ש"ח כתב התביעה כולל טענות רבות אשר חלקן נטענו כבר במסגרת הליכי המרצת הפתיחה לצד טענות חדשות המתמקדות במצגים והבטחות שכביכול נמסרו לתובעים בשלב הטרם החוזי ובמהלך הפרויקט ביחס למועד מסירת הדירות בפרויקט, ונסמך, על פי הנטען, על עילות חוזיות, הפרת חובת נאמנות ושליחות ועוללות נזיקיות. בנוסף התובעים ביקשו היתר לפיצול סעדים על מנת לאפשר לעצמם להגיש בעתיד תביעות נוספות. החברה דוחה את הטענות הנתבעות בכתב התביעה. להערכת יועציה המשפטיים של החברה, סיכויי התביעה כנגד החברה נמוכים, שכן לחברה לא היה מעולם כל קשר לפרויקט הצעירים, היא אינה צד לאיזו מההתקשרויות הנוגעות אליו, ואין לה כל זכות ו/או התחייבות הנוגעות אליו. להערכת החברה ולדעת יועציה המשפטיים, לא מן הנמנע כי שרוב שמה של החברה לתביעה מיועד כולו ליצור לחץ בלבד ובהתאם סיכויי התביעה כנגד החברה נמוכים.

ג. התחייבויות תלויות (המשך)

6. ביום 16 בדצמבר 2021 הוגשה על ידי חלק מחברי קבוצת הרכישה בפרויקט "איינשטיין 33ב" (להלן: "התובעים") תביעה (להלן: "התביעה") לבית המשפט המחוזי בתל-אביב כנגד החברה, חברת רגינסי ירושלים בע"מ וה"ה יצחק חגי' (להלן ביחד: "הנתבעים"), בסך של כ-17 מיליון ש"ח. כתב התביעה כולל מספר טענות, לרבות איחור במסירת הדירות, החזר בגין עלויות נוספות נטענות בפרויקט וכן ריבית והצמדה עד למועד הגשת התביעה. כמו כן, בכתב התביעה מבקשים התובעים צו המורה לנתבעים למסור לתובעים מסמכים ומידע ביחס לפרויקט וסעד הצהרתי לפיו הנתבעים שימשו, הלכה למעשה, כיזמים של הפרויקט וכי מערכת היחסים המהותית בין התובעים לבין הנתבעים היא מערכת יחסים של מוכר וקונה, ומכאן כי על הנתבעים חלה, בין היתר, אחריות כלפי התובעים מכח הוראות חוק המכר. כתב התביעה נסמך, על פי הנטען, על עילות נזיקיות וחוזיות שונות. בנוסף התובעים ביקשו היתר לפיצול סעדים על מנת לאפשר לעצמם להגיש בעתיד תביעות נוספות (בנושא ליקויי בנייה ואיחורים ברישום הבית המשותף). התובעים טוענים, בין היתר, כי עבודות הקשורות בנתבעים גרמו להתארכות הפרויקט וכי במועד הצטרפותם לפרויקט ניתנו להם מצגי שווא ביחס לגובה העלויות של הפרויקט, שנשמכו על הנחה (שהנתבעים ידעו שאינה נכונה) כי בפרויקט ייבנו ארבע קומות מרתף בלבד. לעמדת החברה, ולאור יעוץ שקיבלה מיועציה המשפטיים, לחברה טענות טובות כלפי טענות התובעת. לאור כך, להערכת החברה חשיפת החברה מתביעה זו, ככל שתהיה, אינה מהותית.

7. ביום 24 בינואר 2022 הוגשה על ידי 14 מחברי קבוצת הרכישה בפרויקט הצעירים (להלן: "התובעים") תביעה לבית 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, אשר כיהן כמנכ"ל והינו דירקטור בחברה), חברת רגינסי ירושלים בע"מ (להלן: "רגינסי"), חברת אורקס השקעות ויזמות בע"מ, ה"ה יהודה עובד, ה"ה יצחק חגי' ה"ה עידו חגי', הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מרכז והוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב (להלן: "הנתבעים"), בסך של כ-8.4 מיליון ש"ח בגין פגיעה נטענת בערך דירותיהם של התובעים (וכן בגין עוגמת נפש) כתוצאה מהקמתו של מגדל רסיטל (להלן: "פרויקט רסיטל") בקרקע הגובלת מצד דרום לפרויקט הצעירים. יצוין כי פרויקט רסיטל הוקם גם כן במתכונת של קבוצת רכישה, וכי המארגנת של פרויקט רסיטל הינה רגינסי. מהלך ההקמה של פרויקט רסיטל החל בשנת 2012, לאחר שלב הארגון הראשוני של פרויקט הצעירים (ולרבות רכישת המקרקעין על-ידי חברי הקבוצה). יודגש, כי במסגרת מהלך ההקמה של פרויקט רסיטל, עלה בידי רגינסי להביא לאישור של שינוי תוכנית המתאר החלה על מקרקעי רסיטל, כך שהפרויקט יכלול 31 קומות, במקום 21 קומות על-פי תוכנית המתאר הקודמת. כתב התביעה כולל מספר טענות, ביניהן כי למרבית התובעים אשר "רכשו דירה" (כלשונם) בפרויקט הצעירים, ניתן מצג לפיו פרויקט רסיטל ייבנה בגובה של 21 קומות. כמו כן, ממיעוט התובעים אשר "רכשו דירה" בפרויקט הצעירים, הוסתרה עצם הקמתו הצפויה של פרויקט רסיטל. בפועל, על-פי הנטען ע"י התובעים, פרויקט רסיטל הוקם באופן שחוסם באופן ממשי את הנוף מדירות התובעים, פוגע מאוד בפרטיותם, ומונע מהם אור שמש. בנוסף, לטענת התובעים, נפלו פגמים מהותיים בהליכי האישור של תוכנית המתאר מכוחה נוספו 10 קומות לפרויקט רסיטל. בנוסף, טוענים התובעים כי הליכי התכנון של פרויקט רסיטל הוסתרו מהם, ועובדה זו עולה כדי הפרה של חובות אמון ושליחות שחבים הנתבעים כלפי התובעים. לעמדת החברה, ולאור יעוץ שקיבלה מיועציה המשפטיים, לחברה טענות טובות כלפי טענות התובעת. לאור כך, להערכת החברה חשיפת החברה מתביעה זו, ככל שתהיה, אינה מהותית.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 20 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

ד. אמות מידה פיננסיות

1. אגרות חוב סדרה ז'

- א. 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 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 הפירעון 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 2021 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות הללו.

2. 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 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 240 מיליון ש"ח עד למועד הפירעון 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 2021 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות הללו.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 20 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

ד. אמות מידה פיננסיות (המשך)

3. 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 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 300 מיליון ש"ח עד למועד הפירעון 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 2021 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות הללו.

4. אגרות חוב סדרה י'

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 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 365 מיליון ש"ח עד למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה י') 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 315 מיליון ש"ח.

נכון ליום 31 בדצמבר 2021 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות הללו.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 20 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

ד. אמות מידה פיננסיות (המשך)

5. אגרות חוב סדרה י"א

- 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 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 420 מיליון ש"ח; והון עצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) בתוספת הלוואות בעלים לא יפחת מסך של 315 מיליון ש"ח.
- ג. ההון העצמי המאוחד של רגינסי (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, בתוספת הלוואות בעלים שהחברה העמידה לרגינסי מעת לעת, בין אלה שהועמדו עד למועד הדו"חות ובין אלה שהועמדו לאחר מכן, עד למועד הבדיקה (ובלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון של רגינסי), לא יפחת מסך השווה ל-105% ליתרת קרן אגרות החוב (סדרה י"א) של החברה, כפי שתהיינה במחזור מעת לעת.
- ד. עד למועד פירעון 50% מקרן אגרות החוב (סדרה י"א) של החברה שתונפק במסגרת דו"ח ההצעה הראשונה, יחס ההון העצמי המתוקנן של רגינסי (כהגדרתו להלן) לסך מאזן רגינסי, כהגדרתו להלן (להלן: "יחס הון למאזן של רגינסי"), לא יפחת מ-30%; לאחר פירעון 50% מקרן אגרות החוב (סדרה י"א) של החברה כאמור לעיל ועד למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה י"א), יחס הון למאזן של רגינסי לא יפחת מ-25%. להסרת ספק מובהר, כי לעניין סעיף זה לא תובאנה בחשבון אגרות חוב שיונפקו על ידי החברה במסגרת הרחבות של סדרת אגרות החוב, ככל שתבוצענה.
- "ההון העצמי המתוקנן של רגינסי" לעניין סעיף זה בלבד - ההון העצמי המאוחד של רגינסי (כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, בתוספת יתרת הלוואות בעלים רגינסי (בין אלה שהועמדו עד למועד הדו"חות ובין אלה שהועמדו לאחר מכן, עד למועד הבדיקה ובלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון של רגינסי) ובתוספת דמי סיחור רגינסי (כהגדרתם להלן).
- "דמי סיחור רגינסי" - רווח שצפוי לנבוע לרגינסי (במאוחד) ממכירת זכויות במקרקעין ו/או תשלומים שישולמו לרגינסי בגין הסבת אופציה לחברי קבוצת רכישה ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיווק אותם זכאית ותהא זכאית רגינסי (במאוחד) לקבל מחברי קבוצת הרכישה אותן מארגנת רגינסי (במאוחד) בפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי רגינסי (במאוחד) ו/או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכר או הצטרפות (לפי העניין) חתומים, וזאת למעט רווח כאמור אשר כבר הוכר בדוחותיה הכספיים של רגינסי. גובה דמי הסיחור יימדד בהתאם לכללים לפיהם נמדדות ההכנסות מדמי הסיחור המוכרים בדוחות הכספיים.

נכון ליום 31 בדצמבר 2021 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות הללו.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 20 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

ד. אמות מידה פיננסיות (המשך)

6. הלוואה מגוף 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 2021 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות הללו.

7. הלוואה מגוף בנקאי

- א. ה-□□□ (כהגדרתו להלן) בגין פרויקט בבלי 3 של החברה לא יעלה בכל עת על 63.59%.
- "□□□" - היחס בין הסך הכולל של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של הלוואת הרכישה לבין שווי המקרקעין לפי הערכת שמאי.
- ב. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן) 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 (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 (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 כאמור אשר כבר הוכר בדוחותיה הכספיים של החברה.
- ג. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו לעיל) לא יפחת מסך של 300 מיליון ש"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 275 מיליון ש"ח.
- ד. סכום האובליגו לא יעלה על סך של 160 מיליון ש"ח ולאחר פירעון הלוואת גישור בגין מע"מ לא יעלה על סך של 137.9 מיליון ש"ח.

נכון ליום 31 בדצמבר 2021 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות הללו.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 20 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

ד. **אמות מידה פיננסיות (המשך)**

8. הלוואה מגוף בנקאי

א. ההון העצמי המתוקנן(*) של החברה לא יפחת מסך של 365 מיליון ש"ח. "ההון העצמי המתוקנן של החברה" - ההון העצמי המאוחד (לא כולל זכויות מיעוט) בתוספת יתרת הלוואות בעלים עד למועד אישור הדוחות בפועל ובלבד שניתן על כך אישור רואה החשבון של החברה ובתוספת דמי סיחור.

ב. ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), בתוספת הלוואות בעלים לא יפחת מסך של 315 מיליון ש"ח.

ג. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות המיעוט) לסך מאזן לא יפחת מ-25%.

(*) הון עצמי מתוקנן - ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) בתוספת הלוואות הבעלים ובתוספת דמי סיחור (רווח שצפוי לנבוע לחברה (במאוחד) ועדיין לא הוכר בדוחות הכספיים).

נכון ליום 31 בדצמבר 2021 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות הללו.

9. הלוואה מגוף בנקאי

א. ה-□□□ (כהגדרתו להלן) בגין פרויקט סומייל 121 של החברה לא יעלה בכל עת על 70%. "□□□" - היחס בין הסך הכולל של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של הלוואות הרכישה לבין שווי המקרקעין לפי הערכת שמאי.

נכון ליום 31 בדצמבר 2021 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות הללו.

10. הלוואה מגוף מוסדי

א. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן), לא יפחת מסך של 300 מיליון ש"ח וההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), בתוספת הלוואות בעלים, לא יפחת מ-275 מיליון ש"ח.

ההון העצמי המתוקנן של החברה" הינו ההון העצמי המאוחד של החברה על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת הלוואות בעלים ובתוספת דמי סיחור (כהגדרתם להלן) "דמי הסיחור" - פירושם 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.

ב. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך מאזן לא יפחת מ-25%.

נכון ליום 31 בדצמבר 2021 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות הללו.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 21 - הון

א. הרכב הון מניות:

ליום 31 בדצמבר 2020		ליום 31 בדצמבר 2021	
מונפק ונפרע	רשום	מונפק ונפרע	רשום
<u>כמות המניות</u>			
52,004,045	1,000,000,000	52,159,155	1,000,000,000

מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כ"א

(*) אינו כולל מניות באוצר המוחזקות ע"י החברה בסך 501,226 מניות

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 בפעילות העסקית של הקבוצה.
3. לשמור על דירוג אשראי גבוה יחסית ויחסי הון טובים שיבטיחו תמיכה בפעילות העסקית וייצרו ערך מרבי לבעלי המניות.

ג. מגבלות על חלוקת דיבידנד

ביום 8 במרץ 2021 בוצעה חלוקת דיבידנד בסך של כ-22.91 אגורות למניה, וביום 16 ביוני 2021 בוצעה חלוקת דיבידנד בסך של כ-18.44 אגורות למניה. בהתאם לתנאי שטרי הנאמנות של אגרות החוב של החברה (ראה ביאור 19 לעיל) והסכם ההלוואה מהגוף המוסדי (ראה ביאור 16 לעיל), קיימות לחברה מגבלות על חלוקת דיבידנדים, שהחברה עומדת בהן לתאריך הדוחות הכספיים.

ד. הקצאת מניות פרטית

לאחר תאריך הדוחות הכספיים, ביום 6 בינואר 2022 אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית לגופים מוסדיים בסך כולל של 4,866,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כ"א של החברה וכן 2,189,700 כתבי אופציה לא רשומים למסחר הניתנים למימוש ל-2,189,700 מניות תמורת תוספת מימוש של 35 ש"ח למניה. תמורת ההנפקה הינה כ-131 מיליון ש"ח.

ה. אופציות למנכ"ל

לאחר תאריך הדוחות הכספיים, ביום 21 במרץ 2022 הוקצו למר רועי וישנוביצקי 515,028 כתבי אופציה, לא רשומים למסחר, אשר ניתנים למימוש (בכפוף לחלוף תקופות ההבשלה שנקבעו), עד ליום 31 בדצמבר 2026, ל-515,028 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כ"א של החברה, בתמורה למחיר מימוש בסך של 20.448 ש"ח למניה, צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש נובמבר 2021). שווי האופציות שהוקצו נאמד בכ-2.4 מיליון ש"ח.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 22 - הכנסות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2019	2020	2021
אלפי ש"ח		
108,956	193,135	190,117
14,121	11,672	147
381	1,467	1,159
269	3,373	24,404
2,038	884	2,318
125,765	210,531	218,145

הכנסות ממכירת זכויות משרדים, דירות, חניות, מחסנים וקרקעות
הכנסות בגין ארגון וניהול קבוצות רכישה
הכנסות מדמי ניהול
הכנסות מהפעלת אולם אירועים ומסעדות
הכנסות מהשכרה ואחרות

ביאור 23 - עלות ההכנסות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2019	2020	2021
אלפי ש"ח		
70,183	96,391	100,618
990	430	(739)
658	4,583	23,264
8	340	393
71,839	101,744	123,536

עלות ההכנסות ממכירת זכויות למשרדים, דירות, חניות, מחסנים וקרקעות
עלות ההכנסות בגין ארגון וניהול קבוצות רכישה
עלות ההכנסות מהפעלת אולם אירועים ומסעדות
עלות ההכנסות מהשכרה ומהכנסות אחרות

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 24 - הוצאות מכירה ושיווק

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2019	2020	2021
אלפי ש"ח		
3,688	1,914	2,230
482	789	181
4,170	2,703	2,411

פרסום וקידום מכירות
משכורות, נלוות ועמלות משווקים

ביאור 25 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2019	2020	2021
אלפי ש"ח		
10,902	9,228	10,814
2,479	2,947	3,229
1,792	1,276	1,309
3,865	3,064	2,246
791	688	909
2,262	2,075	2,062
988	575	742
23,079	19,853	21,311

משכורות ונלוות לשכר
דמי ניהול והפרשה לבונס מנכ"ל
שכר דירה ואחזקת משרד
שירותים מקצועיים
שכר וביטוח דירקטורים
פחת והפחתות
אחרות

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 26 - הוצאות אחרות, נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח			
150	-	-	הכנסות מפרסום
(2,167)	(605)	(1,120)	אחרות (*)
(2,017)	(605)	(1,120)	

(*) הוצאות בגין הפרשה לירידת ערך על הלוואה שניתנה לשותף בפרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית. לפרטים נוספים אודות ההלוואה, ראה ביאור 14 לעיל.

ביאור 27 - הכנסות (הוצאות) מימון

א. הוצאות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח			
652	2,516	5,412	עמלות בנק ואחרות
10,306	11,698	17,741	ריבית בגין הלוואות
20,924	22,219	27,267	עלויות אשראי בגין אגרות חוב
645	1,503	3,312	ריבית מוסדות
618	579	539	ריבית בגין חכירות
33,145	38,515	54,271	
(18,377)	(19,723)	(25,862)	בניכוי עלויות אשראי שהווננו למלאי בניינים בהקמה ונדל"ן להשקעה בהקמה
14,768	18,792	28,409	

ב. הכנסות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח			
1,117	1,262	1,436	הכנסות ריבית מחברות בשליטה משותפת ובגין הלוואות לשותפים
121	259	66	הכנסות ריבית מפקדונות, ממוסדות ואחרים
1,238	1,521	1,502	

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 28 - 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

שיעור המס החל על חברות הקבוצה החל משנת 2017 ואילך הינו 23%.

ג. הפסדים מועברים

לחברה אין הפסדים מועברים לצורכי מס ליום 31 בדצמבר 2021.

ד. מחלוקת עם רשות המסים בחברה מאוחדת

בחודש נובמבר 2017 התקבלו במשרדי רגיסי צוים מרשות המסים בגין שומות מס לשנים 2012-2014 ובחודש דצמבר 2020 התקבלו במשרדי רגיסי שומות על פי מיטב שפיטה לשנים 2015-2018 עיקר המחלוקת עם רשות המסים הינה בנושא ניכוי הפסדים להעברה מהכנסתה לצרכי מס של רגיסי בסכום של 27,061 אלפי ש"ח לשנים 2012-2014 ובסכום של 105,395 אלפי ש"ח לשנים 2015-2018. בתחילת חודש ינואר 2018 החברה ערערה לבית המשפט המחוזי על הצווים לשנים 2012-2014 והתקיים דיון הוכחות בתאריך 14 במרץ 2021. בסוף שנת 2020 הגישה החברה השגה לרשות המסים על שומות המס לשנים 2015-2018. בחודש ינואר 2022 הגישה החברה ערעור לבית המשפט המחוזי על הצווים שהוצאו לה לשנים 2015-2018. לגישתה של רגיסי היא זכאית לנכות את הפסדים להעברה מהכנסתה החייבת, יתרת הפסדים להעברה שלא נוכו על ידי רגיסי עד לתום שנת המס 2021 ולתום שנת המס 2020 הינם בסך של כ-34 מיליון ש"ח. הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 כוללים הפרשה מלאה בגין הסכומים במחלוקת עם רשות המסים.

ה. שומות מס סופיות

לחברה הוצאו שומות מס סופית עד וכולל שנת המס 2016, לחלק מהחברות המאוחדות הוצאו שומות מס סופיות עד וכולל שנת 2016 ולחלקן טרם הוצאו שומות מס סופיות מיום היוסדן.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 28 - מסים על ההכנסה (המשך)

1. מסים על ההכנסה שהוכרו בדוח רווח או הפסד :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח			
8,848	18,052	32,698	מסים שוטפים
(6,196)	(1,211)	(17,699)	מסים נדחים
(220)	59	84	מסים בגין שנים קודמות
2,432	16,900	15,083	מסים על ההכנסה

2. המס התיאורטי :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח			
30,956	71,899	63,655	רווח לפני מסים על ההכנסה ללא חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו שיעור המס
23%	23%	23%	
7,120	16,537	14,641	המס התיאורטי
9	378	927	הוצאות לא מוכרות
(220)	59	84	מסים בגין שנים קודמות
(4,347)	-	(40)	יצירת מסים נדחים בגין הפרשים זמניים משנים קודמות
29	39	354	הפרשים זמניים בגינם לא נוצרו מסים נדחים
(159)	(113)	(883)	הפרשי עיתוי ואחרות
2,432	16,900	15,083	מסים על ההכנסה בדוח רווח או הפסד

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 28 - מסים על ההכנסה (המשך)

ח. תנועה במסים נדחים :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	
(1,794)	(583)
1,211	17,699
(583)	17,116

יתרה לתחילת השנה

שינויים במשך השנה

סה"כ מסים נדחים

ט. הרכב המסים הנדחים :

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	
(20,478)	(7,619)
(5,482)	(5,401)
141	195
25,236	29,941
(583)	17,116

בגין שערור נדל"ן להשקעה

בגין רכוש קבוע שסוג מסעיף נדל"ן להשקעה

בגין הטבות לעובדים

בגין הפסדים והפרשי עיתוי אחרים

סה"כ מסים נדחים מוצגים ביתרות בלתי שוטפות

י. הצגת מסים נדחים בדוח על המצב הכספי :

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	
18,080	23,250
(18,663)	(6,134)
(583)	17,116

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 29 - רווח למניה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח			
56,924	55,472	89,708	רווח לפי דוח רווח או הפסד המיוחס לבעלי המניות של החברה
			<u>מספר המניות ששימשו בחישוב הרווח הבסיסי למניה</u>
50,431	51,539	51,506	מספר המניות המשוקלל ששימש לחישוב הרווח למניה (באלפים)
1.13	1.08	1.74	רווח בסיסי למניה (בשקלים חדשים)
56,924	55,472	94,254	<u>רווח מדולל המיוחס לבעלי המניות של החברה</u>
			<u>מספר המניות ששימשו בחישוב הרווח המדולל למניה</u>
50,646	51,739	58,829	מספר המניות המשוקלל ששימש לחישוב הרווח המדולל למניה (באלפים)
1.12	1.07	1.60	רווח מדולל למניה (בשקלים חדשים)

ביאור 30 - יתרות ועסקאות בעלי עניין וצדדים קשורים

א. יתרות בעלי עניין וצדדים קשורים

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
43,000	41,205	הלוואה מגוף מוסדי (*)
4,665	5,129	הפרשה לבונוס מנכ"ל
75	141	הוצאות לשלם

(*) הלוואה מגוף מוסדי אשר חברה אחת שלו הינה בעל עניין בחברה , לפרטים אודות ההלוואה ראה ביאור 16 ג' (5) לעיל.

לעניין הלוואות מבעלי עניין המוצגות במסגרת זכויות שאינן מקנות שלי טה – ראה ביאור 13 ה' לעיל .

קבוצת חגי'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 30 - יתרות ועסקאות בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ב. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2019	2020	2021
אלפי ש"ח		
2,138	1,493	6,005
2,479	2,947	3,229
4,375	4,521	2,677

שכר טרחה והחזר הוצאות (ראה ס"ק ג' להלן)

דמי ניהול (*)

הוצאות מימון

(*) כולל הוצאות בונוס בשנת 2021 בסך של 1,975 אלפי ש"ח (לשנת 2020 נעשתה הפרשה בסך של כ-1,511 אלפי ש"ח ולשנת 2019 בסך של כ-1,238 אלפי ש"ח) והטבות נלוות. לפרטים אודות הסכם הניהול בו התקשרה החברה עם חברה בשליטת מר עידו חגי'ג' (מבעלי השליטה בחברה), ראה ביאור 20א(2) לעיל.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2019	2020	2021
93	197	324
791	491	585
7	4	4

בעלי עניין שאינם מועסקים בחברה:

ביטוח דירקטורים (באלפי ש"ח)

שכר דירקטורים (באלפי ש"ח)

מספר מקבלים

ג. לפרטים אודות התקשרות בהסכמי שכר טרחה עם משרד חגי'ג', בוכניק, ויינשטיין עורכי דין, שבראשו עומד מר יצחק חגי'ג', מבעלי השליטה בחברה, ראה ביאור 20א(3) לעיל.

ד. ביום 31 במאי 2015, אישרה ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה התקשרות בעסקה עם בעלי השליטה, ה"ה יצחק חגי'ג' ויהודה עידו חגי'ג', אשר הם יהיו רשאים 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 מתאגידי הקבוצה במסגרת התקשרויותיו עם צדדים שלישיים. ראה ביאור 20א(2) להלן.

ביום 18 בנובמבר 2020, אישרה האסיפה הכללית מתן התחייבות לפטור לה"ה יצחק חגי'ג' ועידו חגי'ג' (ההתקשרות הינה בתוקף עד ליום 27 בדצמבר 2023), ואישור החזר הוצאות (ללא הגבלה בסכום) למר יצחק חגי'ג', אותן יוציא מר יצחק חגי'ג' בגין כהונתו כדירקטור בחברה ו/או בגין תרומתו לפיתוח עסקי החברה, אשר תאושרנה על ידי ועדת התגמול של החברה (לרבות רטרואקטיבית) כנגד המצאת חשבוניות כדן (ההתקשרות הינה בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2023).

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 30 - יתרות ועסקאות בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

רכישת חניון במגדל מאייר

היום 15 ביולי 2021, אישרו חברי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את התקשרות הד מאסטר בעסקה לרכישת 100 חניות ומחסנים בשטח כולל של 122 מ"ר המצויים בפינת הרחובות רוטשילד ויבנה בתל אביב ואשר ישמשו את פרויקט שד"ל של החברה, מחברת ברגרואין רזידנטיאל לימיטד, אשר ה"ה יצחק ועידו חג'ג', מבעלי השליטה בחברה, מחזיקים, למיטב ידיעת החברה, בכ-24% מהונה. תמורת העסקה מסתכמת לסך של כ-20 מיליון ש"ח, והיא משקפת סך של 200 אלפי ש"ח לחניה וסך של 4 אלפי ש"ח למ"ר מחסן (אשר, בהתאם להערכת שווי שבוצעה לטובת העניין, ואשר כללה נתוני השוואה לנכסים סמוכים ולנכסים המצויים באזורים מרכזיים בתל אביב, משקפים מחירי שוק). ההתקשרות אושרה כעסקה שאינה "עסקה חריגה" עם בעלי השליטה בחברה וזאת לאור כך שהעסקה הינה לטובת החברה, בתנאי שוק, במהלך העסקים הרגיל ואינה עשויה להשפיע באופן מהותי, על רווחיות החברה, רכוש או התחייבויותיה. וזאת לאחר בחינת חלופות אחרות לביצוע התקשרות זו (כגון הגדלת החניון הקיים בפרויקט, שימוש במכפילי חניה לפרויקט, רכישת מנוי חניה / חניון בקרבת הפרויקט מצדדי ג' וכיו"ב).
נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, העסקה טרם הושלמה.

ביאור 31 - 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
- שיתוף פעולה עם סלינה בתחום המלונאות - המגזר כולל פרויקטים של החברה במסגרת הסכם שיתוף פעולה עם רשת סלינה כמפורט בביאור 20 א' (13)
- מלונאות יזמי - המגזר כולל את פרויקט מרינה הרצליה ואת החלק המלונאי בפרויקט שד"ל של הד מאסטר
- שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח
- אחר

יצוין כי במהלך שנת 2021 בחנה החברה מחדש את מגזרי הפעילות שלה בעקבות התקדמות בפרויקטים וכניסה לתחומים חדשים. בהתאם לכך, מספרי השוואה לשנים 2019 ו-2020 מוצגים בהתאם למגזרי הפעילות המעודכנים.

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 31 - מגזרי פעילות (המשך)

א. דיווח בדבר מגזרי פעילו ת:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמ בר 2021								
סה"כ	התאמות למאוחד	אחר ולא מיוחס	שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח		שיתוף פעולה עם סלינה בתחום המלונאות	נדל"ן יזמי	ארגון קבוצות רכישה	
			מלונאות יזמי	באלפי ש"ח				
218,145	(387)	26,199	-	-	167	38,235	153,931	הכנסות
157,111	(11,499)	3,975	11,900	25,661	133	44,718	82,223	תוצאות המגזר
(22,431)								הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
(26,907)								הוצאות מימון, נטו
107,773								רווח לפני מסים על ההכנסה
(15,083)								מסים על ההכנסה
92,690								רווח נקי לשנה

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 31 - מגזרי פעילות (המשך)

א. דיווח בדבר מגזרי פעילות: (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020

סה"כ	התאמות למאוחד	אחר ולא מיוחס	שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח		מלונאות יזמי באלפי ש"ח	שיתוף פעולה עם סלינה בתחום המלונאות	נדל"ן יזמי	ארגון קבוצות רכישה	
210,531	(315)	4,876	61,429	-	-	35,508	109,033	הכנסות	
111,520	(396)	330	33,903	759	-	10,972	65,952	תוצאות המגזר	
(20,458)								הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים	
(17,271)								הוצאות מימון, נטו	
73,791								רווח לפני מסים על ההכנסה	
(16,900)								מסים על ההכנסה	
56,891								רווח נקי לשנה	

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 31 - מגזרי פעילות (המשך)

א. דיווח בדבר מגזרי פעילות: (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019

סה"כ	התאמות למאוחד	אחר ולא מיוחס	שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח		מלונאות יזמי	שיתוף פעולה עם סלינה בתחום המלונאות	נדל"ן יזמי	ארגון קבוצות רכישה	
			באלפי ש"ח						
125,765	(319)	458	755	-	-	33,002	91,869	הכנסות	
100,734	(8,989)	3,578	10,766	18,183	-	30,458	46,738	תוצאות המגזר	
(25,096)								הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים	
(13,530)								הוצאות מימון, נטו	
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 מי 28 כהשקעה המטופלת בשיטת השווי המאזני.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 31 - מגזרי פעילות (המשך)

א. דיווח בדבר מגזרי פעילות: (המשך)

נכסים והתחייבויות המגזרים:

ליום 31 בדצמ 2021									
סה"כ	התאמות למאוחד	נכסים והתחייבויות שלא הוקצו	אחר	שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח		שיתוף פעולה עם סלינה בתחום המלונאות	נדל"ן יזמי	ארגון קבוצות רכישה	
				מלונאות יזמי	באלפי ש"ח				
2,271,828	(87,512)	95,050	107,252	262,754	184,663	31,083	1,473,576	204,962	נכסי המגזר
1,528,604	(119,172)	-	30,886	57,393	83,258	-	1,303,419	172,820	התחייבויות המגזר
67,775	(11,462)	-	1,584	47,626	11,931	17,977	119	-	השקעות הוניות
ליום 31 בדצמ 2020									
סה"כ	התאמות למאוחד	נכסים והתחייבויות שלא הוקצו	אחר	שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח		שיתוף פעולה עם סלינה בתחום המלונאות	נדל"ן יזמי	ארגון קבוצות רכישה	
				מלונאות יזמי	באלפי ש"ח				
1,565,965	(29,615)	88,498	87,098	256,052	146,097	-	465,504	552,331	נכסי המגזר
987,231	(60,235)	-	4,390	191,919	68,924	-	428,213	354,020	התחייבויות המגזר
21,264	(2,681)	-	12,536	8,273	1,683	-	1,453	-	השקעות הוניות

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 32 - מכשירים פיננסיים

א. סיווג הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות

להלן סיווג הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות במאזן לקבוצות המכשירים הפיננסיים בהתאם ל-9 סעיף:

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	

נכסים פיננסיים בעלות מופחתת

מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות בנאמנות ומזומנים מוגבלים ומיועדים

193,702	258,412
144,083	182,017

לקוחות והכנסות לקבל, חייבים והלוואות שניתנו

התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

909,418	1,560,884
---------	-----------

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 יחד עם זאת, חלק מהכנסות החברה ממכירת זכויות במקרקעין וממכירת זכויות ליחידות דיור צמודות למדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה, באופן שמקטין את חשיפת החברה לסיכון. לתאריך הדוח על המצב הכספי, החשיפה לסיכונים ריבית אינה מהותית. לגבי המדד וחשיפה לסיכון הריבית (ראה סעיף ג' להלן).

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 32 - 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 הפירעון של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה על פי תנאיהן בסכומים לא מהוונים (כולל תשלומי ריבית):

		ליום 31 בדצמ				בר 2021	
סה"כ תזרים מזומנים צפוי	שנה חמישית ואילך	אלפי ש"ח				ערך בספרים	
		3-4 שנים	שנה שנייה	עד שנה			
670,481	-	279,754	198,690	192,037	628,065	אשראי מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים	
707,851	93,915	201,617	202,649	209,670	646,285	אגרות חוב (*) ספקים ונותני שירותים	
4,252	-	-	-	4,252	4,252	התחייבות בגין חכירות	
20,477	12,688	3,799	1,993	1,997	17,499	הלוואות מבעלי עניין זכאים ויתרות זכות	
24,016	-	-	-	24,016	24,016		
120,229	850	-	-	119,379	120,229		
1,547,306	107,453	485,170	403,332	551,351	1,440,346		

(*) אינו מביא בחשבון המרה אפשרית של אגרות חוב (סדרה י'), לרבות המרות שמוצגות לאחר תאריך הדוח (ראה גם ביאור 19ד' לע יל).

		ליום 31 בדצמ				בר 2020	
סה"כ תזרים מזומנים צפוי	שנה חמישית ואילך	אלפי ש"ח				ערך בספרים	
		3-4 שנים	שנה שנייה	עד שנה			
404,092	31,884	71,449	257,354	43,405	371,643	אשראי מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים	
446,187	-	72,184	178,049	195,954	405,067	אגרות חוב	
591	-	-	-	591	591	ספקים ונותני שירותים	
22,176	14,559	3,762	1,896	1,959	18,666	התחייבות בגין חכירות	
-	-	-	-	-	-	הלוואות מבעלי עניין זכאים ויתרות זכות	
113,451	201	-	-	113,250	113,451		
986,497	46,644	147,395	437,299	355,159	909,418		

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 32 - 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				
<u>6,792</u>	<u>(6,792)</u>	<u>299</u>	<u>(299)</u>	2021
<u>2,608</u>	<u>(2,608)</u>	<u>212</u>	<u>(212)</u>	2020

ליום 31 בדצמבר 2021, לחברה עודף התחייבויות פיננסיות על נכסים פיננסיים החשופים לשינויים במדד המחירים לצרכן בסך של כ-136 מיליון ש"ח ועודף התחייבויות פיננסיות על נכסים פיננסיים החשופים לשינויים בריבית הפריים בסך של כ-380 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.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 33 - גילוי בהתאם ל-IAS 1 לסכומים שחזוי שיושבו או יסולקו בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי

כמפורט בביאור 2'ה' לעיל, תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה בפעילות הייזום והבניה עולה על שנה ויכולה להימשך כ- 4 שנים, בפעילות ארגון קבוצות רכישה הינה בין 3 ל-4 שנים. עקב כך כוללים הרכוש השוטף וההתחייבויות השוטפות פריטים המיועדים והצפויים להתממש בתוך תקופת המחזור התפעולי של החברה. להלן גילוי בקשר לנכסים או התחייבויות שחזוי שיושבו או יסולקו לכל היותר ל פני 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי ולנכסים או התחייבויות שחזוי שיושבו או יסולקו ל אחר 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי.

סך הכל	חזוי שיושבו תוך 12 חודשים		ליום 31 בדצמבר 2021
	חזוי שיושבו לאחר 12 חודשים אלפי ש"ח	חזוי שיושבו תוך 12 חודשים	
1,387,600	1,190,991	196,609	נכסים שוטפים
450,996	-	450,996	מלאי ותשלומים על חשבון מלאי בניינים בהקמה
1,838,596	1,190,991	647,605	נכסים שוטפים אחרים
			סך נכסים שוטפים
433,232	433,232	-	נכסים בלתי שוטפים
2,271,828	1,624,223	647,605	סך נכסים
			התחייבויות שוטפות
599,925	420,325	179,600	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
381,412	186,833	194,579	חלויות שוטפות של אג"ח
236,501	-	236,501	התחייבויות שוטפות אחרות
1,217,838	607,158	610,680	סך התחייבויות שוטפות
310,766	310,766	-	התחייבויות לא שוטפות
1,528,604	917,924	610,680	סך התחייבויות
			ליום 31 בדצמבר 2020
			נכסים שוטפים
798,725	509,792	288,933	מלאי ותשלומים על חשבון מלאי בניינים בהקמה
303,090	-	303,090	נכסים שוטפים אחרים
1,101,815	509,792	592,023	סך נכסים שוטפים
464,150	464,150	-	נכסים בלתי שוטפים
1,565,965	973,942	592,023	סך נכסים
			התחייבויות שוטפות
255,065	113,069	141,996	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
246,748	68,983	177,765	חלויות שוטפות של אג"ח
178,321	-	178,321	התחייבויות שוטפות אחרות
680,134	182,052	498,082	סך התחייבויות שוטפות
307,097	307,097	-	התחייבויות לא שוטפות
987,231	489,149	498,082	סך התחייבויות

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 34 - שינויים בהתחייבויות הנובעים מפעילויות מימון

1 בינואר 2021	סיווגים	תזרימי מזומנים מפעילות מימון אלפי ש"ח	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת	31 בדצמבר 2021	
371,643	(631)	258,721	(1,668)	628,065	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים אגרות חוב
405,067	(16,052)	248,788	8,482	646,285	
776,710	(16,683)	507,509	6,814	1,274,350	סה"כ
199,100	-	168,362	4,181	371,643	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים אגרות חוב
373,503	-	28,038	3,526	405,067	
572,603	-	196,400	7,707	776,710	סה"כ

א. ביום 9 במרץ 2022 התקשרה חברה בת בבעלות מלאה של החברה (להלן: "חברת הבת"), בהסכמי מכר מותנים עם שתי מוכרות, לרכישת 52% מזכויות הבעלות במקרקעין בשטח כולל של כ-27.2 אלף מ"ר המצויים במתחם מנדרין בצפון תל אביב (להלן: "הממכר"), בתמורה לסך כולל של כ-392 מיליון ש"ח (כשהם צמודים לעליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש דצמבר 2021), כאשר נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, 20% מהסכום האמור שולם על ידי חברת הבת לנאמן ו-80% מהסכום האמור שולם לא יאחר ממועד מסירת הממכר לחברת הבת. בנוסף, תישא חברת הבת בהיטלי השבחה והיטלי הפיתוח, הן בגין כל תכנית שקיבלה תוקף עד למועד חתימת הסכמי המכר עם המוכרות, וכן בגין התקופה שלאחר חתימת הסכמי המכר.

התקשרות חברת הבת בכל אחד מהסכמי המכר עם המוכרות מותנית בתנאי מתלה, לפיו כל אחת מהמוכרות תירשם כבעלת חלקה בממכר בלשכת רישום המקרקעין וזאת עד לא יאחר מ-12 חודשים ממועד חתימת הסכם המכר (עם אפשרות להאריך את המועד האמור על ידי המוכרות בתקופה נוספת בת 90 ימים). בנוסף, ביחס ל-25% מהזכויות הנמכרות על-ידי חברת ש.פ.א, הנמכרות על ידה כנאמנה עבור צד שלישי, קיים תנאי מתלה נוסף והוא אישור העסקה ע"י בית המשפט.

המקרקעין הינם חלק מתוכנית המתאר תא/3700 (להלן גם: "התוכנית"), אשר מחלקת את כלל מתחם התוכנית ל-5 מתחמי תכנון, ביעודי קרקע של, בין היתר, מגורים, מסחר ותעסוקה. למיטב ידיעת החברה, הזכויות בממכר מקנות זכויות להקמה של כ-140.38 יחידות אקוויוולנטיות, כאשר כ-97% מהזכויות הנ"ל ניתנות לניצול במתחם תכנוני מס' 4 והיתר במתחם תכנוני מס' 3 וזאת על פי התוכניות המפורטות למתחמי התכנון הנ"ל (מכוחן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה במגרשים המרכיבים את המתחמים התכנוניים) שהופקדו להתנגדויות.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, כבר הוגשו התנגדויות לתוכניות האמורות על ידי בעלי זכויות בתחום התוכניות, כאשר המוכרות הגישו התנגדויות שעיקרן בקשתן לרכז את כל זכויותיהן בממכר במתחם אחד חלף פיצולן בין שני מתחמים וכי מיקום זכויותיהן בממכר לאחר השלמת האיחוד והחלוקה יהיה במיקום מערבי יותר מאשר ההצעה הקיימת לחלוקת הזכויות (בסמוך לחלקות המקור של הממכר טרם ביצוע האיחוד והחלוקה). כמו כן, החברה מעריכה כי לאור פינוי מתחם שדה דב, צפויות הזכויות במתחם תכנון 1 לגדול משמעותית באופן אשר יגדיל את זכויות כלל הבעלים בתוכנית, לרבות חברת הבת. לאור ההליכים האמורים, נכון למועד זה אין כל וודאות ביחס להיקף ומיקום הזכויות הנוספות שתתקבלנה על ידי חברת הבת.

יצוין כי למיטב ידיעת החברה, יתרת הזכויות במקרקעין מוחזקים על ידי חברה מקבוצת אקרו נדל"ן, וחברת הבת תצטרך להגיע עמה להסכמות לגבי קידום הקמת הפרויקט ולחילופין לפנות להליך פירוק שיתוף ולרכישת יתר הזכויות במקרקעין.

ב. לעניין המרת אגרות חוב ניתנות להמרה של החברה למניות לאחר תאריך הדוחות הכספיים, ראה ביאור 19ד' לעיל.

ג. לעניין הקצאה פרטית של מניות ואופציות של החברה לאחר תאריך הדוחות הכספיים, ראה ביאור 21ד' לעיל.

ד. לעניין הקצאת אופציות למנכ"ל החברה לאחר תאריך הדוחות הכספיים, ראה ביאור 21ה' לעיל.

ה. ביום 10 במרץ התקשרה חברת הבת של החברה, קבוצת חג'ג' החדשות עירונית בע"מ בהסכם לשיתוף פעולה עם חברה פרטית שלמיטב ידיעת החברה נמצאת בבעלות ובשליטה מלאות של מר אבי אברהם (להלן: "השותף"), בפרויקט בתחום הפינוי-בינוי בשכונת עמישב בפתח-תקוה. הפרויקט האמור עתיד להיבנות (ככל שייבנה) במתחם בשטח של כ-44 דונם הכולל כיום כ-213 יחידות דיור ב-8 בניינים, ולהערכת החברה, המסתמכת על המדיניות הקיימת של ועדות התכנון והבנייה בתחום הפרויקט, קיימת אפשרות לבנייה של כ-560 יחידות דיור נוספות, כ-4,300 מ"ר שטחי מסחר ושטח לבנייני ציבור של כ-1,200 מ"ר. יודגש כי התממשות ובניית הפרויקט כפופים ל- (1) הכרזה של מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית (להלן: "מנהל הרשות") על המתחם כמתחם של פינוי בינוי; (2) אישור תב"ע מתאימה על ידי הועדה המחוזית (תהליך שיכול לקחת מספר שנים); (3) הוצאת היתרי בניה מתאימים; (4) דרישות נוספות שיועלו בעתיד מצד הרשויות (ככל ויועלו), לרבות מטלות ציבוריות וכו'; ו- (5) קבלת הסכמת בעלי הזכויות במתחם (להלן: "בעלי הזכויות" או "הדיירים") לביצוע הפרויקט, ברוב הנדרש על פי דין וחתימתם על הסכמים מחייבים לביצוע הפרויקט (להלן: "הסכם הפינוי-בינוי"). נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, התקבלה החלטת הועדה המקומית בפתח-תקוה על המלצה להפקדת תוכנית מתאימה בועדה המחוזית, בכפוף לקיום התנאים המפורטים בהחלטה.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 35 - אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי (המשך)

1. ביום 13 במרץ 2022, התקשרה החברה במסמך עקרונות לא מחייב, עם החברה לישראל בע"מ (להלן: "המוכרת") בקשר עם רכישה של 534,953,382 מניות של חברת בתי זקוק לנפט בע"מ (להלן: "בז"ן"), אשר בבעלות המוכרת, ואשר מהווים כ-16.69% מהונה המונפק של בז"ן (להלן: "המניות הנמכרות"), ולמתן אופציה לרכישה של 234,125,576 מניות נוספת של בז"ן, המהוות 7.3% מהונה המונפק של בז"ן (להלן: "מניות האופציה"), אשר בבעלות המוכרת, ואשר המוכרת העניקה לצדדים שלישיים (להלן ביחד: "צד ג'") אופציה לרוכשן (להלן: "אופציית הצדדים השלישיים"), וזאת ככול וצד ג' לא ירכוש את מניות האופציה עד לתום תקופת המימוש הקבועה בתנאי אופציית הצדדים השלישיים. התמורה בעבור רכישת המניות הנמכרות הינה בסך של 1.1 ש"ח למניה, ואילו התמורה בגין מניות האופציה, ככול ותרכשנה על ידי החברה, תעמוד על הגבוה מבין: (א) 0.91 ש"ח למניה, או (ב) 90% מממוצע מחירי הסגירה של מנית בז"ן ב-15 ימי המסחר האחרונים לפני תום תקופת המימוש של אופציית הצדדים השלישיים. המחיר של המניות הנמכרות ו/או מניות האופציה יהיה מותאם לחלוקת דיבידנד או שינויים בהון המניות של בז"ן, כמקובל.
- יצוין, כי במסגרת מסמך העקרונות, התחייבה המוכרת על איסור ניהול משא ומתן מקביל לתקופה בת 45 יום, במהלכה מבצעת החברה בדיקת נאותות ביחס לבז"ן (להלן: "הבדיקה"), כאשר במקביל להליך הבדיקה מנהלים הצדדים משא ומתן על נוסח ההסכם המפורט. חתימת הצדדים על הסכם מחייב, תהא כפופה להשלמת בדיקת הנאותות לשביעות רצון החברה ולאישור דירקטוריון הצדדים עד לתום תקופת הבדיקה, וכן לקבלת האישורים הרגולטוריים הדרושים לצורך השלמת העסקה בתוך 4 חודשים ממועד חתימת מסמכי העסקה (ככל וייחתמו), עם אפשרות הארכת המועד האמור בחודשיים נוספים. ההתקשרות בהסכם מחייב ככל ותבשיל, תעשה בהתאם להסכם השליטה של המוכרת עם קבוצת פטרוכימיים.
2. ביום 20 במרץ 2022 החליט דירקטוריון החברה לבחון אפשרות למכירת כלל זכויות חברת הד מאסטר בע"מ (להלן: "הד מאסטר"), ש-50% מהונה מוחזקים בשרשור על ידי החברה, במתחם שד"ל-יבנה בתל אביב ובכלל זאת כלל זכויות הד מאסטר בפרויקט שד"ל. ככל וההליך שתואר לעיל יבשיל לכדי חתימת הסכם מכר מחייב, וככל ועסקה נשוא הסכם כאמור, ככל ותיחתם, אכן תושלם (כשאינן כל וודאות לכך), החברה צופה כי הרווח אחרי מס שינבע לה מהעסקה יהיה מהותי.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

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

ליום 31 בדצמבר 2021

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 2021 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 2021 ו-2020 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 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 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

31 במרץ, 2022

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר		מידע נוסף	
2020	2021		
אלפי ש"ח			
78,668	95,050	ג'	<u>נכסים שוטפים</u>
2,477	2,567	ג'	מזומנים ושווי מזומנים
1,471	1,799	ד'	פקדונות מוגבלים ומיועדים
10,902	5,133		חייבים ויתרות חובה
500,807	759,325	ח'	מלאי בניינים למכירה
			הלוואות לחברות מוחזקות
594,325	863,874		
-	6,289		<u>נכסים בלתי שוטפים</u>
46,315	44,177		נדל"ן להשקעה
81,247	114,263	ח'	רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו
354,902	445,576	ח'	הלוואות לחברות מוחזקות
			נכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים לחברות מוחזקות
482,464	610,305		
1,076,789	1,474,179		

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	
2020	2021		
אלפי ש"ח			
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
32,808	42,365	ה'	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים
247,187	381,710	ה'	חלויות שוטפות של אגרות חוב ואגרות חוב ניתנות להמרה
5,129	5,880	ה'	התחייבויות שוטפות בגין חכירות
186	297	ה'	ספקים ונותני שירותים
9,245	12,735	ה'	זכאים ויתרות זכות
6,267	83,769	ו'	הלוואות מחברות הבנות
300,822	526,756		
			<u>התחייבויות בלתי שוטפות</u>
22,778	21,111	ה'	הלוואות מתאגידים בנקאיים
158,569	264,999	ה'	אגרות חוב ואגרות חוב ניתנות להמרה
13,537	11,619	ה'	התחייבויות בגין חכירות
8,385	14,093		עודף התחייבויות על נכסים המיוחסים לחברות מוחזקות
21,219	-	ו'	הלוואות מחברות הבנות
2,940	2,602	ז'	מסים נדחים
227,428	314,424		
			<u>הון</u>
523	524		הון מניות
193,413	196,637		קרנות הון ופרמיה על מניות
(4,502)	(4,502)		מניות באוצר
-	12,827		מרכיב האופציה בגין אגרות חוב ניתנות להמרה
4,324	4,324		קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה
354,781	423,189		עודפים
548,539	632,999		סה"כ הון
1,076,789	1,474,179		

31 במרץ, 2022

לימור כהן דרור
סמנכ"ל הכספים

רועי וישנוביצקי
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 המיזוגים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			מידע נוסף
2019	2020	2021	
	אלפי ש"ח		
11,841	15,866	16,628	הכנסות מדמי ניהול ודמי שכירות
(693)	(387)	(3,140)	עלות ההכנסות
11,148	15,479	13,488	רווח גולמי
1,181	-	448	עליית ערך נדל"ן להשקעה
(760)	(508)	(785)	הוצאות מכירה ושיווק
(11,397)	(17,338)	(20,054)	הוצאות הנהלה וכלליות
172	(2,367)	(6,903)	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
(25,395)	(27,157)	(31,287)	הוצאות מימון
27,181	29,803	36,595	הכנסות מימון מחברות מוחזקות
61	106	37	הכנסות מימון
1,847	2,752	5,345	הכנסות מימון, נטו
2,019	385	(1,558)	רווח (הפסד) לאחר הכנסות מימון, נטו
55,413	55,230	90,989	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
57,432	55,615	89,431	רווח לפני מסים על ההכנסה
(508)	(143)	277	הטבת מס (מסים על ההכנסה)
56,924	55,472	89,708	רווח נקי לשנה
-	-	-	<u>רווח כולל אחר:</u>
56,924	55,472	89,708	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			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח			
			<u>תזרימי מזומנים מפעילויות שוטפות :</u>
56,924	55,472	89,708	רווח נקי לשנה המיוחס לבעלי המניות של החברה התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילויות שוטפת של החברה :
			<u>התאמות לסעיפי רווח או הפסד של החברה :</u>
2,241	2,113	2,556	פחת והפחתות
266	(156)	(338)	שינוי במסים נדחים
(1,181)	-	(448)	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
450	2,250	-	דיבידנד מחברה בשליטה משותפת
(55,413)	(55,230)	(90,989)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
994	3,343	5,370	הוצאות מימון שלא במזומן, נטו
			<u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות :</u>
164	-	-	ירידה בלקוחות והכנסות לקבל
(102)	(923)	(328)	עליה בחייבים ויתרות חובה
4	(120)	111	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
(20,439)	(1,072)	3,490	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
373	(1,345)	(72)	ירידה (עליה) במלאי בניינים למכירה
(15,719)	4,332	9,060	מזומנים נטו שנבעו מפעילויות (ששימשו לפעילות) 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			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח			
			תזרימי מזומנים - מפעילויות השקעה :
920	(379)	(90)	ירידה (עליה) בפקדונות מוגבלים ומיועדים, נטו
(165)	(85)	(125)	רכישת רכוש קבוע
(108)	-	-	השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
(19,059)	(17,883)	(280,566)	מתן הלוואות והשקעות בחברות מוחזקות, נטו
(18,412)	(18,347)	(280,781)	מזומנים נטו ששימשו לפעילויות השקעה
			תזרימי מזומנים - מפעילויות מימון :
118,392	184,405	427,735	הנפקת אגרות חוב ואגרות חוב להמרה, נטו
(80,526)	(155,680)	(179,222)	פירעון אגרות חוב
20,000	35,000	20,000	קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים
(6,939)	(70,556)	(11,667)	פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים
(1,565)	(1,408)	(1,460)	פירעון התחייבות בגין חכירה
17,045	-	-	הנפקת הון מניות ואופציות
-	(4,502)	-	רכישת מניות באוצר
-	-	(21,300)	חלוקת דיבידנד
-	2,729	-	מימוש אופציות למניות
-	26,870	54,017	קבלת הלוואה מחברה בת
66,407	16,858	288,103	מזומנים נטו שנבעו מפעילויות מימון
32,276	2,843	16,382	שינוי במזומנים ושווי מזומנים לשנה
43,549	75,825	78,668	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
75,825	78,668	95,050	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח			
-	-	3,225	נספח א' - פעולות שלא במזומן
			המרת אגרות חוב למניות
			נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת
22,101	21,081	23,098	מזומנים ששולמו במשך השנה עבור ריבית :
26,185	28,486	33,916	מזומנים שהתקבלו במשך השנה עבור ריבית :
2,632	2,385	351	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 9' 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.

ג. יתרת המזומנים ושווי המזומנים המיוחסת לתאגיד עצמו כחברה אם (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)

ליום 31 בדצמבר 2020			ליום 31 בדצמבר 2021			
סה"כ	לא צמוד נושא ריבית אלפי ש"ח	לא צמוד	סה"כ	לא צמוד נושא ריבית אלפי ש"ח	לא צמוד	
78,668	13	78,655	95,050	60,332	34,718	מזומנים ושווי מזומנים
2,477	2,477	-	2,567	2,567	-	מזומנים מוגבלים ומיועדים
81,145	2,490	78,655	97,617	62,899	34,718	

ד. גילוי בדבר הנכסים הפיננסיים המיוחסים לתאגיד עצמו כחברה אם (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)

1. פירוט ההשקעות המהותיות בקבוצות הנכסים הפיננסיים בהתאם ל-9 סעיף המיוחסים לחברה האם :

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	
78,668	95,050
2,477	2,567
1,471	1,799
82,616	99,416

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד :

מזומנים ושווי מזומנים
מזומנים מוגבלים ומיועדים

נכסים פיננסיים בעלות מופחתת :

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 2021

סה"כ	מעל 5 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים		משנתיים עד 3 שנים	משנה עד שנתיים	עד שנה	
			אלפי ש"ח					
95,050	-	-	-	-	-	-	-	מזומנים ושווי מזומנים
2,567	-	-	-	-	-	-	-	פקדונות מוגבלים ומיועדים
1,799	-	-	-	-	-	-	-	חייבים ויתרות חובה
99,416	-	-	-	-	-	-	-	

ליום 31 בדצמבר 2020

סה"כ	מעל 5 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים		משנתיים עד 3 שנים	משנה עד שנתיים	עד שנה	
			אלפי ש"ח					
78,668	-	-	-	-	-	-	-	מזומנים ושווי מזומנים
2,477	-	-	-	-	-	-	-	פקדונות מוגבלים ומיועדים
1,471	-	-	-	-	-	-	-	חייבים ויתרות חובה
82,616	-	-	-	-	-	-	-	

ה. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לתאגיד עצמו כחברה אם (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)

1. התחייבויות המיוחסות לחברה האם :

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
55,586	63,476	אשראי מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים
405,756	646,709	אגרות חוב ואגרות חוב ניתנות להמרה
18,666	17,499	התחייבות בגין חכירות
186	297	ספקים ונותני שירותים
9,245	12,735	זכאים ויתרות זכות
489,439	740,716	

2. לפרטים בדבר אגרות החוב של החברה ראה ביאור 19 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 2021						
סה"כ תזרים מזומנים צפוי	שנה חמישית ואילך	שנה שנייה	שנה שנייה	עד שנה	ערך בספרים	
אלפי ש"ח						
68,095	-	20,230	27,696	20,169	63,476	אשראי מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים
708,303	93,915	201,617	202,721	210,050	646,709	אגרות חוב ואגרות חוב ניתנות להמרה
297	-	-	-	297	297	ספקים ונותני שירותים
20,477	12,688	3,799	1,993	1,997	17,499	התחייבות בגין חכירות
12,735	233	-	-	12,502	12,735	זכאים ויתרות זכות
809,907	106,836	225,646	232,410	245,015	740,716	
ליום 31 בדצמבר 2020						
סה"כ תזרים מזומנים צפוי	שנה חמישית ואילך	שנה שנייה	שנה שנייה	עד שנה	ערך בספרים	
אלפי ש"ח						
65,656	31,884	26,044	3,849	3,879	55,586	אשראי מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים
446,938	-	72,256	178,426	196,256	405,756	אגרות חוב
186	-	-	-	186	186	ספקים ונותני שירותים
22,176	14,559	3,762	1,896	1,959	18,666	התחייבות בגין חכירות
9,245	201	-	-	9,044	9,245	זכאים ויתרות זכות
544,201	46,644	102,062	184,171	211,324	489,439	

1. הלוואה מחברות הבנות

בעיקר הלוואות שהתקבלו מחברת הבת "קבוצת חג'ג' ייעוץ וניהול פרויקטים בע"מ" שאינן צמודות, ונושאות ריבית שנתית בשיעור פריים + 2.4%.

מידע נוסף

ז. 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

להלן שיעורי המס החלים על החברה בשנים 2019-2021:
2019 ואילך - 23%

יתרות המסים הנדחים הנכללות בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2021 ו-2020 מחושבות לפי שיעור המס 23%.

3. שומות מס המיוחסות לחברה האם

לחברה שומות מס סופיות עד וכולל שנת 2016.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

מידע נוסף

ז. גילוי בדבר מסים על ההכנסה המיוחסים לחברה האם (המשך)

4. המס התיאורטי

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח			
2,019	385	(1,558)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה ולפני חלק החברה ברווחי חברות בנות, נטו שיעור המס
23%	23%	23%	
(464)	(88)	358	המס התיאורטי
-	(59)	(62)	מסים שנים קודמות הוצאות לא מוכרות הפרשי עיתוי ואחרות
(9)	(60)	(19)	
(35)	64	-	
(508)	(143)	277	הטבת מס (מסים על ההכנסה) בדוח רווח או הפסד

ח. הלוואות, יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מוחזקות

א. יתרות מהותיות עם חברות מוחזקות

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
582,054	873,588	הלוואות שניתנו לחברות מוחזקות, נטו
582,054	873,588	סה"כ

ב. עסקאות עם חברות מוחזקות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח			
10,764	15,684	14,116	הכנסות דמי ניהול
27,181	29,803	36,595	הכנסות מימון, נטו

ט. לפרטים נוספים ראה ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021 המצורפים לדוח זה.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

פרטים נוספים על התאגיד

כתובת : רח' הארבעה 30, תל אב יב 6473926 (מגדלי הארב עה, בנין דרומ י, קומה 32)

טלפון : 03 - 6081936

פקסימיליה : 03 - 6952958

כתובת דואר אלקטרוני : info@hagag.com

מועד הדו "ח : 31 בדצמבר 2021

מועד פרסום הדוח : 31 במרץ 2022

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	רבעו ן	רבעו ן אלפי ש"ח	רבעו ן	רבעו ן	
218,145 (123,536)	38,587 (20,045)	134,503 (00,002)	15,041 (0,100)	20,334 (15,043)	הכנסות עלות המכר
94,609	8,842	00,011	0,000	10,091	רווח גולמי
20,795 (2,011) (21,011) (1,120)	16,540 (1,002) (7,455) (20)	0,002 (040) (4,405) -	(002) (501) (4,010) -	(1,555) (100) (4,553) (003)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות הוצאות אחרות, נטו
44,118	18,332	120	10,332	15,325	חלק החברה ברווחי חברות בשליטה משותפת
134,680	35,030	00,017	12,000	21,027	רווח מפעולות רגילות
(20,009) 1,002	(9,761) 405	(5,043) 333	(5,000) 330	(0,010) 340	הוצאות מימון הכנסות מימון
107,773	25,754	00,007	0,000	10,107	רווח לפני מיסים על הכנסה
(15,083)	(2,200)	(13,505)	001	(00)	מיסים על הכנסה
92,690 -	23,554 -	40,412 -	0,030 -	15,000 -	רווח (נקי לתקופה רווח כולל אחר
92,690	23,554	00,012	7,000	10,000	רווח נקי וכולל לתקופה

- א . ביום 1 בפברואר 2021 הנפיקה החברה לציבור, על פי דו"ח הצעת מדף שפורסם על ידה ביום 28 בינואר 2021, 166,536,000 ע.ג. אגרות חוב (סדרה י'), המירות למניות החברה, כאשר תמורת ההנפקה נטו הסתכמה לסך של כ-163.6 מיליון ש"ח. החברה עשתה שימוש בסך של כ-28 מיליון ש"ח מהתמורה האמורה לצורך רכישת זכויות בפרויקטים בבלי 5 וסומייל 121, בסך של כ-102.8 מיליון ש"ח, עבור פירעון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ו'), וביתרה לצרכיה השוטפים של החברה.
- ב . ביום 19 באוקטובר 2021 ביצעה החברה הקצאה פרטית של 113,676,000 אגרות חוב (סדרה ט') בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה ל-9 משקיעים מסווגים, בתמורה לסך של 1.024 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרת חוב, וזאת בדרך של הרחבת הסדרה הקיימת. תמורת ההנפקה נטו, בסך של כ-116 מיליון ש"ח, הועמדה כהלוואה לקבוצת חגי' סלמה בע"מ, חברת הבת של החברה, והיא עשתה שימוש בכ-60 מיליון ש"ח (בעקבות הפחתה בשומה שהתקבלה בפועל) מתמורת ההנפקה עבור אגרות והיטלי השבחה הנדרשים לצורך הוצאת היתר בניה לפרויקט M M והיתרה שימשה לשימושה השוטף ובהם בין היתר תשלומי קרן וריבית כהחזר לחברה עבור התשלומים ששולמו על ידה.
- ג . ביום 27 בדצמבר 2021 הנפיקה החברה לציבור, על פי דו"ח הצעת מדף שפורסם על ידה ביום 26 בדצמבר 2021, 150,000,000 אגרות חוב (סדרה יא') בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה, כאשר תמורת ההנפקה נטו הסתכמה לסך של כ-148.1 מיליון ש"ח. התמורה האמורה שימשה לפירעון של אגרות חוב (סדרה ז') בסך של כ-50 מיליון ש"ח והיתרה לצרכיה השוטפים של החברה, ובין היתר, לפעילותה המשותפת עם קבוצת "סלינה".
- ד . ביום 11 בינואר 2022 ביצעה החברה הקצאה פרטית לשני תאגידים אשר הינם, למיטב ידיעת החברה, בשליטת הפניקס אחזקות בע"מ, של סך כולל של 4,866,000 מניות החברה וכן 2,189,700 כתבי אופציה לא רשומים למסחר הניתנים לשימוש ל-2,189,700 מניות החברה, כאשר תמורת הקצאת המניות הסתכמה לסך של כ-131.38 מיליון ש"ח. מתוך התמורה האמורה, סך של כ-80 מיליון ש"ח שימש לתשלום בגין רכישת זכויות במכרז מנדרין, כמפורט בדיווח מיידי של החברה מיום 7 במרץ 2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-022449), והיתרה לצרכיה השוטפים של החברה, ובין היתר, לפעילותה המשותפת עם קבוצת "סלינה".

שם החברה	סוג המניה	מספר המניות על ידי החברה	שווי נקוב של מניה	ערכה ברוך הכספי הנפרד של התאגיד הדוח (באלפי ש"ח)	שיעור החזקה בהון, בהצבעה ובסמכות למנות דירקטורים	יתרת הלוואות לחברה בדוח הכספי לתאריך הדוח (באלפי ש"ח)	תנאי הלוואות	שונות
קבוצת חגי' סומייל בע"מ (להלן: "חגי' סומייל") ¹	מניה רגילה	100	0.01	43,873	100%	268,878	ריבית שנתית בשיעור של 12%, צמוד למדד המחירים לצרכן, ו-5%, לא צמוד.	במהלך שנת הדיווח חל גידול ביתרת הלוואה בסך של כ-176,554 אלפי ש"ח.
קבוצת חגי' סלמה בע"מ (להלן: "חגי' סלמה") ²	מניה רגילה	100	0.01	25,501	100%	154,418	ריבית שנתית בשיעור של 3%, צמוד למדד החוב (סדרה ט'), אשר לטובת מחזיקיהן משועבדת זכויות החברה בהלוואה זו.	במהלך שנת הדיווח חל גידול ביתרת הלוואה בסך של כ-36,078 אלפי ש"ח.
קבוצת חגי' נכסים מניבים בע"מ (להלן: "חגי' נכסים מניבים")	מניה רגילה	100	0.01	(4,406)	100%	134,418	ריבית שנתית בשיעור של 5.1%, לא צמודה (הזהה לריבית של אגרות החוב (סדרה ז'), אשר לטובת מחזיקיהן משועבדת זכויות החברה בהלוואה זו).	במהלך שנת הדיווח חל גידול ביתרת הלוואה בסך של כ-8,945 אלפי ש"ח.
קבוצת חגי' ייעוץ וניהול פרויקטים בע"מ (להלן: "חגי' ייעוץ וניהול פרויקטים")	מניה רגילה	100	0.01	93,569	100%	(81,378)	בשנת 2021 נשאה הלוואה ריבית שנתית קבועה, לא צמודה, בשיעור של 4%.	הלוואה אשר הועמדה לחברה על ידי חגי' יעוץ וניהול פרויקטים. במהלך שנת הדיווח חל גידול ביתרת הלוואה לחברה בסך של כ-53,892 ש"ח.
קבוצת חגי' בבלי 3 בע"מ (להלן: "בבלי 3")	מניה רגילה	100	0.01	(1,471)	100%	104,574	ריבית שנתית קבועה, לא צמודה, בשיעור של 2.45%, לפי סעיף 3 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961 (להלן: "הפקודה").	במהלך שנת הדיווח חל גידול ביתרת הלוואה בסך של כ-21,669 אלפי ש"ח.
קבוצת חגי' בבלי 4 בע"מ (להלן: "בבלי 4")	מניה רגילה	100	0.01	(1,606)	100%	15,712	ריבית שנתית קבועה, לא צמודה, בשיעור של 12%.	הלוואה חדשה שהועמדה בשנת 2021.
קבוצת חגי' סומייל 122 בע"מ (להלן: "סומייל 122")	מניה רגילה	100	0.01	3,938	100%	24,307	ריבית שנתית קבועה, לא צמודה, בשיעור של 2.45%, לפי סעיף 3 לפקודה.	

יצוין, כי בתנאי הלוואות שהועמדו על ידי החברה לתאגידים בשליטתה לא נקבע מועד פירעון, למעט הלוואות הבעלים שניתנו לחברת חגי' 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 פרויקט סומייל 124 נמוך משיעור החזקתה בחגי' סומייל - לפרטים ראה סעיף 6.8.2.6.4 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד המצורף לדו"ח זה.

² יצוין, כי חלקה של החברה ברווחי פרויקט סלמה נמוך משיעור החזקתה בחגי' סלמה - לפרטים ראה סעיף 6.7.2.3.1.3 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) כולל אחר	דיבידנד בשנת הדוח	דיבידנד לאחר תאריך הדוח (*)	דמי ניהול והשתתפות בהוצאות לאחר תאריך הדוח	דמי ניהול והשתתפות בהוצאות בשנת הדוח (*)	הכנסות (הוצאות) ריבית והפרשי הצמדה מחברת הבת/חברה כלולה לאחר תאריך הדוח	הכנסות (הוצאות) ריבית והפרשי הצמדה מחברת הבת/חברה כלולה בשנת הדוח (*)
חגיגי סומייל	(13,941)	-	-	450	1,800	5,991	16,987
חגיגי סלמה	8,596	-	-	360	1,440	1,158	5,964
חגיגי נכסים מניבים	2,156	-	-	225	900	1,915	7,113
חגיגי ייעוץ וניהול פרויקטים	48,113	-	-	288	1,152	(814)	(2,266)
מלון רגינסי ירושלים בע"מ (להלן: "רגינסי")	45,796	6,023	-	993	3,972 ³	4	125
בבלי 3	(2,015)	-	-	732	2,928	641	2,755
בבלי 4	(1,606)	-	-	52	207	471	679
סומייל 122	3,558	-	-	-	-	147	614
קבוצת חגיגי פרויקט סומייל 121, שותפות מוגבלת	- (**)	-	-	52	207	-	-

(*) הכספים בגין דיבידנד (ככל והוכרז), דמי ניהול והריבית לה זכאית החברה משולמים לה מעת לעת על ידי החברות הבנות מתוך התזרים הפנוי שלהן.
 (**) יתרה מתחת ל-1 אלפי ש"ח.

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 לג' לעיל.

³ כולל 552 אלפי ש"ח ששולמו לחברה על ידי הד מאסטר, המוחזקת בשיעור של 50% על ידי רגינסי, בגין השתתפותה בעלות שכרם של שני עובדי החברה המעניקים משירותיהם גם להד מאסטר.

א. תגמולים לנושאי משרה בכירה שניתנו בשנת הדיווח והוכרו בדוחותיה הכספיים של החברה

להלן פרוט התגמולים שניתנו בשנת הדוח, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים של החברה לשנת הדוח, לכל אחד מחמשת מקבלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה שכיחנו בקבוצה באותה עת (הנתונים אינם כוללים מע"מ, ככל שרלוונטי):

שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקות בהון התאגיד (שלא בדילול מלא)	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
עידו חגי' (באמצעות י.ע.י.ל. שיווק יחידות קרקע בע"מ, הנמצאת בבעלותו ובשליטתו) (להלן: "חברת עידו") ⁴	כיהן מנכ"ל החברה עד ליום 31.12.2021	היקף משרה שאינו פוחת מ-90%	27.11% ⁵	-	1,893	-	1,260	-	-	-	-	-	3,153
לימור כהן דרו ⁶	סמנכ"ל כספים	100%	-	670	-	-	-	2	-	-	-	-	717
אלעד חגי ⁷	מנכ"ל קבוצת חגי' התחדשות עירונית בע"מ, חברה בת של החברה (להלן: "התחדשות עירונית")	100%	-	-	-	-	600	-	-	-	-	-	670
יהודה עובד ⁸	סמנכ"ל שיווק	100%	-	536	-	-	-	-	-	-	-	-	536
נאור סמוזיק ⁹	משנה לסמנכ"ל כספים	100%	-	40	-	-	-	-	-	-	-	-	40

ב. תגמולים לבעלי עניין שניתנו בשנת הדיווח והוכרו בדוחותיה הכספיים של החברה

בשנת 2021 שולם על ידי החברה (לרבות חברות בנות של החברה) שכר טרחה בסך של כ-5,947 אלפי ש"ח, והחזר הוצאות בסך של כ-58 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ, למשרד עוה"ד חגי', בוכניק, ויינשטיין ושות', אשר היה בתקופת הדוח בראשות מר יצחק חגי' (מבעלי השליטה בחברה, המכהן כדירקטור בחברה) (להלן: "משרד עוה"ד"), ואשר מעניק 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.

⁴ לפרטים אודות התקשרות החברה בהסכם עם חברת עידו (מבעלי השליטה בחברה המכהן גם כדירקטור בחברה) לקבלת שירותי מנכ"ל באמצעות עידו, ראה תקנה 22 להלן. יובהר כי ההתקשרות האמורה באה לידי סיום ביום 31 בדצמבר 2021, וביום 1 בינואר 2022 נכנסה לתוקף כהונתו של מר רועי וישנוביצקי כמנכ"ל החברה.

⁵ מר עידו חגי' נחשב כמחזיק במניות החברה יחד עם אחיו, מר יצחק חגי', וביחד מניותיהם בחברה היוו נכון ליום 31 בדצמבר 2021 כ-61.71% מהון החברה וכ-62.31% מזכויות ההצבעה בה (שלא בדילול מלא).

⁶ בתמורה לכהונתה, זכאית הגב' לימור כהן-דרור, לגמול חודשי (הכולל שכר, הפרשות סוציאליות, קרן השתלמות, רכב, דמי החזקת רכב וחניה) שעלותו הכוללת הסתכמה נכון למועד הדוח לסך של כ-59.8 אלף ש"ח. בנוסף, הגב' כהן-דרור זכאית להחזרי הוצאות שיוצאו על ידה מתוקף תפקידה בקבוצה (בהתאם למנגנון שנקבע לכך בהסכם) ול-20 ימי חופשה בשנה. בנוסף יצוין, כי לגב' כהן-דרור ניתנו כתבי פטור ושיפוי מטעם החברה והיא נכללה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של החברה.

⁷ בתמורה לכהונתו, זכאי מר אלעד חגי' (שהינו בן דודם של האחים חגי') לגמול חודשי קבוע (כנגד חשבונת) שעלותו הכוללת (הלוקחת בחשבון גם עלות ליסינג לרכב, חניה והוצאות דלק) מסתכמת נכון למועד הדוח לסך של כ-55.9 אלפי ש"ח. בנוסף, מר אלעד חגי' זכאי להחזרי הוצאות שיוצאו על ידו מתוקף תפקידו 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 בדצמבר 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.

⁸ בתמורה לכהונתו, זכאי מר יהודה עובד (בן דודם של האחים חגי'), לגמול חודשי (הכולל שכר, קרן השתלמות וזכויות סוציאליות) שעלותו הכוללת מסתכמת לסך של כ-44.7 אלפי ש"ח. בנוסף, מר עובד זכאי להחזרי הוצאות שיוצאו על ידו מתוקף תפקידו 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.

⁹ בתמורה לכהונתו, זכאי מר סמוזיק לגמול חודשי (הכולל שכר, קרן השתלמות וזכויות סוציאליות) שעלותו הכוללת מסתכמת לסך של כ-34 אלפי ש"ח. בנוסף, מר סמוזיק זכאי להחזרי הוצאות שיוצאו על ידו מתוקף תפקידו בקבוצה (בהתאם למנגנון שנקבע לכך בהסכם) ולימי חופשה על פי דין. בנוסף יצוין, כי למר סמוזיק ניתנו כתבי פטור ושיפוי מטעם החברה והוא נכלל בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של החברה.

לאחר שנת הדיווח ולפני מועד הגשת הדוח, לא שולמו תגמולים לנושאי משרה בקשר עם כהונתם או העסקתם בשנת הדיווח אשר לא הוכרו בדוחות הכספיים לשנת הדיווח.

בנוסף לאמור לעיל, יצוין כי גמול הדירקטורים הכולל ששולם על ידי החברה בשנת 2021 לכלל חברי הדירקטוריון שהיו זכאים לגמול כאמור, הסתכם לסך של כ-585 אלפי ש"ח.

תקנה 21א: השליטה בתאגיד

בעלי השליטה בחברה הינם האחים יצחק ועידו חגי'ג', הנחשבים כמחזיקים יחד במניות החברה (בין במישרין ובין באמצעות חברות בשליטתם), מכוח פעולתם בעצה אחת ביחס להחזקותיהם בחברה, ואשר מחזיקים בסך כולל של 32,188,165 מניות החברה, אשר היווה נכון ליום 31 בדצמבר 2021 כ-61.71% מהון החברה וכ-62.31% מזכויות ההצבעה בה שלא בדילול מלא, וכ-53.63% מהון החברה וכ-54.1% מזכויות ההצבעה בה בדילול מלא¹⁰, ואשר מהווה, נכון למועד פרסום הדו"ח, כ-53.25% מהון החברה וכ-53.70% מזכויות ההצבעה בה שלא בדילול מלא, וכ-47.64% מהון החברה וכ-47.99% מזכויות ההצבעה בה בדילול מלא¹¹ (להלן ביחד: "**בעלי השליטה**"). יצוין כי מר יצחק חגי'ג' מכהן כדירקטור בחברה, וכי מר עידו חגי'ג' מכהן כדירקטור בחברה וכיהן עד ליום 31 בדצמבר 2021 כמנכ"ל החברה.

יצוין כי האחים חגי'ג' 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'ג' 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'ג' 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'ג' לתאגיד בשליטת האחים חגי'ג'. מאידך, ביחס למכירת מניות החברה על ידי חגי'ג' 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.

¹⁰ "**בדילול מלא**" – בהנחת המרת אגרות החוב (סדרה י') של החברה בתקופת ההמרה הראשונה המסתיימת ביום 31 בדצמבר 2022, כאשר בתקופה זו כל 20.83172 ש"ח ע.נ. של אגרות החוב (סדרה י') תהיינה ניתנות להמרה למניה רגילה אחת של החברה. יצוין כי 18,046,357 מניות מוחזקות על ידי מר יצחק חגי'ג' (במישרין ובאמצעות חברות בשליטתו); ו-14,141,808 מניות מוחזקות על ידי מר עידו חגי'ג' (במישרין ובאמצעות חברות בשליטתו).

¹¹ "**בדילול מלא**" – בהנחת המרת אגרות החוב (סדרה י') של החברה בתקופת ההמרה הראשונה המסתיימת ביום 31 בדצמבר 2022, כאשר בתקופה זו כל 20.83172 ש"ח ע.נ. של אגרות החוב (סדרה י') תהיינה ניתנות להמרה למניה רגילה אחת של החברה, בהנחת מימוש 2,189,700 כתבי אופציה לא רשומים למסחר, הניתנים למימוש ל-2,189,700 מניות החברה, אשר הוקצו ביום 11 בינואר 2022 לשני תאגידים אשר הינם, למיטב ידיעת החברה, בשליטת הפניקס אחזקות בע"מ, וכן בהנחת מימוש 515,028 כתבי אופציה לא רשומים למסחר, הניתנים למימוש ל-515,028 מניות החברה, אשר הוקצו ביום 21 במרץ 2022 למר רועי וישנוביצקי, מנכ"ל החברה.

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 2021 או במועד מאוחר לסוף שנת 2021 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 8 ביולי 2012 ו-14 באוגוסט 2012, האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה ביום 22 באוגוסט 2012.	מערך התקשרויות, אשר הרלוונטיות מביניהן נכון למועד זה כוללת את השתתפות חברת עידו בהוצאות החברה, וזאת לאור העובדה שלאחים חגיגי עדיין נותרה פעילות פרטית (בה החלו בטרם הפכו לבעלי השליטה בחברה) שבגינה נדרשת חברת עידו לסיועם של חלק מעובדי החברה. לפיכך אושר כי חברת עידו תשתתף החל מיום 1 באוגוסט 2012 וכל זמן שהעובדים האמורים יעניקו משירותיהם גם לחברת עידו, בחלק מהעלויות בהן תישא החברה בגין העסקת העובדים האמורים. סך ההשתתפות עומד כיום על 2 אלפי ש"ח לחודש ¹² . בנוסף אושר כי חברת עידו תישא ב-50% מעלות העסקתו הכוללת של מנהל קשרי הלקוחות וכן תישא בעלות המשרדים אשר עובדי חברת עידו משתמשים בהם. סך העלות הכוללת של השתתפות חברת עידו בגין המרכיבים האמורים עומד כיום על כ-17 אלפי ש"ח לחודש. בנוסף נקבע במסגרת ההתקשרויות האמורות כי ככול ומשוקי החברה יעניקו משירותיהם לחברת עידו, חברת עידו תשלם למשוקים את מלוא עמלת השיווק להם הם זכאים בגין שיווק יחידות אלה (העומדות על כ-0.3% מעלות כל יחידה המשוקת עבורה).	חברה בשליטת עידו חגיגי הינה צד להתקשרות האמורה.	
2.	ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה ביום 16 במרץ 2016, וזאת בהתאם להוראת תקנה 51(5) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עינין), התש"ס-2000 (להלן: "תקנות הקלות").	התקשרות רגינסי עם חברה פרטית בבעלות מלאה של האחים ליאור ואחיקם כהן, להם קשרים עסקיים עם האחים חגיגי, בהסכם לשיתוף פעולה ביחס לרכישת זכויות במקרקעין במרינה בהרצליה, עליה ניתן להקים מבנה מלונאי. יצוין כי ועדת הביקורת ודירקטוריון רגינסי אישרו את ההתקשרות ביום 30 בדצמבר 2015. שיתוף הפעולה מתבצע באמצעות קבוצת חגיגי מרינה הרצליה בע"מ, שימשה אופציה לרכישת המקרקעין האמורים, כאשר כ-75% מהונה מוחזקים על ידי רגינסי וכ-25% מהונה מוחזקים על ידי האחים כהן. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.10.1.1 לפרק תיאור עסקי התאגיד המצורף לדו"ח זה.	לאחים כהן קשרים עסקיים עם האחים חגיגי.	ראה דו"ח מיידי מיום 17 במרץ 2016, מס' אסמכתא -01-2016-008397.
3.	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 כוללת את התקשרות החברה בהסכמי שכי"ט עם משרד עוה"ד (כהגדרתו לעיל) לרבות במקרים בהם החברה עצמה (או תאגיד בשליטתה) תימנה על יחידים הקבוצות בפרויקטים וכן בגין כל מקרה אחר בו לא ישולם למשרד עוה"ד שכי"ט על ידי רוכשי היחידות (באיזה מתחומי הפעילות של החברה) עצמם, לרבות עקב שינוי הוראות הדין שהיו נהוגות במועד החלטתה. בהתאם לקביעת ועדת הביקורת מיום 16 ביוני 2016, ההתקשרות האמורה עם משרד עוה"ד תבוא לידי סיום ביום 31 בדצמבר 2022.	מר יצחק חגיגי 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: -01-2016-099019.
4.	ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ביום 13 באוקטובר 2020, והאסיפה הכללית של	מתן החתימות לפטור לה"ה יצחק חגיגי ועידו חגיגי (ההתקשרות הינה בתוקף עד ליום 27 בדצמבר 2023), ואישור החזר הוצאות (ללא הגבלה בסכום) למר יצחק חגיגי, אותן יוציא מר יצחק חגיגי בגין כהונתו כדירקטור בחברה ו/או בגין תרומתו לפיתוח עסקי החברה, אשר תאושרנה על ידי ועדת התגמול של החברה (לרבות רטרואקטיבית)	האחים חגיגי הינם מוטבים על פי ההתקשרויות האמורות.	ראה דו"ח זימון אסיפה מיום 16 בנובמבר 2020, מס'

¹² הסכום האמור הוערך בהתאם להיקף הפעילות הפרטית של האחים חגיגי כפי שהייתה במועד האישור ובהתאם להערכה לגבי המשך היקף הסתייעותם של פעילות זאת של האחים חגיגי 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 31 במרץ 2022 דנו חברי ועדת הביקורת (בכובעה גם כוועדת התגמול) בגובה דמי ההשתתפות אותם משלמת חברת עידו לחברה ואישרו את סכום ההשתתפות לסך של 2 אלף ש"ח בחודש וזאת בנוסף לסך של כ-15 אלף ש"ח בגין נשיאה ב-50% מעלות העסקתה הכוללת של מנהל 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
	בעלי המניות בחברה ביום 18 בנובמבר 2020.	כנגד המצאת חשבוניות כדין (ההתקשרות הינה בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2023).		אסמכתא: 2020-01-123135.
5.	ועדת התגמול ודירקטוריון החברה ביום 13 באוקטובר 2020, וזאת בהתאם לתקנות 1א1, 1ב1(א)5 ו-1ב1 לתקנות ההקלות.	התקשרות החברה בפוליסות (לרבות קבוצתיות) לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, למספר תקופות ביטוח, אשר תסתיימנה לא יאוחר מיום 30 בספטמבר 2023.	האחים חגי' נמנים על המוטבים על פי ההתקשרויות האמורות.	ראה דיווח מיידי מיום 13 באוקטובר 2020, מסי' אסמכתא: 2020-01-111465.
6.	ועדת הביקורת/התגמול ודירקטוריון החברה ביום 20 ביוני 2021 וביום 22 ביולי 2021, האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה ביום 1 באוגוסט 2021.	<p>מערך התקשרויות, אשר הרלוונטיות מביניהן נכון למועד זה כוללות את ההתקשרויות הבאות:</p> <p>א. חידוש התקשרות בהסכם ניהול עם חברת עידו לצורך קבלת שירותי מנכ"ל על ידי מר עידו חגי', בהיקף משרה שלא יפחת מ-90%. ההתקשרות אושרה החל מיום 1 באוגוסט 2021 ועד ליום 31 ביולי 2024.¹³ בתמורה להעמדת שירותי הניהול, אושר כי החברה תשלם לחברת עידו תשלום חודשי בסך של 104,000 ש"ח, בתוספת מע"מ כדין וצמוד לעליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש מאי 2021. בנוסף, הייתה 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 1.875 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, בכפוף לתנאי סף לתשלום המענק, 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"). כן תהיה זכאית חברת עידו למענק בגין תקופת ביניים שיחושב, בשינויים המחויבים, באופן זהה (וזאת במקרה וההתקשרות עימה תופסק לפני תום השנה); (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 1.875 מיליון ש"ח בשנה, בתוספת מע"מ (בכפוף לעמידה בתנאי הסף) ועל סך כולל של 7.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ לכל תקופת ההשתתפות (הסכומים צמודים לעליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש מאי 2021). בנוסף, סך המענקים שישולמו לחברת עידו (קרי, הן המענק השנתי, הן המענק לתקופת הביניים והן המענק בגין הפרויקטים המתקדמים) לא יעלה בכל מקרה על סך של 10 מיליון ש"ח (אך כאמור לא יותר מ-1.875 מיליון ש"ח בגין כל שנה), בתוספת מע"מ, כשהוא צמוד לעליית המדד בגין חודש מאי 2021. 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' ועידו חגי', בעלי השליטה בחברה, אשר תהא בתוקף רטרואקטיבית החל מיום 1 באוגוסט 2021 ועד ליום 31 ביולי 2024.</p> <p>ג. חידוש התקשרות בהסכם לקבלת שירותים בתפקיד מנהלת פרויקטים (בעיקר בתחום הליווי הבנקאי) מהגב' נכר סמיט, אחותם של האחים יצחק ועידו חגי', בתמורה לסך חודשי של כ-25 אלף ש"ח בתוספת מע"מ לחודש, לחניה במשרדי החברה, ולכלל ההטבות אשר ניתנות על ידי החברה לנותני השירותים המועסקים על ידי החברה דרך קבע, וזאת החל מיום 1 באוגוסט 2021 ועד ליום 31 ביולי 2024. יצוין, כי על אף האמור, הגב' סמיט סיימה עבודתה בחברה ביום 28 בפברואר 2022.</p> <p>ד. התקשרות בהסכם העסקה עם הגב' עדן חגי', בתו של מר יצחק חגי', מבעלי השליטה בחברה (להלן: "עדן"), אשר במסגרתו תועסק עדן בתפקיד של מנהלת פרויקטים של החברה ותאגידים בשליטתה, בתמורה לשכר חודשי בסך של 27,000 ש"ח ברוטו ולתנאים הנילוים המפורטים בהתקשרות (כגון הפרשות סוציאליות, החזר נסיעות, חניה, נשיאה בתשלום דמי חבר ללשכת עורכי הדין, 18 ימי חופשה וכו') וזאת רטרואקטיבית החל מיום 1 ביולי 2021 ועד ליום 30 ביוני 2024.</p>	האחים חגי' וקרוביהם הינם צד להתקשרות האמורה.	ראה דו"ח זימון אסיפה מיום 25 ביולי 2021, מסי' אסמכתא: 2021-01-057451.

¹³ על אף האמור, יצוין, כי ביום 31 בדצמבר 2021 סיים מר עידו חגי' את כהונתו כמנכ"ל החברה (ונותר דירקטור בחברה), וזאת לאור הגידול בהיקפי הפעילות של החברה ורצונו של מר חגי' להתמקד בתחום הפיתוח העסקי של החברה.

מס'	האורגנים שאישרו את ההתקשרות ומועד האישור	תיאור העסקה וזהות צדדיה	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	לפרטים נוספים
7.	ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ביום 30 בספטמבר 2021, וזאת בהתאם לתקנות 1א1, 1ב1(א)5 ו-1ב1 לתקנות ההקלות.	בהמשך לסעיף 5 לטבלה זו לעיל, התקשרות בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, החל מיום 1 באוקטובר 2021 ועד ליום 30 בספטמבר 2022, בה לכלול כלל חברי דירקטוריון החברה ונושאי המשרה המכהנים בחברה, ובכללם, בין היתר, האחים יצחק ועידו חגיגי.	האחים חגיגי נמנים על המוטבים על פי ההתקשרות האמורה.	
8.	ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ביום 12 באוקטובר 2021, וזאת בהתאם לתקנה 1(5) לתקנות ההקלות.	הקצאה פרטית לתאגידים בשליטת מור, של 84,676,000 אגרות חוב (סדרה ט'), בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א של החברה, רשומות למסחר, במחיר של 1.024 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.נ. אגרת חוב, וזאת בדרך של הגדלת סדרת אגרות החוב (סדרה ט') הקיימת של החברה, הרשומה למסחר.	בעת בה בוצעה ההתקשרות עם החברה, ניהלו תאגידים בשליטת מור השקעות משא ומתן להתקשרות בעסקה פרטית עם חברה בשליטת מר יצחק חגיגי.	ראה דיווח מיידי מיום 12 באוקטובר 2021, מס' אסמכתא: 01-087211.

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 האחים חגיגי 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 תהיינה זכויות והתחייבויות החברה הנגזרות מהתקשרויות והסכמים אלו שונות באופן מהותי מהתחייבויות וזכויות הקרובה שתיוגזרנה מהתקשרויות והסכמים אלו, בשים לב לחלקם היחסי בפרויקט, הרי שלא יידרש אישור נוסף של מוסדות החברה להתקשרות החברה בהסכמים כאמור.	בת דודתם של האחים חגיגי הינה צד להתקשרות האמורה.	ראה דוח מיידי מיום 16 ביוני 2015, מס' אסמכתא: 01-01-2015-048933.
2.	ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה ביום 7 באוגוסט 2016.	התקשרות בהסכם ניהול עם הגבי' חבצלת גמליאל, שהינה בתו של בן זוגה של אמם של האחים חגיגי, 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). גבי' גמליאל, יחד עם שאר בעלי הקרקע בפרויקט, התקשרה עם החברה כאמור בהסכם ניהול לפיו התחייבה לשלם לחברה דמי ניהול בגובה 6% משווי זכויותיה, כשיעור דמי הניהול ולוחות הזמנים לתשלום זהים לאלו של שאר חברי הקבוצה. בנוסף, הצטרפה הגבי' גמליאל להסכם השיתוף שנחתם בין כלל חברי הקבוצה. ההתקשרויות אושרו כעסקאות לא חריגות בהן יש לבעלי השליטה עניין אישי.	בתו של בן זוגה של אמם הינה צד להתקשרות האמורה.	
3.	ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה ביום 7 באוגוסט 2016, ביום 15 במרץ 2017 וביום 27 בינואר 2019.	העסקת מר נעים מינור, שהינו בנו של בן דודם של האחים חגיגי, כמשווק בחברה (לאחר שבעבר עבד במחלקת הטלמטינג 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 יקוּזו הסכומים ששולמו לאותו המשווק בגין עלות השכר הקבוע. ההתקשרות (הן אישורה לראשונה והן עדכונה מחדש שיואר 2019) אושרו כעסקאות לא חריגות בהן יש לבעלי השליטה עניין אישי.	בן דודם של האחים חגיגי הינו צד להתקשרות האמורה.	
4.	ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה ביום 25 במאי 2017.	אישור תנאי כהונתו של מר אלעד חגיגי, שהינו בן דודם של האחים חגיגי, 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 7 לעיל. ההתקשרות אושרה כעסקה לא חריגה בה יש לבעלי השליטה עניין אישי.	בן דודם של האחים חגיגי הינו צד להתקשרות האמורה.	
5.	ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה ביום 26 באוקטובר	אישור תנאי כהונתו של מר יהודה עובד, שהינו בן דודם של האחים חגיגי, כסמנכ"ל השיווק של החברה. תנאי כהונתו העיקריים מתוארים בה"ש 8 לעיל. ההתקשרות אושרה כעסקה לא חריגה בה יש לבעלי השליטה עניין	בן דודם של האחים חגיגי הינו צד להתקשרות	

מס'	האורגנים שאישרו את ההתקשרות ומועד האישור	תיאור העסקה וזהות צדדיה	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	לפרטים נוספים
	2017 וביום 29 במאי 2019.	אישי.	האמורה.	
6.	ועדת ביקורת ודירקטוריון רגינסי ביום 29 באוגוסט 2016 וביום 4 במרץ 2018.	אישור התקשרות קבוצת הרכישה אותה ארגנה רגינסי ואשר בונה את פרויקט כוכב הצפון, עם קבוצת רכישה שאורגנה בעבר על ידי האחים חגי' ואשר בונה אף היא פרויקט בכוכב הצפון, בהסכמים שונים הנוגעים לבנייתם המשותפת של הפרויקטים (לרבות הסכמי קבלן, הסכם מימון וכו'). לפרטים נוספים ראה ה"ש 54 לפרק תיאור עסקי התאגיד לו מצורף דו"ח זה. ההתקשרות אושרה כעסקה לא חריגה בה יש לבעלי השליטה עניין אישי.	האחים חגי' הינם המארגנים של קבוצת הרכישה שתבנה במשותף את פרויקט כוכב הצפון עם הקבוצה שאורגנה על ידי רגינסי והם אף נמנים על בעלי הזכויות בה.	
7.	ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה ביום 11 בפברואר 2020 וביום 16 במרץ 2020.	צירופם של קרובי משפחה של אשתו של יצחק חגי' לקבוצת הרכישה שמגבשת החברה (באמצעות חברה בת) אשר עתידה לבנות את פרויקט M0 M0 בתל אביב. ההתקשרויות אושרו כעסקאות לא חריגות בהן יש לבעלי השליטה עניין אישי.	הצדדים להתקשרות האמורה הינם קרובי משפחה של אשתו של יצחק חגי'.	
8.	ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ביום 30 במאי 2018 וביום 11 בפברואר 2020.	התקשרות במסגרתה תוכל החברה לשכור חניות לעובדי החברה בחניון מגדלי הארבעה, אשר האחים חגי' הינם מבעליו. ההתקשרות אושרה כעסקה לא חריגה עם בעלי השליטה.	האחים חגי' הינם צד להתקשרות האמורה.	
9.	ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה ביום 20 ביוני 2021.	התקשרות במסגרתה החברה רכשה נרות ריחניים מחברה בשליטת מר עידו חגי' לצורך מכירתם במסעדת פופ אנד פופ שבבעלות החברה. היקף התקשרות מסתכם לסך של כ-21 אלפי ש"ח. ההתקשרות אושרה כעסקה לא חריגה עם בעל שליטה.	חברה בבעלותו של מר עידו חגי' הינה צד להתקשרות האמורה.	
10.	ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ביום 24 ביוני 2021.	התקשרות החברה בהסכם לשיתוף פעולה בפרויקט בבלי 5 עם מור קופות גמל בע"מ (להלן: "מור"), שלמיטב ידיעת החברה נמצאת בשליטת י.ד. מור השקעות בע"מ (שהינה בעלת עניין בחברה) (להלן: "מור השקעות"). לפרטים נוספים ראה סעיף 6.8.2.10 לפרק תיאור עסקי התאגיד המצורף לדו"ח זה.	בעת בה בוצעה ההתקשרות עם החברה, ניהלו תאגידיים מקבוצת מור משא ומתן להתקשרות בעסקה פרטית עם האחים חגי'.	
11.	ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה ביום 15 ביולי 2021.	התקשרות הד מאסטר בעסקה לרכישת 100 חניות ו-14 מחסנים בשטח כולל של 122 מ"ר המצויים בפינת הרחובות רוטשילד ויבנה בתל אביב, ואשר ישמשו את פרויקט שד"ל של החברה, מחברת ברגרואין רזידנטיאל לימיטד, אשר האחים חגי', מחזיקים, למיטב ידיעת החברה, בכ-24% מהונה. תמורת העסקה מסתכמת לסך של כ-20 מיליון ש"ח, והיא משקפת סך של 200 אלפי ש"ח לחניה וסך של 4 אלפי ש"ח למ"ר מחסן (אשר, בהתאם להערכת שווי שבוצעה לטובת העניין, ואשר כללה נתוני השוואה לנכסים סמוכים ולנכסים המצויים באזורים מרכזיים בתל אביב, משקפים מחירי שוק). ההתקשרות אושרה כעסקה לא חריגה עם בעלי השליטה.	חברה שכ-24% מהון מניותיה מוחזק על ידי האחים חגי' הינה צד להתקשרות האמורה.	

לפרטים אודות החזקות בעלי העניין ונושאי המשרה הבכירה בניירות הערך של החברה, נכון ליום 31 בדצמבר 2021, ראה דיווח מיידי מיום 06/01/2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-003924), המובא בדוח זה בדרך של הפניה. לפרטים אודות שינויים בהחזקות בעלי ענין בחברה מאז 1 בינואר 2022, אשר ידועים לחברה, ראו דיווחים מיידיים מהימים 4 בינואר 2022, מס' אסמכתא 2022-01-002283, 11 בינואר 2022, מס' אסמכתא 2022-01-005679, 12 בינואר 2022, מס' אסמכתא 2022-01-006039, 25 בינואר 2022, מס' אסמכתא 2022-01-010431, 25 בינואר 2022, מס' אסמכתא 2022-01-010434 ו-21 במרץ 2022, מס' אסמכתא 2022-01-027513.

תקנה 24א:

הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים למועד פרסום הדו"ח

הון רשום – 10,000,000 ש"ח, מורכב מ-1,000,000,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כל אחת.

הון מונפק – 604,426 ש"ח, מורכב מ-60,442,658 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כל אחת. בניכוי המניות הרדומות המוחזקות על ידי החברה ואשר אינן מקנות לה זכויות כלשהן, הונה המונפק והנפרע של החברה הינו 599,414 ש"ח והוא מורכב מ-59,941,432 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כל אחת.

ניירות ערך המירים –

ביום 1 בפברואר 2021 הנפיקה החברה 166,536,000 אגרות חוב (סדרה י'), הניתנות להמרה בכל יום בו מתקיים מסחר בבורסה ועד ליום 21 בדצמבר 2024, למעט בין הימים 21 ביוני 2023 עד 30 ביוני 2023, באופן המפורט להלן (יחסי ההמרה שיובאו להלן הינם לאחר התאמה שבוצעה לאור חלוקות הדיבידנד שבוצעה על ידי החברה בחודש מרץ 2021 ובחודש יוני 2021): (1) בתקופה שהחל ממועד הרישום של סדרת אגרות החוב (סדרה י') למסחר בבורסה ועד ליום 31 בדצמבר 2022, כל 20.83172 ש"ח ע.ג. של אגרות החוב תהיינה ניתנות להמרה למניה רגילה אחת של החברה; ו-(2) בתקופה שהחל מיום 1 בינואר 2023 ועד ליום 21 בדצמבר 2024, אך למעט כאמור בין הימים 21 ביוני 2023 עד 30 ביוני 2023, כל 24.64598 ש"ח ע.ג. של אגרות החוב תהיינה ניתנות להמרה למניה אחת של החברה, וזאת כפוף להתאמות כאמור בסעיף 7.3 לתנאים הרשומים מעבר לדף שבתוספת הראשונה לטרם הנאמנות אשר צורף לדו"ח הצעת המדף של החברה שפורסם ביום 28 בינואר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-012609).

ביום 11 בינואר 2022 הנפיקה החברה לשני תאגידי אשר הינם, למיטב ידיעת החברה, בשליטת הפניקס אחזקות בע"מ, סך כולל של 2,189,700 כתבי אופציה, לא רשומים למסחר, הניתנים למימוש, עד ליום 31 בינואר 2024, ל-2,189,700 מניות רגילות של החברה, בתמורה למחיר מימוש בסך של 35 ש"ח למניה, וזאת כפוף להתאמות כאמור בסעיף 3.4 לדו"ח ההקצאה מיום 11 בינואר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-005148).

ביום 21 במרץ 2022 הנפיקה החברה למר רועי וישנוביצקי, מנכ"ל החברה, 515,028 כתבי אופציה, לא רשומים למסחר, הניתנים למימוש (בכפוף לחלוף תקופות ההבשלה שנקבעו¹⁴), עד ליום 31 בדצמבר 2026, ל-515,028 מניות רגילות של החברה, בתמורה למחיר מימוש בסך של 20.448 ש"ח למניה, צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש נובמבר 2021, וזאת כפוף להתאמות כאמור בסעיף 2.5 לדו"ח זימון האסיפה מיום 15 בנובמבר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-097483).

תקנה 24ב:

מרשם בעלי המניות של החברה למועד פרסום הדו"ח

שם המחזיק	מס. זיהוי/מספר ברשם החברות בישראל/מספר דרכון	כמות המניות
מזרחי טפחות חברה לרישומים בע"מ	510422249	60,435,090
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		60,442,658

¹⁴ זכאותו של מר וישנוביצקי לכתבי האופציה תבשיל על פני תקופה בת 4 שנים ממועד תחילת כהונתו בתפקיד מנכ"ל החברה, באופן שבתום כל שנה ממועד תחילת כהונתו (דהיינו, בימים 1 בינואר 2023, 1 בינואר 2024, 1 בינואר 2025 ו-1 בינואר 2026) תתגבש זכאותו ל-25% מכמות כתבי האופציה.

שם:	יצחק חגי'ג'	צבי גרינוולד (יו"ר הדירקטוריון)	יהודה עידו חגי'ג'	דורון רוזנבלום	צפריר 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 32, תל אביב ישראלית	אליהו ברלין 9, דירה 16, תל אביב ישראלית	הארבעה 30, מגדלי הארבעה, דרומי, קומה 32, תל אביב ישראלית	הבשור 92, שוהם, 68350	לוי אשכול 14, גבעת שמואל ישראלית	השיטה 17, כפר נטר ישראלית
נתינות:	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
תחילת כהונה:	28/02/2011	12/01/2012	09/12/2010	31/07/2014	30/11/2018 (נכון למועד זה מצוי בתקופת כהונה שניה)	27/2/2017 (נכון למועד זה מצוי בתקופת כהונה שניה)
חברות בוועדת דירקטוריון:	לא	לא	לא	חבר ועדת הביקורת, הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים, ועדת התגמול.	חבר ועדת הביקורת, יו"ר הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים, ועדת התגמול.	יו"ר ועדת הביקורת, חברת הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים, ועדת התגמול.
האם הינו דירקטור בלתי תלוי, דירקטור חיצוני או דירקטור חיצוני מומחה:	לא	לא	לא	דירקטור בלתי תלוי	דירקטור חיצוני	דירקטור חיצוני
האם החברה רואה בו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או בעל כשירות מקצועית:	בעל כשירות מקצועית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל כשירות מקצועית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעלת כשירות מקצועית
הדירקטור הינו עובד של התאגיד, של חברה בת או חברה קשורה שלו או של בעל עניין בו:	לא. עם זאת, משמש כנאמן של קבוצות הרכישה בפרויקטים שונים של הקבוצה.	לא	לא (כיהן כמנכ"ל עד ליום 31 בדצמבר 2021)	לא	לא	לא
השכלה:	בוגר מנהל עסקים, מרכז הבינתחומי הרצליה; בוגר משפטים, המרכז הבינתחומי הרצליה; מוסמך במשפטים, אוניברסיטת תל אביב.	בוגר כלכלה וסטטיסטיקה, האוניברסיטה העברית בירושלים; בוגר קורס דירקטורים ונושאי משרה בכירים, אוניברסיטת תל אביב.	בוגר מדעי החברה בדגש על ניהול, האוניברסיטה הפתוחה.	בוגר חשבונאות, המסלול האקדמי המכללה למנהל; מוסמך במנהל עסקים (התמחות בשיווק ומימון), הקריה האקדמית אונו	רו"ח; בוגר חשבונאות וכלכלה, אוניברסיטת בר אילן.	עו"ד; בוגרת תואר ראשון במשפטים, המכללה האקדמית נתניה; מוסמכת מנהל עסקים ומימון, המכללה האקדמית נתניה; בוגרת קורס ניתוח דוחות כספיים והערכת שווי חברות, אוניברסיטת תל אביב.
עיסוק ב-5 השנים האחרונות:	עורך דין שותף במשרד חגי'ג', בוכניק, ויינשטיין ושות' ועוסק בייזום קבוצות רכישה ופרויקטים בנדל"ן, עיסוק בפעילות נדל"ן בחו"ל.	יו"ר דירקטוריון רגינסי, חבר ועדת השקעות וועדת אשראי עמיתים במנורה מבטחים ביטוח בע"מ, מתן ייעוץ בנושאי מימון ונדל"ן.	מנכ"ל החברה רגינסי ועוסק בייזום קבוצות רכישה ופרויקטים בנדל"ן, עיסוק בפעילות נדל"ן בחו"ל.	שותף ובעלים, עזרא יהודה-רוזנבלום – יעוץ, בקרה וניהול סיכונים.	דירקטור בחברות שונות.	עו"ד עצמאית בתחום האזרחי ובתחום הנדל"ן, חברה בוועדת ערך שליד המועצה האזורית חוף השרון בע"מ, נציגת ציבור בהתנדבות במפעל אוצר ים ובחברת אתרים בחוף ת"א – חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א.
תאגידים בהם משמש כדירקטור:	חברה ובחברות פרטיות בשליטתה, בחגי'ג' אירופה דיוולופמנט צ.ש. בע"מ (לרבות חברות פרטיות בשליטתה), חברות פרטיות בשליטתו (לרבות בשליטה משותפת).	צבי גרינוולד נדל"ן בע"מ.	חברה, בחברות פרטיות בשליטתה ובחברות פרטיות (לרבות שליטה משותפת).	א.י. אי.י. ישראל-איגוד מבקרים פנימיים בישראל בע"מ.	צפריר הולצבלט שרותי ניהול ויעוץ בע"מ, הכשרת הישוב קופרלין אמריקאס לימטד בע"מ, וואן טכנולוגיות תוכנה בע"מ.	הכשרת הישוב התחדשות עירונית ישראל בע"מ, קופרלין אמריקאס לימטד בע"מ, וואן טכנולוגיות תוכנה בע"מ.
קרבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה:	כן. אחיו, מר יהודה עידו חגי'ג', מכהן כדירקטור בחברה (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

לחברה אין מורשי חתימה עצמאיים.

משרד עמית, חלפון – רחוב אריאל שרון 4, גבעתיים.
משרד קדרון ושות' – רחוב המסגר 9, תל אביב-יפו.

החלטות דירקטוריון החברה שאינן טעונות אישור האסיפה הכללית

- א. ביום 21 בפברואר 2021, התקבלה החלטת דירקטוריון החברה על ביצוע פדיון מוקדם מלא סופי ביוזמת החברה של אגרות החוב (סדרה ו') של החברה (אשר עמדו על סך של 100 מיליון ש"ח) בהתאם לתנאיהם, אשר בוצע ביום 10 במרץ 2021. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 21 בפברואר 2021, מס' אסמכתא: 2021-01-020505.
- ב. ביום 16 בפברואר 2021 החליט דירקטוריון החברה על ביצוע חלוקת דיבידנד במזומן בסך של 11,800 אלפי ש"ח לבעלי המניות של החברה. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 17 בפברואר 2021, מס' אסמכתא: 2021-01-018810.
- ג. ביום 27 במאי 2021 החליט דירקטוריון החברה על ביצוע חלוקת דיבידנד נוספת במזומן בסך של 9,500 אלפי ש"ח לבעלי המניות של החברה. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 27 במאי 2021, מס' אסמכתא: 2021-01-031885.
- ד. לפרטים אודות הקצאות מניות וכתבי אופציה שבוצעו לתאגידי בשליטת הפניקס אחזקות בע"מ, ראה תקנה 24א לעיל.

החלטות אסיפה כללית מיוחדת

- א. ביום 1 באוגוסט 2021 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה התקשרויות כדלקמן:

- (1) חידוש התקשרות בהסכם ניהול עם חברה בשליטת מר עידו חגיג', 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-90%. תנאיה העיקריים של ההתקשרות תוארו בתקנה 22 לעיל. יובהר כי ההתקשרות אושרה לתקופה שבין 1 באוגוסט 2021 ועד ליום 31 ביולי 2024, ואולם ביום 31 בדצמבר 2021 סיים מר עידו חגיג' את כהונתו כמנכ"ל החברה.
- (2) חידוש מתן התחייבות לשיפוי לה"ה יצחק חגיג' ועידו חגיג', בעלי השליטה בחברה;
- (3) חידוש התקשרות לקבלת שירותים בתפקיד מנהלת פרויקטים (בעיקר בתחום הליווי הבנקאי) מהגב' כנרת סמיט, אחותם של האחים יצחק ועידו חגיג', בתמורה לסך חודשי של כ-25 אלף ש"ח בתוספת מע"מ לחודש וזאת רטרואקטיבית החל מיום 1 באוגוסט 2021 ועד ליום 31 ביולי 2024. יצוין כי על אף האמור, הגב' סמיט סיימה עבודתה בחברה ביום 28 בפברואר 2022.
- (4) התקשרות בהסכם העסקה עם הגב' עדן חגיג', בתו של מר יצחק חגיג', מבעלי השליטה בחברה (להלן: "עדן"), אשר במסגרתו תועסק עדן בתפקיד של מנהלת פרויקטים של החברה ותאגידי בשליטתה, בתמורה לשכר חודשי בסך של 27,000 ש"ח ברוטו ולתנאים הנלווים המפורטים בהתקשרות וזאת רטרואקטיבית החל מיום 1 ביולי 2021 ועד ליום 30 ביוני 2024.
- (5) חידוש כהונתם של חברי הדירקטוריון (שאינם דח"צים).
- (6) מינויים מחדש של רואי החשבון המבקרים של החברה (משרד עמית חלפון ומשרד קדרון ושות').

לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 25 ביולי 2021, מס' אסמכתא: 2021-01-057451 ומיום 1 באוגוסט 2021, מס' אסמכתא: 2021-01-060229.

- ב. ביום 21 בדצמבר 2021, התקיימה אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה, בה הוחלט לאשר את חידוש מדיניות התגמול של החברה ואת אישור תנאי כהונתו והעסקתו של מר רועי וישנוביצקי כמנכ"ל החברה, אשר כוללים הצעה פרטית מהותית של כתבי אופציה. לפרטים נוספים ראה דו"ח זימון אסיפה מיום 15 בנובמבר 2021, מס' אסמכתא: 2021-01-097483, דיווח מיידי מיום 1 בדצמבר 2021, מס' אסמכתא: 2021-01-105502, דיווח מיידי מיום 21 בדצמבר 2021, מס' אסמכתא: 2021-01-112390, ודיווח מיידי מיום 22 בדצמבר 2021, מס' אסמכתא: 2021-01-112486.
- ג. ביום 5 בינואר 2021, התקיימה אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה, בה הוחלט לאשר את מינויו של ה"ה צפריר הולצבלט לתקופת כהונה שניה כדירקטור חיצוני

בחברה, וזאת רטרואקטיבית החל מיום 30 בנובמבר 2021 ועד ליום 29 בנובמבר 2024. לפרטים נוספים ראה דו"ח זימון אסיפה מיום 30 בנובמבר 2021, מס' אסמכתא: 2021-01-104938, ודיווח מיידי מיום 6 בינואר 2022, מס' אסמכתא: 2022-01-003666.

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 2024) ובנוסף לכלל חברי הדירקטוריון ונושאי המשרה, ניתנו כתבי פטור שהינם בתוקף (כתבי הפטור שניתנו לאחים חגי' הינם בתוקף עד ליום 27 בדצמבר 2023). כן נכללים כלל חברי הדירקטוריון ונושאי המשרה, בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה קבוצתית בה התקשרה החברה, בגבולות אחריות נוכחיים של 10 מיליון דולר, אשר תוקפה הינו עד ליום 30 בספטמבר 2022.
לפרטים נוספים (לרבות תנאי השיפוי והביטוח) ראה דו"חות מיידיים שפרסמה החברה ביום 21 באוקטובר 2015 (מס' אסמכתא 139794-01-2015), ביום 22 בינואר 2017, מס' אסמכתא: 2017-01-009021, ביום 13 באוקטובר 2020, מס' אסמכתא: 2020-01-111465 וביום 24 ביוני 2021, מס' אסמכתא: 2021-01-043291.

תפקידו:

יו"ר הדירקטוריון

מנכ"ל החברה

שם החותם:

צבי גרינוולד

רועי וישנוביצקי

נחתם ביום 31 במרץ 2022

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב(א) לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל – 1970 (להלן: "התקנות"):

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ (להלן: "התאגיד") אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. צבי גרינוולד, יו"ר הדירקטוריון;
2. רועי וישנוביצקי, מנהל כללי;
3. לימור כהן דרור, 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, 2021 הינה אפקטיבית.

1. הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9ב(ד)(1) לתקנות:

הצהרת מנהל כללי

אני, רועי וישנוביצקי, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של קבוצת חגיגי ייזום נדל"ן בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2021 (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 ויחד 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: 31 במרץ, 2022

רועי וישנוביצקי, 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, לימור כהן דרור, מצהירה כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של קבוצת חגי' יזום נדל"ן בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2021 (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 ויחד 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: 31 במרץ, 2022

לימור כהן דרור, 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.