

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

## דוח תקופתי

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

### תוכן עניינים

- פרק א' - דוח תיאור עסקי התאגיד
- פרק ב' - דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד
- פרק ג' - דוחות כספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023  
הצגת נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים  
לחברה עצמה ליום 31 בדצמבר 2023
- פרק ד' - דוח פרטים נוספים על התאגיד
- פרק ה' - דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי
- נספח א' - הערכת שווי ליום 31 בדצמבר 2023 של הנכס מתחם לודוויפול, תל אביב

## פרק א' - דוח 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
11	השקעות בהון; עסקאות מהותיות מחוץ לבורסה; תשקיף מדף	6.3
12	חלוקת דיבידנדים	6.4

#### חלק שני - מידע אחר

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

#### חלק שלישי - תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות

23	תחום פעילות ארגון קבוצות רכישה	6.7
40	תחום הנדל"ן היזמי בישראל	6.8
94	שיתוף פעולה עם סלינה בתחום המלונאות	6.9
104	תחום המלונאות	6.10
112	תחום שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח	6.11
124	תחום אחר	6.12

#### חלק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה

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

# חלק ראשון - תיאור התפתחות הכללית של עסקי התאגיד

1. שם החברה: קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ
2. מס' חברה: 52-003330-9
3. כתובת החברה: רח' הארבעה 30, תל אביב (מגדל הארבעה הדרומי, קומה 32)
4. שנת הדוח: 2023
5. תאריך פרסום הדוח: 31 במרץ 2024
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 אלקטרודות 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  
א. 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").

ב. התחייבות לתיחום פעילות  
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. יצוין כי האמור לעיל לא יחול: (א) ביחס לעסקאות בתחום הנדל"ן שיבוצעו על ידי האחים חג'ג' למטרות פרטיות (לצרכים אישיים ו/או השקעה פרטית, כגון רכישת דירות בודדות וכיו"ב); (ב) ביחס לעסקאות בהן יהיה מעורב עו"ד יצחק חג'ג' מתוקף תפקידו כעורך דין במשרד חג'ג', בוכניק ויינשטיין ושות' (להלן: "ההתחייבות הקיימת").  
במסגרת פשרה שהושגה במסגרת הליך גישור שהתנהל בין החברה לבין צד ג', אשר ערער על החלטת בית המשפט המחוזי בתל אביב לדחות את בקשתו לאישור תביעה נגזרת נגד דירקטורים בחברה (ובכללם האחים חג'ג'), אשר כללה גם הסכמה אודות שינוי האסטרטגיה העסקית של החברה (כמפורט בסעיף 6.25 להלן), הורחבה התחייבותם של האחים חג'ג' אשר תוארה בפסקה שלעיל, באופן שהתווספה אליה הוראה ולפיה כל אחד מהאחים חג'ג', **כל עוד יכהן כנושא משרה בחברה**, לא ירכוש ו/או ייזום ו/או יפתח ו/או ישווק ו/או יארגן **מחוץ לישראל**, בין במישרין ובין בעקיפין, נכסי / פרויקטי נדל"ן חדשים וזאת למעט ביחס לנכסים/פרויקטים אשר מצויים באזורי הפעילות בהם מי מהאחים חג'ג' פועל כיום, בין במישרין ובין באמצעות תאגידים בשליטתנו, שהינם: העיר ניו יורק שבארה"ב; אנגליה; גרמניה; רומניה ואיטליה (להלן: "ההתחייבות החדשה"). יצוין כי האמור בפסקה זו לעיל לא יחול ביחס לעסקאות בתחום הנדל"ן מחוץ לישראל שיבוצעו על ידי מי מהאחים חג'ג' למטרות פרטיות (לצרכים אישיים ו/או השקעה פרטית, כגון רכישת דירות בודדות וכיו"ב) וכן לא יחול על רכישה של עד 2 פרויקטים ראשונים באמסטרדם (הולנד) ובעיירות הסמוכות לה.

<sup>1</sup> 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 לשימוש האישי.

## אופן ההצעה (בין על פי ההתחייבות הקיימת ובין על פי ההתחייבות החדשה)

- א. מי מהאחים חגיגי' (להלן גם: "המציע") אשר יבקש לרכוש נכס ו/או לפעול בפרויקט חדש, אשר התחייבותו לתיחום פעילות (כפי שתוארה בנספח זה לעיל) חלה ביחס אליו, יפנה לחברה בהצעה כי היא תפעל ו/או תרכוש ו/או תשקיע ו/או תיזום ו/או תפתח ו/או תארגן ו/או תתקשר בפרויקט החדש (להלן: "ההצעה").
- ב. ההצעה תופנה ראשית לדירקטוריון החברה, אשר יידרש לתת את החלטתו ביחס להצעה בתוך 7 ימי עסקים ממועד קבלת מלוא החומר והמידע הנדרש לדירקטוריון סביר בבואו לקבל החלטת השקעה בקשר עם ההצעה. החלטה בדבר קבלת ההצעה תתקבל בדירקטוריון החברה בלבד. לא אישר הדירקטוריון את קבלת ההצעה, תובא ההחלטה בדבר דחיית ההצעה לאישור בוועדת הביקורת של החברה עד 7 ימי עסקים ממועד ישיבת הדירקטוריון בה נדחתה ההצעה, אשר החלטתה על דחיית ההצעה תהיה סופית. היה ולא אישרה ועדת הביקורת את דחיית ההצעה על ידי החברה, לא יהיה רשאי המציע לקבל את ההצעה, וההצעה תועבר לדיון נוסף של הדירקטוריון, אשר יהיה רשאי לאשר את קבלת ההצעה. בכל מקרה של היעדר היענות מצד החברה להצעה בתוך 7 ימי עסקים ממועד קבלת מלוא החומר והמידע הנדרש לדירקטוריון סביר בבואו לקבל החלטת השקעה בקשר עם ההצעה, תיחשב ההצעה כאילו נדחתה, ובמקרה של דחיית ההצעה (על ידי ועדת הביקורת) או העדר היענות, יהיה המציע (בין במישרין ובין בעקיפין) רשאי לקבל את ההצעה.
- ג. החברה תפרסם דיווח מיידי בדבר החלטות ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מקום בו ההצעה נדחתה על ידם, כאשר בדוח המיידי האמור תובא תמצית ההחלטה וכן הנימוקים לקבלתה.

עוד לענין הפשרה שהושגה והגמול ושכה"ט להם יהיו זכאים התובע ובאי כוחו, וכן התחייבות האחים לשפות את החברה בגין הוצאות הפשרה בהן נשאה בעצמה בסך של כ-829 אלף ש"ח וזאת במקרה בו החברה (לבדה או עם שותפים) לא תתקשר בפועל, תוך 5 שנים ממועד אישור בית המשפט את הפשרה (יום 2 באוקטובר 2023), בעסקה או עסקאות נדל"ן בחו"ל אותן תאחד החברה בדוחותיה ושעלותן הכוללת תהא לפחות 50 מיליון ש"ח, ראה דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 3 באוקטובר 2023, מס' אסמכתא 091675-01-2023.



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

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

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 ולמועד פרסום הדוח, עוסקת החברה, במישרין ובאמצעות חברות בנות (להלן ביחד: "הקבוצה"), 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 בגוש דן והשרון. 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

מתחם שד"ל -

הד מאסטר בע"מ, ש-50% מזכויותיה מוחזקות על ידי רגינסי (להלן: "הד מאסטר"), מחזיקה במלוא הזכויות לבניית מגדל במתחם שד"ל. ביום 6 במרץ 2024 התקבלה החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה בתל-אביב, לאישור הבקשה להיתר בניה מלא בפרויקט, בכפוף לעמידה בתנאים מקובלים, אשר לאחר העמידה בהם וקבלת ההיתר הסופי, ניתן יהיה להקים על המקרקעין בהם מחזיקה הד מאסטר (מעבר ליתר המבנים הקיימים כיום) מגדל הכולל 40 קומות, בהן כ-17,000 מ"ר ברוטו שטחי מגורים (כולל שטחי שירות ומרפסות) (על פני 120 יחידות), כ-20,500 מ"ר ברוטו שטחי מלונאות (כולל שטחי שירות ומרפסות) (ב-320 חדרי מלון, ושטחי מסחר בהיקף שאינו מהותי. נכון למועד פרסום הדוח, הד מאסטר פועלת לעמידה בתנאים לקבלת היתר בניה מלא בפרויקט. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.10 להלן.

מרינה הרצליה -

עוד 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. יצוין כי הועדה המקומית לתכנון ובניה בהרצליה המליצה לאשר תוכנית בסמכות הועדה המחוזית לתכנון ובניה (להלן: "התוכנית"), להגדלת השטחים במקרקעי הפרויקט, כך שניתן יהיה להקים בפרויקט שטחי מלונאות ומסחר עיליים בשטח כולל של כ-51,000 מ"ר ברוטו, וכן כ-16,000 מ"ר ברוטו שטחים תת קרקעיים, מתוכם 1,500 מ"ר לשימושים עיקריים והכל בכפוף לאישור התוכנית על ידי הועדה המחוזית וקבלת כלל ההיתרים הנדרשים על פי דין מהרשויות השונות לרבות רמ"י (אשר אין ודאות כי יתקבלו). החברה פועלת לקידום ההליך מול הועדה המחוזית. יודגש, כי אין וודאות כי התוכנית האמורה תאושר ו/או תיכנס לתוקף לזכויות הקיימות על פי התב"ע הקיימת כיום למתחם ראה סעיף 6.10 להלן.

#### ה. שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח

לודוויפול -

במסגרת תחום זה, פועלת החברה יחד עם שותפים להקמת פרויקט במתחם לודוויפול בתל אביב, עליו חלה תכנית תא/4010 המייעדת שטח זה כשטח בייעוד תעסוקה ומסחר וכן חלה על המתחם התכנית המתארית תא/5000, כאשר הזכויות המתאפשרות מכוחה עשויות להגדיל באופן מהותי 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. בנוסף, בשל קרבתו של המתחם לקו M1 המתוכנן של מערכת המטרו, על המתחם צפויה לחול התכנית המתארית תמא/70 אשר מתהווה בימים אלו, וכן התוכנית המתארית החדשה תא/5500, כאשר ההערכה שמכח תכניות אלו ניתן יהיה להגדיל את הזכויות המתקבלות מכוח התכנית באופן מהותי, וזאת בכפוף לאישור תמא/70 ו/או תא/5500 ולעריכת תוכנית מפורטת מכוחן אשר תקבל את כלל האישורים הנדרשים, לרבות אישור הועדה המקומית ו/או המחוזית, אשר אין כל וודאות כי יתקבלו.

מתחם איינשטיין בצפון תל אביב -

עוד במסגרת תחום פעילות זה, החברה ורג'נסי ארגנו קבוצות רכישה שרכשו זכויות בפרויקטים שונים המצויים במתחם איינשטיין בצפון תל אביב, כאשר במסגרתן רכשו החברה ורג'נסי (כחברות בקבוצת הרכישה) בעיקר את הזכויות לשטחי המסחר בפרויקטים. בחודש ינואר 2020 נכנסה לתוקף תב"ע חדשה שקודמה על ידי החברה ורג'נסי (מכוח תוכנית תא/5000), אשר הביאה לגידול מהותי בזכויות הבניה בפרויקטים. נכון למועד זה, ולאחר שמרבית הזכויות במתחם נמכרו על ידן, מחזיקות החברה ורג'נסי בכ- 25% מהזכויות למסחר בפרויקטים איינשטיין 33א' ואיינשטיין 35. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.11 להלן. יצוין כי נכון למועד זה התקבלו בפרויקטים איינשטיין 33א' ואיינשטיין 35 היתרי חפירה ודיפון והחלטות ועדה לאישור הבקשה להוצאת היתר בניה מלא ביחס לפרויקטים אלה, הכפופים לתנאים מקובלים.

#### 1. אחר

במסגרת תחום זה, פועלת החברה להשבחת נכסי המסחר שלה באמצעות הכנסת פעילות מסחרית (בדרך כלל עם שותפים בעלי מומחיות) דוג' הפעלת מסעדות, אולמות כנסים, 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 2023:**

שם הפרויקט	שימושים	תחום פעילות	היקף זכויות קיימות (חלק החברה) במ"ר <sup>3,2</sup>			יתרה בספרים (במיליוני ש"ח) לפי סיווגן 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 2023 מזכויות שסווגו כנדל"ן להשקעה	אומדן רווח מזכויות שטרם אושרו	
			מלאי	נדל"ן להשקעה	רכוש קבוע		מלאי	נדל"ן להשקעה				רכוש קבוע
שד"ל(י)	מגורים מלונאות מסחר	יזמי/מלונאות	4,589	3,416	-	73	81	225	49	-		
			1,394	8,339	-	9	94	68	37	-		
מרינה הרצליה <sup>4</sup>	מסחר	מלונאות	8,653	-	1,772 <sup>5</sup>	93	-	-	-	-		
			-	-	40,570	-	-	-	-	-		
איינשטיין א33	מסחר <sup>6</sup> מגורים	שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח קבוצת רכישה	-	1,100	-	-	34	-	90	-		
			75,274	-	-	9	-	172 <sup>8</sup>	-	-		
איינשטיין 35	מסחר <sup>6</sup> מגורים	שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח קבוצת רכישה	-	2,246	-	-	64	-	43	-		
			-	-	-	15	-	103	-	-		
דמי ניהול	מגורים	קבוצת רכישה	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	61	146 <sup>11</sup>	-		
			ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	545	-	-		
בבלי 3 <sup>(**)</sup> יב 3	מגורים	יזמי	1232,928	-	-	323	-	6.8.3.3.1	-	-		
			9,526	-	-	90	-	6.8.3.3.2	-	-		
סלמה <sup>(**)</sup>	מגורים מסחר מלונאות	קבוצות רכישה/ יזמי	5,789	-	-	152	-	6.8.3.3.4-1, 6.7.2.3.1.3	145 <sup>13</sup>	-		
			1,036	-	-	ל.ר	-	ל.ר	-	161		
דמי ייעוץ	דמי ניהול	דמי ייעוץ	14 <sup>14</sup>	-	-	-	-	-	-	-		

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 יצוין כי בפרויקטים שבהם החל שיווק או בהם החברה צופה כי יחל שיווק בתקופה הקרובה – מופיעים שטחים לשיווק (כולל ממ"דים או שירות לפי העניין) ואילו ביתר הפרויקטים מופיעים שטחים עיקריים בלבד.  
 4 הנתונים אודות היקף הזכויות הקיימות בפרויקט ותוספת הזכויות הצפויה לא כוללים שטחי מרתפים וחניות.  
 5 כולל שטחי שירות הנלווים למלון.  
 6 ביום 12 ביוני 2022 התקשרה החברה, באמצעות חברות בת בבעלותה המלאה, בהסכמים מותנים למכירת 75% מזכויות החברה בשטחי המסחר בפרויקטים איינשטיין א33 ו-35 (ובהסכמי שיתוף ביחס אליהם) לכלל חברה לביטוח בע"מ ותאגידים

7 הקשורים אליה. בחודש נובמבר 2022 הושלמה העסקה האמורה ומרבית תמורתה שולמה לחברות הבת של החברה. לפרטים נוספים נא ראו את הדוחות הכספיים שנחתמו בין הצדדים לרבות זכות הרכוש לביטוח ההתקשרות בעתיד היה ולא יתקבל היתר בנייה מלא לפרויקטים עד ליום 31 בדצמבר 2024, ראה סעיף 6.11.2.1 להלן.  
 8 הרווח האמור כולל בין היתר רווחים של כ-161 מיליון ש"ח שצפויים להערכת החברה משיווק זכויות שנבעו לחברה מתוקף התביעה שאושרה בחודש ינואר 2020, ומרווח נוסף בסך של כ-10 מיליון ש"ח ממכירת זכויות שכבר בוצעה אך טרם הוכרה בשל מדיניותה החשבונאית של החברה.

9 נכון למועד זה, כבר שווק על ידי החברה מלוא הזכויות שהיו קיימות לה בפרויקט טרם אישור התביעה מחודש ינואר 2020. נכון למועד פרסום דוח זה, עם פרסום תוצאות ההגרלה שהתקיימה בין חברי הקבוצה בחודש פברואר 2024, התווספו לחברה 2,121 מ"ר זכויות למגורים.  
 10 מדובר ברווח ממכירת זכויות שכבר בוצעה והחברה טרם הכירה בו בשל מדיניותה החשבונאית. כמו כן, נכון למועד פרסום דוח זה, עם פרסום תוצאות ההגרלה שהתקיימה, החברה צופה כי עקב מכירת הזכויות הנוספות שנבעו לה מהגרלה שצוינה לעיל ינבע לה רווח גולמי של כ-73 מיליון ש"ח

11 מתוך סכום זה זכאית החברה לסכום של כ-10 מיליון ש"ח על פי אבני הדרך המפורטים בסעיף 6.7.2.3.1.2 (ג) להלן. להבדיל מיתר הנתונים המתוארים בטבלה זו, הרווח שהוכר והרווח שטרם הוכר כוללים רכיב מימון שאינו נרשם ברווח הגולמי. מתוך 61 מיליון ש"ח שכבר הוכרו סכום של כ-3.6 מיליון ש"ח הינו בגין רכיב המימון.  
 12 ביום 15 בנובמבר 2023 התקבל בידי החברה היתר חפירה ודיפון בפרויקט וביום 31 בדצמבר 2023 התקבל היתר בניה לפרויקט. לפרטים נוספים ראה 6.8.3.3.1 להלן.  
 13 מתוכו סך של כ-11 מיליון ש"ח בגין יחידות דיר (החברה מכירה בדוחותיה הכספיים ברווח גולמי זה בהתאם לקצב ההתקדמות של הפרויקט).  
 14 נכון ליום 31 בדצמבר 2023, מכרה החברה שטחי מלונאות בהיקף של כ-5,000 מ"ר. הרווח הגולמי מהעסקה הנ"ל הינו כ-23 מיליון ש"ח והחברה מכירה ברווח זה בדוחותיה הכספיים בהתאם לקצב ההתקדמות של הפרויקט.

שם הפרויקט	שימושים	תחום פעילות	היקף זכויות קיימות (חלק החברה) במ"ר <sup>3,2</sup>			יתרה בספרים (במיליוני ש"ח) לפי סיווגן 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 2023 מזכויות שסווגו כנדל"ן להשקעה	אומדן רווח מזכויות שטרם אושרו
			מלאי	נדל"ן להשקעה	רכוש קבוע	מלאי	נדל"ן להשקעה	רכוש קבוע		הוכר	טרם הוכר		
סומייל 124 (**)	מגורים	יזמי	9,572	-	-	238	-	-	6.8.3.3.3	17260	16177	-	-
בבלי 185 (**)	מגורים	יזמי	11,286	-	-	269	6,042	-	6.8.3.2.4(ב)	162	-	117	-
מנדרין	מגורים מסחר	יזמי	14,429	-	-	479	-	-	6.8.3.3.6	-	-	-	-
לדוויפול	מסחר תעסוקה	שטחי מסחר ומניבים במיתוח	-	1930,002	-	-	2034,493	-	6.11.3.3 ו-6.11.2.2	-	-	-	-
סומייל 121 (**)	מגורים מסחר	יזמי	3,382 3,178	-	-	166 35	5,123 837	-	6.8.3.2.4	39	-	152	-

(\* חלק החברה, בשרשר, בפרויקט-50%.  
(\*\* הרווח הגולמי ביחס לפרויקט סלמה, סומייל 124, בבלי 3, בבלי 5 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 משינוי 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 הפיננסיים שיידרשו, לרבות סכום היטלי ההשבה שהחברה תידרש לשלם בגין תוספת הזכויות שינבעו לה או העלויות הכרוכות בהקמת מבני ציבור שהחברה תידרש לשאת בהן), לרבות דוחות 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 שנקלחו בחשבון במתווה הקבוצה); כי לא יחול שינוי לרעה בשווי הדירות שתשיכנה (ככל שתשיכנה) לבעלי הזכויות הקיימות במקרקעי פרויקט איינשטיין 35 (אשר משויין נגזר היקף דמי הניהול בפרויקט זה); שמשך הפרויקטים יתאם להערכות הנוכחיות של החברה; ושיעלה בידי החברה לרכוש את יתרת הזכויות במקרקעי פרויקט בבלי 5. התממשות הערכות החברה תלויה בעיקר בשמירת רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן בכלל ובפרויקטים אלו בפרט (בהם עשוי לחול שינוי מהותי, בין היתר, לאור מצב המלחמה השורר בישראל ותמורות 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 (לרבות שותפיה של החברה), בהשלמת מכירת הזכויות בפועל; בכך שלא יחולו עיכובים בבניית הפרויקטים (בשים לב לאמור בסעיף 6.6 להלן) כך שתתממשה הערכות החברה ביחס למשך הזמן הצפוי לבניית הפרויקטים השונים; ובעמידה בהוראות ההסכם עם דיור (כהגדרתה להלן) בפרויקט בבלי 3. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי,**

15 לפרטים אודות שינוי מתווה בפרויקט ראה סעיף 6.8.3.3.3 להלן.  
16 נתון זה מתייחס לרווח הגולמי שהוכר בפרויקט סומייל 124 הן במתווה קבוצת הרכישה (הרווחים שהוכרו בדוחות החברה ממכירת הזכויות במקרקעין ומדמי הייעוץ בפרויקט) והן במתווה שאושר כמפורט בסעיף 6.8.3.3.3 להלן (מכירת דירות כיום וממתן שירותי בנייה לחברי הקבוצה).  
17 נתון זה מייצג את הרווח הצפוי לחברה הן ממכירת דירות כיום והן ממתן שירותי בנייה לחברי הקבוצה בהתאם לתוכנית המתאר התקפה של תל אביב תא/5000, ואולם אין כל וודאות לגבי היקף הזכויות אשר יהיה ניתן להוסיף למגרש. יובהר כי לאור העובדה שישנם בעלי זכויות נוספים 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. יובהר כי לאור העובדה שישנם בעלי זכויות נוספים במגרש, קבוצת חגי' מגדלי בבלי 4 בע"מ, חברת הבת של החברה היוזמת את הפרויקט ואשר מחזיקה בכ-76% מהזכויות במגרש (להלן: "חברת הבת"), תיידרש להגיע להסכמות עם יתר הבעלים במגרש לגבי קידום הקמת הפרויקט או לחילופין להשלים את הליך פירוק השיתוף בו החלה במקרקעין ביחס לאותם גורמים איתם לא תגיע החברה להסכמות (לפרטים נוספים ראה סעיף 6.8.3.2.4 להלן).  
19 הנתון מתייחס לחלק החברה בזכויות הקיימות בהתאם לתוכנית המאושרת. לפרטים אודות הזכויות שרכשו עד כה על ידי החברה ושותפיה ראה סעיף 6.11.2.2 להלן.  
20 הגידול האמור בזכויות כפוף לאישור תבי"ע מתאימה מכוח תוכנית תא/5000 וכן לצמצום ההפקעות, בין היתר על ידי המרת שבי"צ בשטח ציבורי בנוי. כן יובהר כי החברה מקדמת תוספת זכויות משמעותית נוספת, בהתאם לתוכנית תא/5500 אשר טרם אושרה ואין וודאות כי תאושר.

- 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 6.8.3.3.3 להלן.
- ד. הערכות החברה ביחס לרווח הגולמי הצפוי לה מפרויקט בבלי 5 מסתמכות על 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 ודאות 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 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. בנוסף, בפרויקט סומייל 121 כפופות הערכות החברה גם להיקף המטלה הציבורית לה תיידרש החברה וכן למדיניות העירייה ביחס להפרשה של 15% לדירות דב"י, אשר שינוי בהן עשוי להשפיע על היקף הזכויות הנוספות בפרויקט.
- ז. הערכות החברה ביחס לזכויות הקיימות בפרויקט לדוויפול כפופים לאישורה של תכנית איחוד וחלוקה במקרקעי התוכנית ובכפוף לקבלת כלל היתרי הבניה הנדרשים – אשר אין ודאות כי יתקבלו ואילו הערכות החברה ביחס לזכויות הנוספות שיתכן שניתן לקבל בפרויקט כפופות לאמור בה"ש 20 לעיל.
- ח. הערכות החברה ביחס לרווח לפני מס שינבע לחברה כתוצאה ממכירת שטחי המסחר בפרויקט איינשטיין 33א' ואיינשטיין 35, מותנות בכך ששתי העסקאות לא תבוטלנה בהתאם לזכות שעומדת לרוכשת לעשות כן כמפורט בסעיף 6.11.2.1 להלן (כשאין כל ודאות לכך) ובנוסף שתתקיימה הערכות החברה ביחס לעלויות הסופיות של הקמת שני הפרויקטים במסגרת הסכמי הקבלן והיועצים בפרויקטים, וביחס לעלויות המימון והעלות הסופית של היטלי ההשבחה שיוטלו על החברה בגין העסקאות, אשר גובהן נכון למועד דוח זה אינו ידוע ובנוסף כי השטחים שיקבעו בהיתרי הבניה הסופיים יתאמו להערכות החברה היום.
- להשפעתה האפשרית של התארכות מלחמת חרבות ברזל והרחבתה לגזרות נוספות על כלל הערכות החברה שניתנו לעיל ראה סעיף 6.6 להלן.

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 2022:

סוג העסקה	זהות המשקיעים / הניצעים	מועד ההקצאה	סוג ניירות הערך שהוקצו	כמות ניירות הערך שהוקצו	השיעור שהיוו המניות המוקצות מהון החברה ומזכויות ההצבעה בה במועד העסקה (שלא בדילול מלא)	התמורה ברוטו שהתקבלה (באלפי ש"ח)
הקצאה פרטית (ההקצאה כללה גם הקצאת 2,189,700 כתבי אופציה לא רשומים למסחר הניתנים למימוש למניות החברה, שנכון למועד זה פקעו)	משקיעים בשליטת הפניקס אחזקות בע"מ	11.01.2022	מניות	4,866,000	8.52%	131,382,000 ש"ח, המשקפת סך של 27 ש"ח עבור כל מניה.
הקצאה פרטית (ההקצאה כללה גם הקצאת 325,677 כתבי אופציה לא רשומים למימוש למניות החברה ע"ש הנאמן עבור מר אמר) <sup>21</sup>	נאמן עבור מנכ"ל החברה, מר תמיר אמר	08.12.2022	מניות	134,673	0.225%	22--

6.3.2. עסקאות מחוץ לבורסה

להלן פירוט עסקאות שביצעו בעלי ענין במניות החברה מחוץ לבורסה בשנים 2022-2023:

שם בעל העניין	מועד העסקאות	כמות המניות הכוללת שנרכשה	סכום העסקאות הכולל	המחיר המשוקלל למניה
עידו חגיגי	18.10.2023	51,948	479,340 ש"ח	9.2273 ש"ח
עידו חגיגי	19.10.2023	143,531	1,492,076 ש"ח	10.3955 ש"ח
יצחק חגיגי	22.10.2023	78,040	799,848 ש"ח	10.24.92 ש"ח
יצחק חגיגי	24.10.2023	20,777	200,864 ש"ח	9.6676 ש"ח
יצחק חגיגי	24.10.2023	37,118	360,542 ש"ח	9.7134 ש"ח
יצחק חגיגי	25.10.2023	74,138	667,731 ש"ח	9.0066 ש"ח
יצחק חגיגי	30.10.2023	39,409	354,330 ש"ח	8.9911 ש"ח
יצחק חגיגי	31.10.2023	26,939	242,470 ש"ח	9.0007 ש"ח
יצחק חגיגי	01.11.2023	39,181	338,042 ש"ח	8.6277 ש"ח
עידו חגיגי	06.11.2023	50,500	502,475 ש"ח	9.95 ש"ח
עידו חגיגי	07.11.2023	22,575	205,355 ש"ח	9.0966 ש"ח

6.3.3. תשקיף מדף

ביום 30 במאי 2023 פרסמה החברה תשקיף מדף, הנושא תאריך 31 במאי 2023 (להלן: "תשקיף המדף"). תשקיף המדף כולל אפשרות להנפיק מכוחו, על פי דוחות הצעת מדף, סוגי ניירות ערך שונים, בהתאם להוראות הדין.

6.3.4. עשית שוק במניות החברה

ביום 1 במאי 2023 חדלה חברת מיטב דש טרייד בע"מ (להלן: "מיטב") לשמש כעושה שוק במניות החברה. יובהר כי מיטב מוסיפה לשמש כעושת שוק באגרות חוב (סדרה י) של החברה.

<sup>21</sup> זכאותו של מר אמר למניות ולכתבי האופציה תבשיל על פני תקופה בת 3 שנים ממועד תחילת העסקתו בחברה (יום 15 בנובמבר 2022), כאשר כל כתב אופציה שזכאותו של מר אמר תבשיל ביחס אליו יהא ניתן למימוש למניה אחת של החברה (כפוף להתאמות שנקבעו), בתמורה למחיר מימוש בסך של 23.177 ש"ח (צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן הידוע ביום 1 בספטמבר 2022), עד לתום שנתיים ממועד הבשלתו. בנוסף הבשלתו של 78,560 מניות מתוך המניות המוקצות (להלן: "מניות מותנות היעדים") תהא מותנית גם בעמידת החברה ב-80% מהיעדים אשר נקבעו לענין זה (לרבות המשקולות בגינם) ביחס לכל אחת מתקופות ההבשלה על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה (לפרטים ראה תקנה 21 לדוח פרטים נוספים אודות התאגיד המצורף לדוח זה). לפרטים נוספים ראה דו"ח זימון האסיפה שפורסם על ידי החברה ביום 25 באוקטובר 2022, מסי' אסמכתא 105180-01-2022 (להלן: "דוח ההקצאה"). כתבי האופציה אינם רשומים למסחר בבורסה, וחסימים בהתאם להוראות סעיף 15ג לחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו דוח ההקצאה וכן דיווח מידי מיום 11 בינואר 2022 (מסי' אסמכתא: 005403-01-2022), המובא בדוח זה בדרך של הפניה. יצוין כי מתוך המנה הראשונה של המניות (44,891), 26,186 מניות, אשר היו כפופות בעמידה ביעדים בשנת 2023, הוחזרו לחברה ללא תמורה עקב אי עמידתו של מר אמר ביעדים שנקבעו לענין זה על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה. יצוין, כי מר אמר לא שילם במועד ההקצאה את ערך הנקוב של המניות, ולאור הוראות סעיף 304 לחוק החברות, החברה תהפוך להון מניות חלק מרווחיה, מפרמיה על מניות או מכל מקור אחר בהונה העצמי, בסכום השווה לגובה הערך הנקוב של המניות המוקצות.

6.4.1 רכישה עצמית של מניות

א. ביום 3 בינואר 2023 אישר דירקטוריון החברה תוכנית לרכישה עצמית של מניות החברה, בסכום כולל של 15.5 מיליון ש"ח. מכוח התוכנית האמורה רכשה החברה, בבורסה, עד ליום 26 במרץ 2023, 578,348 מניות של החברה, תמורת סך כולל של כ-11 מיליון ש"ח, המשקף סך למניה של 19 ש"ח.

ב. ביום 23 במרץ 2023 אישר דירקטוריון החברה תוכנית לרכישה עצמית של מניות החברה בסכום כולל של עד 28 מיליון ש"ח, אשר החליפה את התוכנית הקודמת ואשר היתה בתוקף עד ליום 30 בספטמבר 2023. מכוח התוכנית האמורה רכשה החברה בבורסה במהלך הרבעון הראשון של שנת 2023, 757,272 מניות של החברה, תמורת סך כולל של כ-10.3 מיליון ש"ח, המשקף סך למניה של 13.6 ש"ח. כמו כן, במסגרת התוכנית הנ"ל רכשה החברה במהלך הרבעון השני של שנת 2023 395,700 מניות של החברה תמורת סך כולל של כ-4.9 מיליון ש"ח, המשקף סך למניה של 12.28 ש"ח.

6.4.2 נכון ליום 31 בדצמבר 2023, לחברה רווחים ראויים לחלוקה (בכפוף לאמור להלן) בסך של כ-671 מיליון ש"ח.

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

הגורם שבמסגרת ההתקשרות עמו הוטלה המגבלה	מהות המגבלה
מחזיקי אגרות החוב (סדרה י')	<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-385 מיליון ש"ח; (ב) הן לפני החלוקה והן בעקבותיה, יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה למאזן לא יפחת מ-30%; (ג) החברה לא תבצע חלוקה אם סכום החלוקה המצטבר, קרי סך כל החלוקות שבוצעו ממועד ההנפקה הראשונה של אגרות החוב (סדרה 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) הרווחים החשבוניים שמתוכם תבוצע חלוקה על ידי החברה, ככל שתבוצע, לא יכללו רווחי שערך נטו [היינו בניכוי מיסים שנעשתה בגינם הפרשה בדוחות הכספיים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין), ככל שהופרשו] שטרם מומשו. יובהר כי במקרה של מכירת נכס ששוערך, יתווספו רווחי שערך (והשפעת המס בגינם) שנטרלו כאמור לעיל, לרווחים לחלוקה כאמור בסעיף זה. למען הסר ספק, אין באמור בכדי למנוע מהחברה לחלק כדיבידנד רווחי שערך נכסים לאחר פדיון כלל אגרות החוב וזאת בכפוף להוראות הדין (להלן: "מגבלת רווחי השערך"); (ה) לא מתקיימים בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים, המבוקרים או הסקורים, לפי העניין של החברה, שפורסמו לפני מועד קבלת ההחלטה בדבר ביצוע חלוקה, סימני אזהרה [כמשמעות המונח בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970], בנוסחם במועד חתימת שטר הנאמנות, כאשר לעניין זה יודגש, למען הסר ספק, כי היה ולחברה יתקיים גרעון בהון החוזר או בהון החוזר לתקופה של 12 חודשים או תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת, לא ייחשב הדבר כהתקיימות סימן אזהרה מקום בו דירקטוריון החברה יקבע כי אין בכך כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה (להלן: "מגבלת סימני האזהרה"); (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 המפורטות בסעיף 8.1 לשטר הנאמנות; (ח) אין בחלוקה, וכן בהתחשב בחלוקה, למחזיקי אגרות החוב (סדרה י') בהתאם להוראות שטר הנאמנות; (ט) אין בחלוקה בכדי לפגוע ביכולת הפירעון של החברה את אגרות החוב (סדרה י').</p>
מחזיקי אגרות החוב (סדרה י')	<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-30%; (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 המחוייבים); (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>
מחזיקי אגרות החוב (סדרה יב')	<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-520 מיליון ש"ח; (ב) הן לפני החלוקה והן בעקבותיה, יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה למאזן לא יפחת מ-30%; (ג) החברה לא תבצע חלוקה אם סכום החלוקה המצטבר, קרי סך כל החלוקות שבוצעו ממועד ההנפקה הראשונה של אגרות החוב (סדרה יב') 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 המחוייבים); (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 יב') בהתאם להוראות שטר הנאמנות; (ח) אין בחלוקה בכדי לפגוע ביכולת הפירעון של החברה את אגרות החוב (סדרה יב').</p>

23 "ההון העצמי המתוקנן של החברה" - כהגדרתו בסעיף 4.5.1 לדו"ח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, 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.

24 "ההון העצמי המתוקנן של החברה" - כהגדרתו בסעיף 4.5.2 לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, המצורף לדוח 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.

25 "ההון העצמי המתוקנן של החברה" - כהגדרתו בסעיף 4.5.3 לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, המצורף לדוח 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.



מהות המגבלה	הגורם שבמסגרת ההתקשרות עמו הוטלה המגבלה
<p>המפורטות בסעיף 8.1 לשטר הנאמנות וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה, ככל שקיימות; (ז) במועד החלוקה וכן בהתחשב בחלוקה, החברה אינה מפרה איזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב (סדרה יב') בהתאם להוראות השטר; (ח) אין בחלוקה בכדי לפגוע ביכולת הפירעון של החברה את אגרות החוב (סדרה יב').</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-550 מיליון ש"ח; (ב) הן לפני החלוקה והן בעקבותיה, יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה למאזן לא יפחת מ-2630% (ג) החברה לא תבצע חלוקה אם סכום החלוקה המצטבר, קרי סך כל החלוקות שבוצעו ממועד ההנפקה הראשונה של אגרות החוב (סדרה יג') 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 האזרה, כהגדרתה לעיל (בשינויים המחויבים); (ו) במועד החלוקה, וכן בהתחשב בחלוקה, לא מתקיימת איזו מעילות הפירעון המידי המפורטות בסעיף 8.1 לשטר הנאמנות וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה, ככל שקיימות; (ז) במועד החלוקה וכן בהתחשב בחלוקה, החברה אינה מפרה איזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב (סדרה יג') בהתאם להוראות השטר; (ח) אין בחלוקה בכדי לפגוע ביכולת הפירעון של החברה את אגרות החוב (סדרה יג').</p>	<p>מחזיקי אגרות החוב (סדרה יג')</p>

בכפוף למגבלות שצוינו לעיל ולעמידת החברה במבחנים הקבועים לכך בדין, החברה תהיה רשאית לבצע כל חלוקה על פי שיקול דעתה הבלעדי. בהינתן המגבלות שצוינו בסעיף 6.4.3 לעיל, נכון למועד פרסום הדוח, החברה רשאית לחלק "חלוקה" בהיקף של כ-61 מיליון ש"ח.

<sup>26</sup> "ההון העצמי המתוקנן של החברה" - כהגדרתו בסעיף 4.5.4 לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, המצורף לדוח זה, כאשר הוא כולל את זכויות המיעוט. "מאזן" לעניין זה בלבד - סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים, המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, שפורסמו לפני מועד קבלת ההחלטה בדבר ביצוע החלוקה.

## חלק שני - מידע אחר

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

6.5

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 וערבוביות 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 וכלל שהחברה ו/או רג'נסי לא תסיימנה עד למועד תחילת בניית הפרויקט הרלוונטי את שיווק הזכויות בקבוצות הרכישה שנרכשו על ידן ותיוותרנה חברות קבוצה במועד תחילת בנייתו, חברי הקבוצה כולה (ובכללם החברה ורג'נסי) הם שייזמו את בניית הפרויקטים, והחברה ורג'נסי תוספנה לפעול באופן שוטף לשווק את זכויותיהן בפרויקטים לצדדים שלישיים, על מנת שאלו יכנסו בנעליהן לעניין הייזום והבנייה המשותפת של הפרויקט (יחד עם יתר חברי הקבוצה) וירכשו בסופו של דבר את הזכויות ליחידת דיור/משרד/חניה/שטח מסחרי.

ליום 31 בדצמבר 2023

ס"ח	התאמות למאוחד	נכסים והתחייבויות שלא הוקצו	שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח		מלונאות	שיתוף פעולה עם סלינה בתחום המלונאות		ארגון קבוצות רכישה	סה"כ	
			אחר	באלפי ש"ח		נדל"ן יזמי	נכס			
576,932	(606)	-	25,762	229,955	-	7,190	256,364	58,267		<b>הכנסות</b>
-	-	-	-	-	-	-	-	-		הכנסות מחיצוניים
576,932	(606)	-	25,762	229,955	-	7,190	256,364	58,267		הכנסות בין מגזרים
										<b>סך ההכנסות</b>
197,538	9,397	-	(2,411)	203,609	(922)	(3,660)	(8,475)	-		<b>שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה</b>
										<b>עלויות</b>
-	-	-	-	-	-	-	-	-		עלויות קבועות
(366,107)	7	-	(30,416)	(115,421)	-	-	(207,608)	(12,669)		עלויות משתנות
-	-	-	-	-	-	-	-	-		עלויות המהוות הכנסות בתחום פעילות אחר
(366,107)	7	-	(30,416)	(115,421)	-	-	(207,608)	(12,669)		<b>סך הכל עלויות</b>
289,633										רווח מפעולות רגילות המיוחס לבעלים של החברה
84,656										רווח מפעולות רגילות המיוחס למיעוט
374,289										<b>סך רווח מפעולות רגילות</b>
3,808,735	(144,651)	127,796	100,055	693,312	288,092	102,989	2,385,932	255,210		<b>סך נכסים</b>
2,500,909	(184,711)	-	26,583	467,407	101,032	88,654	1,947,832	54,112		<b>סך התחייבויות</b>

ליום 31 בדצמבר 2022

סה"כ	התאמות למאוחד	נכסים והתחייבויות שלא הוקצו	אחר	שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח באלפי ש"ח	מלונאות	שיתוף פעולה עם סלינה בתחום המלונאות	נדל"ן יזמי	ארגון קבוצות רכישה	
290,541	(510)	-	37,358	-	-	5,225	137,160	111,308	<b>הכנסות</b>
-	-	-	-	-	-	-	-	-	הכנסות מחיצוניים
290,541	(510)	-	37,358	-	-	5,225	137,160	111,308	הכנסות בין מגזרים
									<b>סך ההכנסות</b>
90,393	1,236	-	249	92,405	404	(2,261)	(1,640)	-	<b>שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה</b>
-	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>עלויות</b>
(178,094)	7	-	(36,714)	-	-	-	(89,568)	(51,819)	עלויות קבועות
-	-	-	-	-	-	-	-	-	עלויות משתנות
(178,094)	7	-	(36,714)	-	-	-	(89,568)	(51,819)	עלויות המהוות הכנסות בתחום פעילות אחר
									<b>סך הכל עלויות</b>
165,320									רווח מפעולות רגילות המיוחס לבעלים של החברה
3,823									רווח מפעולות רגילות המיוחס למיעוט
169,143									<b>סך רווח מפעולות רגילות</b>
3,409,022	(138,690)	272,904	105,584	508,084	277,486	96,979	2,075,599	211,076	<b>סך נכסים</b>
2,345,787	(171,071)	-	31,931	651,675	157,070	81,437	1,536,945	57,800	<b>סך התחייבויות</b>

ליום 31 בדצמבר 2021

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				
218,145	(387)	-	26,199	-	-	167	38,235	153,931
-	-	-	-	-	-	-	-	-
<u>218,145</u>	<u>(387)</u>	<u>-</u>	<u>26,199</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>167</u>	<u>38,235</u>	<u>153,931</u>
20,795	(55,239)	-	1,167	12,016	25,661	(34)	29,578	7,646
-	-	-	-	-	-	-	-	-
(125,947)	8	-	(23,391)	(116)	-	-	(23,094)	(79,354)
-	-	-	-	-	-	-	-	-
<u>(125,947)</u>	<u>8</u>	<u>-</u>	<u>(23,391)</u>	<u>(116)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(23,094)</u>	<u>(79,354)</u>
134,315								
365								
<u>134,680</u>								
2,271,828	(87,512)	95,050	107,252	262,754	184,663	31,083	1,473,576	204,962
1,528,604	(119,172)	-	30,886	57,393	83,258	-	1,303,419	172,820

**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**

## 6.6. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

כאמור לעיל, נכון למועד הדוח, פועלת החברה בתחום הנדל"ן בישראל. להלן פרטים עיקריים אודות הסביבה המקרו כלכלית בישראל נכון למועד הדוח וההשפעות המקרו כלכליות שיש להן או צפויה להיות להן השפעה מהותית על תוצאותיה העסקיות של החברה או התפתחותה.

המידע שלהלן בדבר הסביבה הכללית והגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, כולל מידע צופה פני עתיד (כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך) ומבוסס על הערכות ואומדנים של החברה, וכן על מידע מפרסומים וסקרים שנכתבו על-ידי גורמים מקצועיים בקשר עם מצב המשק בישראל וענף הנדל"ן. הנתונים לעיל הינם אומדנים בלבד ויתכן שאינם מלאים, אולם להערכת החברה, יש בהם כדי ליתן תמונה כללית, לגבי השווקים בהם פועלת החברה. החברה לא פנתה לקבלת הסכמת האתרים שיצוטטו להלן להכללת האמור בסקירה.

### 6.6.1. הסביבה המאקרו כלכלית בישראל

שנת 2023 הייתה מורכבת ומאתגרת מאד עבור המשק הישראלי. היא החלה במאבקים הפוליטיים סביב ניסיון הממשלה לקדם תכנית לביצוע רפורמה משפטית בישראל, מהלך שהוביל לשסע עמוק בחברה הישראלית ותרם לעלייה משמעותית בחוסר הוודאות במשק הישראלי. ב-7 באוקטובר 2024 פתח ארגון הטרור חמאס במתקפה אכזרית ורצחנית, ובעקבותיה הכריזה ממשלת ישראל על מלחמת "חרבות ברזל" שנמשכת גם בימים אלה.

עוד לעניין מלחמת חרבות ברזל והשפעותיה ראה סעיף 6.6.8 להלן.

טרם פרוץ המלחמה, במשך תשעת החודשים הראשונים של שנת 2023, התמודד המשק הישראלי עם אינפלציה גואה, ריבית בנק ישראל גבוהה, האטה מהותית בשוק המגורים וחולשה בענף ההייטק, מנוע הצמיחה של המשק. כל אלו, על רקע הרפורמה המשפטית וגל המחאה החברתית שקם בעקבותיה.

פרוץ המלחמה ואי הוודאות הגדולה, בראש ובראשונה בקשר להתמשכותה של המלחמה, עצימותה ותוצאותיה, השפיעו באופן מהותי על הכלכלה בישראל, והדבר בא לידי ביטוי בקיטון בצמיחה (לצמיחה של 2% בלבד בשנת 2023, בעוד הצמיחה היו לצמיחה של 3.4% לעומת 2022 ובעוד שיעור הצמיחה בשנת 2022 עמד על 6.5%) ולגידול בגירעון הממשלתי, כאשר בחודש פברואר 2024 הגירעון המצטבר הגיע לכ-10.9 מיליארד ש"ח ועמד על רמה של כ-5.6% מהתוצר. הגירעון בתקציב המעודכן לשנת 2024 צפוי לעמוד על 6.6% מהתוצר, כאשר עלויות המלחמה, בצד ההוצאות הביטחוניות והאזרחיות ואובדן ההכנסות, מוערכות על ידי בנק ישראל ביותר מ-200 מיליארד ש"ח (מה שהוביל לגידול מהותי בהנפקות החוב שביצע משרד האוצר בחודשים האחרונים). ברי שכל התפתחות שלילית, כגון פתיחה של זירות לחימה נוספות או התמשכות המלחמה, עלולה להביא להחרפת הנתונים הקיימים.

לאחר הקיפאון ששרר במשך בשבעות הראשונים למלחמה (אשר בא לידי ביטוי בירידה בצריכה השוטפת, היעדרות עובדים ממקומות העבודה בשל גיוס המילואים, סגירת מוסדות החינוך, פגיעה משמעותית בענפי הבניה והחקלאות וכן בענפי התיירות, הבידור והפנאי, וירידה משמעותית של הפדיון במגזר העסקי), נראה כי המשק הסתגל בחודשים האחרונים לשגרה בצל הלחימה והאינדיקטורים לפעילות הכלכלית מצביעים על שיפור הדרגתי בפעילות. כך, בחודש דצמבר 2023, המדד המשולב, אשר נועד לבחון את הפעילות הכלכלית במשק בזמן אמת, עלה ב-0.4%, והמכירות בכרטיסי האשראי חזרו לעלות גם כן. בנוסף, שוק העבודה מגלה יציבות יחסית שכן חלק לא מבוטל מחיילי המילואים ומהיוצאים לחלי"ת שבו לעבודתם, וההערכה היא כי השחרור ההדרגתי של חיילי המילואים עשוי להמשיך ולהטיב עם שוק העבודה. בנוסף, ניכרת התמתנות בתנודתיות בשווקים הפיננסיים<sup>27</sup>.

להלן פרמטרים כלכליים עיקריים של מדינת ישראל<sup>28</sup>:

2021	2022	2023	פרמטרים מאקרו כלכליים:
1,556	1,760	1,868	תוצר מקומי גולמי (במיליארדי ש"ח)
166,000	184,300	191,500	תוצר לנפש (במחירים שוטפים בש"ח)
8.6%	6.5%	2%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי הגולמי
6.8%	4.4%	-0.1%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי הגולמי לנפש
2.8%	5.3%	3%	שיעור אינפלציה
S&P – AA- Moody's – A1 Fitch – A+	S&P – AA- Moody's – A1 Fitch – A+	S&P – AA- Moody's – A2 Fitch – A+	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך השנה <sup>29</sup>
1 דולר=3.110 ש"ח 1 אירו=3.5199 ש"ח	1 דולר=3.5190 ש"ח 1 אירו=3.7530 ש"ח	1 דולר=3.627 ש"ח 1 אירו=4.0116 ש"ח	שע"ח מטבע מקומי ביחס לדולר וליוור ליום האחרון של התקופה
5.6%	4.8%	2%	שיעור השינוי במדד מחירי תשומה בבנייה למגורים

מבוסס בין היתר על נתונים שפורסמו על ידי בנק ישראל, בכתובת: [www.boi.org.il](http://www.boi.org.il), על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בכתובת [www.cbs.gov.il](http://www.cbs.gov.il), על ידי משרד האוצר, בכתובת [www.mof.gov.il](http://www.mof.gov.il) ועל ידי חברת מעלות S&P, בכתובת: [www.maalot.co.il](http://www.maalot.co.il), אלא אם נאמר אחרת, הנתונים מתוך בנק ישראל, משרד האוצר, IMF, והלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. הסקירה השנתית של הבורסה לניירות ערך בכתובת: [www.tase.co.il](http://www.tase.co.il).

27

28

29

התוצאות העסקיות של החברה מושפעות משינויים בשערי מדד המחירים לצרכן בעיקר בכל הנוגע לעובדת היותן של אגרות החוב (סדרה יב) צמודות למדד המחירים לצרכן. המחצית הראשונה של שנת 2023 התאפיינה בסביבת אינפלציה גבוהה שחרגה מהגבול העליון של יעד יציבות המחירים (יעד יציבות המחירים נקבע על ידי הממשלה, בהתייעצות הנגיד, ומוגדר כיום כשיעור אינפלציה שנתי בתחום שבין 1% ל-3%) (להלן: "היעד"), אולם עדיין נמוכה בהשוואה לרוב הכלכלות המפותחות בעולם. במהלך המחצית השנייה של שנת 2023 התמתנה האינפלציה, כך שבסוף שנת 2023 נרשמה אינפלציה שנתי בשיעור 3% (וזאת לעומת עלייה של 5.3% בשנת 2022). הציפיות לאינפלציה לטווחים ארוכים יותר ממשיכות להיות בתחום היעד, כאשר לפי תחזית בנק ישראל, בשנת 2024 צפוי שיעור האינפלציה לעמוד על 2.4% ובשנת 2025 הוא צפוי לעמוד על 2%, זאת בהנחה כי המלחמה תימשך עד סוף שנת 2024 ותתרכז בעיקר בחזית הדרומית.

### לפרטים אודות השפעת עליית מדד המחירים לצרכן על תוצאות החברה ראה סעיף 1.3 לדוח הדירקטוריון המצורף לדוח זה.

#### ריבית

התוצאות העסקיות של החברה מושפעות משינויים בשערי הריבית במספר פרמטרים עיקריים: א. השפעה על הוצאות מימון של החברה, שכן חלק מההלוואות אותן נטלה החברה צמודות לריבית הפריים. גידול בהוצאות המימון משפיע על רווחיות החברה; ב. השפעה על יכולת וכדאיות החברה לגייס חוב חדש; ג. שינוי בשווי נדל"ן להשקעה, שכן עליה בשיעורי הריבית עשויה להביא עליה בשיעורי ההיוון לפיהם מוערכים נכסי החברה בתחום הנדל"ן להשקעה וכפועל יוצא מכך לקיטון בשוויים; ד. השפעה על ריבית המשכנתאות של הלקוחות וכפועל יוצא מכך השפעה על הביקושים לנכסי החברה.

עד לפרוץ המלחמה, בתחילת אוקטובר 2023, פעלה המדיניות המוניטרית (מדיניות של בנק ישראל אשר מטרתה למנוע אבטלה, לרסן אינפלציה, לייצב שער חליפין וכו') בסביבה של מגמת פיחות בשקל, וזאת על רקע אי הוודאות שהושפעה משינויי החקיקה במערכת המשפט שניסתה לקדם הממשלה, לצד אינפלציה גבוהה מהיעד. כפועל יוצא מכך וכחלק מהצעדים המוניטריים שנקטו, ריבית בנק ישראל הועלתה מ-0.1% בחודש אפריל 2022 ל-4.75% במחצית הראשונה של שנת 2023. עליית הריבית הביאה להאטה מהותית בשוק הנדל"ן בישראל, שכן ריבית גבוהה מביאה להגדלת עלויות המימון של החברות הפועלות בתחום, מקטינה את רווחיותן, פוגעת ביכולת גיוס/גלגול החוב על ידן וכן מביאה לירידה בביקושים מצד לקוחותיהן (שכן במקביל גם מועלית ריבית המשכנתאות).

עם זאת, על רקע ההתמתנות הנמשכת באינפלציה ולאור הרצון, לאחר פרוץ המלחמה, להקל על קשיי הנוזלות של משקי הבית והעסקים (שחלקם נסגרו בעקבות המלחמה וחלקם סבלו מאובדן כוח אדם עקב התגייסות לשירות מילואים) ולסייע בייצוב השווקים ובהפחתת אי הוודאות, במהלך המחצית השנייה של שנת 2023 לא נרשמו עליות ריבית נוספות, וביום 1 בינואר 2024, אף החליטה הוועדה המוניטרית להפחית את הריבית ב-0.25%, כך שנכון למועד זה ריבית בנק ישראל עומדת על 4.5%. ביום 26 בפברואר 2024 החליט בנק ישראל להשאיר את רמת הריבית על 4.5% תוך התייחסות לצורך בהמשך מגמת ייצוב המשק ולכך שאי הוודאות סביב מלחמת חרבות ברזל עודנה נמשכת.

למועד הדוח, השווקים צופים כי שיעור הריבית יוסיף לרדת בשנה הקרובה (לפי תחזית בנק ישראל, ברבעון הרביעי של שנת 2024 תרד הריבית ל-4% או 3.75%<sup>31</sup>) וזאת כתלות באופן התפתחות המלחמה ויוקר המחיה בישראל.

### לפרטים אודות השפעת עליית הריבית על תוצאות החברה ראה סעיף 1.3 לדוח הדירקטוריון המצורף לדוח זה.

#### מדד תשומות הבניה<sup>32</sup>

חלק לא מבוטל מהתחייבויות חברות הפועלות בתחום הנדל"ן היזמי, דוג' החברה, הינו צמוד למדד תשומות הבניה, אשר עלייתו בשנת 2023 הייתה מתונה יותר לעומת שנת 2022 (בשנת 2023, עלה מדד תשומות הבניה למגורים ב-2%, בעוד בשנת 2022 עלה המדד ב-4.8%).

#### שינויים בשערי חליפין של מטבע חוץ

לשינויים בשערי החליפין של מטבע חוץ, בעיקר האירו והדולר, השלכה על ענף הנדל"ן וזאת, בין היתר, עקב השפעתם הישירה על מחירי חומרי גלם מיובאים וכן על ביקושים לדירות בקרב תושבי חוץ, ששינוי בכוח הקניה (שער החליפין מול הש"ח) משפיע ישירות על היכולת שלהם לרכוש דירה בישראל.

במהלך שנת 2023 שער השקל רשם תנודתיות גבוהה, כאשר במהלך שלושת הרבעונים הראשונים, בעקבות הרפורמה המשפטית, נרשם פיחות משמעותי מול סל המטבעות ומול הדולר בפרט ולאחר מכן בעקבות מלחמת חרבות ברזל, נרשם פיחות נוסף, כאשר שער הדולר הגיע לרמה של מעל 4 ש"ח. לאור כך, על מנת לסייע בייצוב השווקים ולמתן את התנודתיות בשער השקל, הכריז בנק ישראל על תוכנית מכירת מט"ח בהיקף של עד 30 מיליארד דולר. החל מחודש נובמבר 2023, בין היתר לאור התערבות בנק ישראל כאמור ולהסתגלות המשק

30 בנק ישראל, דוח המדיניות המוניטרית למחצית השנייה לשנת 2023 (21/01/2024), בכתובת: [www.boi.org.il](http://www.boi.org.il)  
 31 סקירה מקור-כלכלית ומוניטרית, הכנסת (21/01/2024), בכתובת: <https://fs.knesset.gov.il/globaldocs/MMM/>  
 32 הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, הודעה לתקשורת מיום 14/01/2023 ו-15/01/2023, בכתובת: [https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2023/019/10\\_23\\_019b.pdf](https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2023/019/10_23_019b.pdf)  
 ו- [https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2022/021/10\\_22\\_021b.pdf](https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2022/021/10_22_021b.pdf)

לשגרה בצל המלחמה, התהפכה המגמה, והחלה מגמת ייסוף משמעותית של השקל שנמשכה עד לסיומה של שנת 2023. בתום שנת 2023 שער הדולר עמד על 3.627 ש"ח, גידול של כ-3% בלבד לעומת תום שנת 2022 אז שער הדולר עמד על 3.519 ש"ח.

#### 6.6.6 הכלכלה העולמית<sup>33</sup>

על רקע ההתמתנות הנמשכת באינפלציה העולמית, במחצית השנייה של שנת 2023 האטו הבנקים המרכזיים בעולם את קצב העלאות הריבית (שנועדו להתמודד עם ההתפרצויות האינפלציוניות באותן מדינות) וחלקם אף החלו בהורדת ריבית. הגורמים המרכזיים שהשפיעו במהלך התקופה על השווקים והאפיקים השונים היו: העלאות הריבית; תנודתיות במחירי הסחורות; שינויים בשרשראות האספקה והתפתחויות גיאופוליטיות שבראשן המשך המלחמה בין רוסיה לאוקראינה; והמלחמה במרחב המזרח התיכון והמתחות בין ארה"ב לסין. כאמור, במהלך המחצית השנייה של שנת 2023 נמשכה ההתמתנות של האינפלציה בעולם, אולם רמות האינפלציה בגושים העיקריים נותרו גבוהות מיעדי הבנקים המרכזיים בעולם, וזאת בעיקר בגלל הימשכותם של לחצי ביקוש בענפי השירותים. בתום שנת 2023, קצב עליית מדד המחירים לצרכן (CPI) בארה"ב עמד על 3.4%, לאחר שעמד על 6.4% בינואר 2023.

יש לציין כי המלחמה המתמשכת של רוסיה ובאוקראינה וגל התקיפות של ארגון הטרור החות"י מתימן על נתיבי הסחר הימי, אשר החלו עם פרוץ המלחמה, עלולות לגרום להתייקרות מחודשת של עלויות התובלה והשינוע לאור התארכות נתיבי השיט הימיים, וכפועל יוצא מכך להביא להתייקרות חומרי הגלם הנדרשים לפעילות החברה.

בשווקי העולם רשמו מדדי המניות המובילים עליות חדות בהובלת מניות הטכנולוגיה הגדולות, ואולם המסחר אופיין בתנודתיות על רקע חוסר הוודאות הנובע מהמשכה של מדיניות מוניטרית הדוקה וחשש מהשלכותיה על הפעילות הריאלית והפיננסית.

#### 6.6.7 שוק האשראי בישראל; דירוג אשראי של מדינת ישראל

לשוק האשראי הבנקאי והחוץ בנקאי השפעה ניכרת על תחום הנדל"ן, אשר מאופיין ברמת חשיפה פיננסית גבוהה הנובעת, בין היתר, מפרק הזמן הארוך שבהליכי התכנון וההקמה והיקף עלויות בניית הפרויקטים השונים.

ערב המלחמה, לאור שיעור הריבית הגבוה במשק, התמודדו החברות הפועלות בתחום הנדל"ן עם גידול בהוצאות המימון שהתבטא בעלייה מסוימת של שיעורי האשראי שבפיגור, כשלכך נוספה התמודדות, עבור אותן חברות, עם ירידה משמעותית בביקושים (הנובעת אף היא בעיקר משיעורי הריבית הגבוהים המשפיעים על ריבית המשכנתאות), לצד מגמה מתונה של ירידת מחירים.

עם פרוץ המלחמה נסגרו מרבית אתרי הבנייה בשל היעדרות של עובדים פלסטינים, ונכון לסוף שנת 2023 רק כמחצית מאתרי הבנייה פעילים. קיפאון בבנייה עלול להשפיע משמעותית על תזרים ההכנסות הצפוי לחברות ועל היכולת של חלקן להחזיר את חובותיהן למערכת הפיננסית. נכון לחודש נובמבר 2023, מדד הסיכון מסוג שיעור האשראי שבפיגור שמעל 90 ימים של ענף הבינוי והנדל"ן עלה ומצביע על ירידה באיכות של יתרת האשראי, בעיקר בענף הבינוי עצמו, אולם הרמה עדיין נמוכה ועומדת על 0.43%.

יצוין כי ענף הבינוי והנדל"ן, הכולל חברות נדל"ן יזמי, חברות בנייה וחברות נדל"ן מניב, מהווה 38% מיתרת האשראי הבנקאי העסקי ו-44% מסך החוב הסחיר במשק. לפי דיווחי הבנקים, בסוף הרבעון השלישי של שנת 2023, האשראי המאזני לענף הבינוי והנדל"ן עומד על 288.5 מיליארד ש"ח ובמידה והקשיים בענף הבינוי יימשכו, תיפגע יכולת החברות לפרוע את חובותיהן.

עוד יצוין כי באשר לתנאי האשראי הנהוגים, יובהר כי לאור השינויים בסביבה המקרו כלכלית, פרמיית הסיכון עלתה בשנתיים האחרונות, דבר הבא לידי ביטוי בהעלאת מרווחי הריבית ביחס לשנים עברו ובנוסף, בחלק ממגזרי הפעילות, שיעור המימון שהועמד משווי הנכס הנרכש הינו נמוך יותר מזה שנהג בשנים האחרונות.

באשר לדירוג האשראי המדינתי (לו השפעה ישירה על שיעורי הריבית הנהוגים במשק) חברות דירוג האשראי הגיבו לעלייה ברמות הסיכון וחוסר הוודאות בישראל, כאשר בין היתר חברת דירוג האשראי Moody's הורידה לאחר תאריך הדוח את דירוג האשראי של מדינת ישראל לרמה A2 מרמה של A1 עם תחזית שלילית, שמשמעותה הינה כי במקרה של הרעת המצב, עלולה להיות הורדת דירוג נוספת.

#### 6.6.8 המצב הביטחוני והמדיני בישראל

ביום 7 באוקטובר 2023 פרצה בישראל מלחמת חרבות ברזל וזאת בעקבות מתקפה משולבת שפתח ארגון הטרור חמאס על ישראל, שהביאה להירצחם של כ-1,200 בני אדם, פציעתם של אלפים וחטיפתם של כ-240 בני אדם. במקביל, התפתחה גם הסלמה ביטחונית בגבול הצפון אל מול ארגון הטרור חיזבאללה וכן בזירות נוספות. בהתאם לכך, ישראל פתחה בגיוס נרחב של אנשי ונשות מילואים, הוכרז מצב מיוחד בעורף הישראלי ופנו ישובים רבים הן בעוטף עזה והן בגבול הצפון. השלכות המלחמה המיידיות על המשק הישראלי היו, בין היתר, סגירה זמנית של עסקים רבים ו/או פגיעה בפעילותם השוטפת, פגיעה בניידותם של אזרחים, הגבלה על התכנסות (בהתאם לקרבה לאזורי הלחימה), צמצום שעות לימודים במערכת החינוך, מחסור בכוח עבודה (לאור נטישת עובדים זרים את המדינה והגבלת כניסתם של עובדים פלסטיניים לישראל), גיוס מילואים מסיבי, הפסקת טיסות לישראל של מרבית חברות התעופה הבינלאומיות, והשפעות נוספות כמו גם מצב הרוח הכללי

<sup>33</sup> דוח המדיניות המוניטרית למחצית השנייה לשנת 2023, לעיל הי"ש 30.

הירוד, אשר הביאו לירידה בפעילות הכלכלית וכן לתנודתיות רבה בשווקים הפיננסיים ובשער השקל אל מול מטבעות זרים.

נכון למועד פרסום הדוח, מרבית המגבלות שתוארו הוסרו, וההשפעה העיקרית של המלחמה ביחס לחברות הפועלות בתחום הנדל"ן, נוגעת לעובדה שמאז המלחמה שורר מחסור בכוח העבודה בענף הבנייה. למחסור כאמור השפעה על קצב ביצוע הפרויקטים השונים, עמידת החברות בהתחייבויותיהן כלפי הרוכשים והיצע הפרויקטים בשוק, אשר משפיע על רמת המחירים בשוק. כמו כן, מחסור משמעותי בכוח האדם מביא להתייקרות בעלויות הפרויקטים, הנובעת מגידול בעלויות העסקת העובדים (שכן העובדים שנתרו דורשים להעלות את שכרם באופן מהותי), אשר עלולה להקשות על החברות הפועלות בתחום ליטול את המימון הנדרש לפעילותן, בשל חשש הגופים הפיננסיים המממנים את התחום, מרווחיות נמוכה צפויה של הפרויקט.

מדינת ישראל, מכירה בחוסר הקיים ובצורך הדחוף בעובדים לענף הבנייה והיא עושה מאמץ לגייס עובדים זרים, אם במסגרת יישום והרחבה של הסכמים בילטרליים קיימים ואם בדרך של חתימת הסכמים בילטרליים חדשים, בין היתר עם הודו, סרי-לנקה ואוזבקיסטאן. הציפיה היא כי כמות משמעותית של עובדים זרים יגיעו לישראל בתום הרבעון הראשון של שנת 2024.

**לפרטים אודות השלכות המלחמה על פעילות החברה עד כה ראה סעיף 1.2 לדוח הדירקטוריון המצורף לדוח זה.**

**בשלב זה לא ניתן לצפות את משך המלחמה ובאם תורחב לגזרות נוספות, וזו אף עשויה להימשך מספר חודשים. בשים לב לחוסר הודאות בדבר משך המלחמה והיקפה, הרי שלמועד פרסום הדוח אין ביכולת החברה להעריך את מלוא ההשפעות העתידיות של המלחמה על המצב הכלכלי בישראל בכלל ועל מצב החברה בפרט.**

#### תחום הנדל"ן היזמי בישראל

6.6.9

כמתואר בדוח זה להלן, לחברה פעילות בתחום הנדל"ן היזמי למגורים בישראל. משרדי הממשלה אשר אמונים על מדיניות שוק הנדל"ן למגורים כוללים את משרד האוצר ומשרד הבינוי והשיכון, בנוסף לרשויות התכנון והבנייה כגון המועצה הארצית לתכנון ובנייה וועדות התכנון והבנייה המחוזיות והמקומיות. למדיניות המשרדים האמורים השפעה עמוקה על שוק הנדל"ן בכלל ועל הביקוש לדירות בפרט, המתבטאת בהיקף הבנייה הציבורית והפרטית המיועדת למגורים, מדיניות שיווק קרקעות שבבעלות רשות מקרקעי ישראל, קצב אישור הליכי התכנון, הבנייה והרישוי של פרויקטים, מדיניות סובסידיות, מדיניות מיסוי ועוד. בנוסף, למדיניות האמורה השפעה על מחירי הדירות באופן שעליה בזמינות הקרקעות לבניה תגרור אחריה עליה במספר הפרויקטים למגורים וכפועל יוצא מכך להגדלת היצע הדירות אל מול הביקוש להן – דבר שיכול להוביל לירידת מחירי הדירות ולפגיעה ברווחיות החברה (כאשר ירידה בזמינות הקרקעות לבניה תוביל לתוצאה ההפוכה).

בתחילת שנת 2023 עליית מחירי הדירות נבלמה, ובחודשים ינואר עד מרץ 2023 מחירי הדירות ירדו בשיעור מצטבר של כ-0.2%. במהלך המחצית השנה השנייה של שנת 2023, קצב העלייה השנתי של מחירי הדירות הפך לשלילי, לראשונה מאז שנת 2018, ועמד על -1.3%. זאת לעומת הנתון המקביל בסיום מחצית השנה הקודמת שנעמד על 9.8%, וקצב עלייה שהגיע לשיא של 20% בחודש ספטמבר 2022<sup>34</sup>. כמות הדירות שנמכרו בשנת 2023 ירדה ועמדה על כ-66,590 דירות, ירידה של 34.9% לעומת שנת 2022, כאשר 27,930 דירות (41.9%) מסך הדירות שנמכרו הן דירות חדשות, ירידה של 30.7% לעומת שנת 2022<sup>35</sup>.

להערכת החברה, הירידה במכירות מקורה בעיקר בשיעורי ריבית המשכנתא הגבוהים, אשר מביאים לעליה מהותית בגובה ההחזר החודשי הנדרש מהרוכשים לצורך פירעון המשכנתאות ולצמצום האפשרות ליטול משכנתא בשיעורים והיקפים גבוהים (במחצית השנייה של שנת 2023 חלה ירידה חדה במספר המשכנתאות שניטלו, כך שההלוואות לדירור בשנת 2023 הסתכמו לסך של כ-71 מיליארד ש"ח, לעומת כ-117 מיליארד ש"ח בשנת 2022 וכ-116 מיליארד ש"ח בשנת 2021<sup>36</sup>). השפעות מצננות נוספות הינן מצב הרוח הכללי וחוסר הודאות הכלכלי הנובע ממשך המלחמה, תוצאותיה ואפשרות הרחבתה; הגרלות הדירור השונות המפורסמות על ידי המדינה (דוגמת מחיר למשתכן) המביאות להקטנת הביקושים בשוק החופשי; ומס הרכישה הגבוה (כ-8%) החל על משקיעים. הירידה בביקושים הביאה את החברות הפועלות בתחום (לרבות החברה) להציע בחודשים האחרונים הטבות מימוניות לרוכשים, המביאות בסופו של דבר לקיטון ברווחיות הצפויה מהפרויקטים השונים. על אף האמור, בחודשים האחרונים ניכרת התאוששות בשוק הדירור בישראל. כך, בחודש דצמבר 2023 נמכרו 2,730 דירות חדשות, עליה של 79.5% ביחס לחודש הקודם<sup>37</sup>. מגמת ההתאוששות נראתה גם בחודש ינואר 2024 כאשר מספר העסקאות עמד על 8,053 דירות (מתוכן 3,716 דירות חדשות, גידול של 46% בהשוואה לינואר 2022), גידול של 14% בהשוואה לינואר 2022 וגידול של 32% בהשוואה לחודש דצמבר 2023<sup>38</sup>. בניכוי המכירות בסבסוד ממשלתי, עמד מספר העסקאות בשוק החופשי בחודש ינואר 2024 על 7,072 דירות, גידול של 8% בהשוואה לינואר אשתקד וגידול של 28% בהשוואה לחודש הקודם. על אף האמור, רכישות המשקיעים בחודש ינואר 2024 רשמו ירידה של 6% בהשוואה לינואר אשתקד.

34 דוח המדיניות המוניטרית למחצית השנייה לשנת 2023, לעיל הי"ש 30.  
35 הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, הודעה לתקשורת מיום 14/02/2024, בכתובת:

<https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/>

36 בנק ישראל, נתוני אשראי לדירור, בכתובת: [www.boi.org.il](http://www.boi.org.il); דוח המדיניות המוניטרית למחצית השנייה לשנת 2023, לעיל הי"ש 30.  
37 הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, הודעה לתקשורת מיום 14/02/2023, בכתובת:

[https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2024/047/04\\_24\\_047b.pdf](https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2024/047/04_24_047b.pdf)

38 סקירת ענף הנדל"ן למגורים ינואר 2024, אגף הכלכלן הראשי של משרד האוצר, בכתובת: <https://www.gov.il/BlobFolder/>



ההנחה היא כי מבצעי מכירות משמעותיים של הקבלנים (אשר נותרו עם מלאי של 67,760 דירות חדשות<sup>39</sup>), תרמו להתאוששות הניכרת בפלח שוק זה. בנוסף, העדפה של הרוכשים לדירות עם ממ"ד תרמה גם כן לגידול ברכישת דירות חדשות.

#### 6.6.10 תחום הנדל"ן המניב בישראל<sup>40</sup>

**בתחום הנדל"ן המסחרי** – עד פרוץ המלחמה הציגו החברות המובילות בתחום המרכזים המסחריים ביצועים תפעוליים הולמים. לאחר צמיחה משמעותית בשנת 2022, דיווחו החברות המובילות בתחום זה על עלייה של 4%-6% בפדיונות השוכרים בשלושת הרבעונים הראשונים של שנת 2023, בהשוואה לשלושת הרבעונים הראשונים של שנת 2022. דמי השכירות בחוזים החדשים ובחידושי חוזים עלו אף הם, בין היתר כתוצאה מהצמדת חוזי השכירות למדד המחירים לצרכן. כל אלה נתמכו, להערכת מעלות, בצמיחת המשק עד פרוץ המלחמה, בהתמתנות מסוימת באינפלציה ובמצב התעסוקה, שתמכו בצריכה הפרטית.

עם פרוץ המלחמה הושפע המשק הישראלי מסגירה זמנית או הגבלת שעות הפעילות על עסקים רבים, גיוס מילואים, פינוי תושבים מהאזורים הסמוכים לאזורי הלחימה ומהרעה במצב הרוח הלאומי. הדבר השפיע משמעותית על הפדיונות ומספר המבקרים בקניונים ובמרכזים המסחריים, כאשר כפועל יוצא מכך ניתנו לשוכרים בחלק מהמקרים על ידי המשכירים הנחות שונות/ דחית תשלומי שכירות למספר חודשים. עם זאת, מאז חזרתו ההדרגתית של המשק לפעילות, חזרה גם תנועת המבקרים במרכזים המסחריים, ובחודשים האחרונים נרשמה עליה מהותית בפדיונות, לרמתם לפני המלחמה ובחלק מהמקרים, אף לרמה גבוהה יותר.

בנוסף, בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2023 הציגו רוב חברות הנדל"ן המניב שערוכים חיוביים, אם כי בהיקפים נמוכים יותר מבשנים קודמות, ונמוכים במיוחד ברבעון השלישי. רוב השערוכים נבעו מהשפעת המדד לצרכן, אך גם מעלייה ריאלית בדמי השכירות ומרווחים של פרויקטים בייזום. אולם, להערכת מעלות, בהיתן המצב הגיאופוליטי והכלכלי הנוכחי, גובר הסיכון לשחיקה חד ספרתית בשווי הנכסים בשנה הקרובה, בעיקר בנכסים ברמות איכות נמוכה שהלחץ על שיעורי התפוסה ודמי השכירות בהם יהיו גבוהים יותר. כמו כן, במידה ותימשך המלחמה או תתרחב לחזיתות נוספות, צפויה פגיעה משמעותית ורחבה יותר בפעילות הכלכלית של המשק, לרבות יצירת לחץ שלילי נוסף על דמי השכירות ושיעורי התפוסה בנכסים המסחריים.

**בתחום הנדל"ן למשרדים** – בשנה החולפת חלה ירידה מהותית בהיקף גיוסי ההון בענף ההייטק (המהווה עוגן מהותי בענף המשרדים), בעיקר על רקע הכלכלי הגלובלי והמצב הפוליטי בישראל סביב ניסיון הממשלה לקדם תכנית לביצוע רפורמה משפטית בישראל. כתוצאה מכך החברות שקלו מחדש את תוכניות ההתרחבות שלהן ואף צמצמו את כוח העבודה המועסק בהן, מה שהוביל לירידה בביקוש לנכסי משרדים ובדמי השכירות עליהם, בעיקר באזור תל אביב, שנהנה לפני כן ממחירי שיא.

המלחמה שפרצה הגבירה את אי הודאות ואת האתגרים במשק, בין היתר בענף ההייטק שתלוי במידה רבה בהשקעות ושיתופי פעולה גלובליים. בנוסף, המצב הבטחוני העצים את סוגיית היקף העבודה מרחוק (היות שחלק ניכר מהחברות הגמישו בתקופה הזו את מודל העבודה ההיברידי) אשר מביא לירידה בביקושים לשטחי משרדים.

במחצית הראשונה של שנת 2023 המחיר בשוק מגדלי המשרדים מסוג Class A בתל אביב ירד בכ-7.94% ונעמד על 129.96 ש"ח למ"ר בממוצע, בהשוואה לחציון הקודם<sup>41</sup>. במחצית השנייה של שנת 2023 נרשמה ירידה, מתונה יותר בהשוואה לחציון קודם, של 3.6% במחיר שוק מגדלי המשרדים מסוג Class A בתל אביב. ההערכה היא שהמגמה הבולטת של הצינון בענף הייטק המשיכה גם בחציון השני של שנת 2023. בנוסף, אם בעבר הקרוב אפיינו את הענף ביקושים לשטחי משרדים גדולים, נכון למועד זה חל קיטון מהותי בביקושים לשטחים כאמור<sup>42</sup>. עם זאת, בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2023 (עד המלחמה) חברות הנדל"ן המשרדי הציגו, בממוצע, צמיחה בהכנסות מדמי שכירות וזאת לאור ההצמדה של חוזי השכירות למדד המחירים לצרכן<sup>43</sup>. בנוסף, החל מסוף דצמבר 2023 שוק המשרדים חזר לפעילות מתונה, אך העסקאות הן בעיקר בקשר עם שטחים בינוניים ולתקופות קצרות יותר מבעבר<sup>44</sup>.

על פי הערכת מעלות, למרות החזרה לפעילות מתונה, חברות יצטרכו להתמודד בתקופה הקרובה עם אתגרים משמעותיים: מיחזור הלוואות קיימות בסביבת ריבית גבוהה; מגמה איטית של חזרה למשרדים וכתוצאה מכך ירידות בשיעורי התפוסה; והיצע חדש של בניינים חדשים באיכות גבוהה הצפוי להיכנס לשוק בשנים הקרובות ועשוי גם הוא להפעיל לחץ שלילי על הענף, בעיקר באזורים עם עודף היצע.

39 הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, הודעה לתקשורת מיום 14/02/2023, בכתובת:

[https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2024/047/04\\_24\\_047b.pdf](https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2024/047/04_24_047b.pdf)

40 המידע המובא להלן ניתן למצוא ב-Maalot S&P Global Ratings ("מעלות"), מבט חוצה סקטורים – מגמות ותחזיות, דצמבר 2023, בכתובת:

<https://www.maalot.co.il/Publications/SR20240102122840.pdf>

41 דו"ח המחקר למשרדים ותעשייה של נת"מ לחציון הראשון של שנת 2023, בכתובת: <https://www.nmrk.co.il>

42 דו"ח המחקר למשרדים ותעשייה של נת"מ לחציון השני של שנת 2023, בכתובת: <https://www.nmrk.co.il>

43 המידע המובא להלן ניתן למצוא ב-Maalot S&P Global Ratings ("מעלות"), מבט חוצה סקטורים – מגמות ותחזיות, דצמבר 2023, בכתובת:

<https://www.maalot.co.il/Publications/SR20240102122840.pdf>

44 דו"ח המחקר למשרדים ותעשייה של נת"מ לחציון השני של שנת 2023, בכתובת: <https://www.nmrk.co.il>

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.

שנת 2023 התחילה בציפייה להתאוששות בכניסת התיירים בעולם, וטרם פרוץ המלחמה עמד אומדן התיירים לישראל לשנת 2023 על 3.9 מיליון תיירים (המתקרב למספרי השיא שנצפו בעבר), כשבפועל נרשמו 3.01 מיליון כניסות של תיירים. בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2023, טרם המלחמה, נרשמו 18.9 מיליון לינות במלונות התיירות בארץ (מתוכם 7.2 מיליון לינות של תיירים), לעומת 17.1 מיליון לינות בשנת 2022<sup>45</sup> ופדיון המלונות בישראל הסתכם ב-10.9 מיליארד ש"ח לעומת 9.7 מיליארד ש"ח בתקופה המקבילה של שנת 2022.

עם פרוץ המלחמה, ענף המלונאות בארץ נדרש להסתגל לשינויים משמעותיים. מלונות באזורי סיכון נסגרו ומלונות אחרים התבקשו לתת מענה לתוכנית הממשלתית של פינוי אזרחים מאזורי הסיכון בדרום ובצפון, ולספק להם שירותי לינה ואירוח<sup>46</sup>.

לפי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בסוף שנת 2023 נרשמו בישראל 26.4 מיליון לינות במלונות תיירות בארץ, לעומת 23.1 מיליון בשנת 2022, כשהחל מחודש אוקטובר נתוני המפונים נכללים במספר לינות הישראלים<sup>47</sup>.

מספר הלינות בענף המלונאות הושפע באופן ישיר ממספר כניסות התיירים, כאשר הצפי טרם המלחמה לחודשים אוקטובר-דצמבר היה לכ-900 אלף כניסות תיירים, ואולם בפועל מספר הכניסות בחודשים אלה היה כ-180 אלף תיירים בלבד<sup>48</sup>. על פי סקר שערכה הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה וסקירה של בנק לאומי, נראה כי נרשם שיפור בעסקים בחודש דצמבר 2023, אך ניכרת חולשה בענף המלונאות. בעוד שכלל הענפים התמודדו בחודשים האחרונים עם חולשה כללית בביקושים, אי וודאות גבוהה, והשפעות של גיוס מילואים נרחב, ענף המלונאות מתמודד גם עם אתגרים ספציפיים, שכן הביקוש ללינות מצד התיירים, המהווה בימים כתיקונם כמחצית מהביקוש בענף המלונאות, כמעט ולא קיים, וכל עוד התנאים לא יאפשרו שינוי במגמות אלה צפויות לכך השלכות מכבידות על ענף זה. עם זאת, ניתן לראות כי בחודש דצמבר 2023 היקף הכניסות של תיירים לישראל עלה בכ-56% בהשוואה לחודש קודם, אך עדיין נמוך בכ-79% מדצמבר 2022<sup>49</sup>.

**המידע שלעיל בדבר הסיבה הכללית והגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, כולל מידע צופה פני עתיד (כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך) ומבוסס על הערכות ואומדנים של החברה, וכן על מידע מפרסומים וסקרים שנכתבו על-ידי גורמים מקצועיים בקשר עם מצב המשק בישראל וענף הנדל"ן. הנתונים לעיל הינם אומדנים בלבד ויתכן שאינם מלאים, אולם להערכת החברה, יש בהם כדי ליתן תמונה כללית, לגבי השווקים בהם פועלת החברה.**

**יובהר, כי המגמות המתוארות לעיל הינן מגמות אשר החברה זיהתה בתחומי הפעילות שלה בשנים האחרונות. יחד עם זאת, יודגש, כי אין כל ודאות כי מגמות אלה תימשכנה ו/או תתרחבנה ויתכן היפוך מגמות בשל השפעות חיצוניות על תחומי הפעילות. כמו כן, יודגש כי גם אם המגמות המפורטות לעיל תימשכנה ואולי אף תתרחבנה, אין בכך כדי להסיק באופן ישיר על התפתחות הפעילות של החברה. יצוין, כי החברה לא פנתה לקבלת הסכמת האתרים שצוינו בהערות השוליים לעיל להכללת המידע האמור שהינו מידע פומבי שפורסם לציבור.**

45 הודעה לתקשורת, לינות במלונות תיירות בינואר-ספטמבר 2023, מיום 25/10/2023, בכתובת: <https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/>

46 הודעה לתקשורת, לינות במלונות תיירות בשנת 2023, מיום 31/01/2024, בכתובת: [https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2024/035/28\\_24\\_035b.pdf](https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2024/035/28_24_035b.pdf)

47 הודעה לתקשורת, לינות במלונות תיירות בשנת 2023, מיום 31/01/2024, בכתובת: [https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2024/035/28\\_24\\_035b.pdf](https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2024/035/28_24_035b.pdf)

48 כניסות תיירים לישראל לשנת 2023, משרד התיירות, מיום 03/01/2024, בכתובת: <https://www.gov.il/BlobFolder/generalpage/visitors-and-tourists-2023>

49 סקירה שבועית של בנק לאומי, מיום 10/01/2024, בכתובת: <https://www.leumi.co.il/leumi-hebrew/>

## 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 הנדל"ן 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 (הממומנת, לפחות באופן חלקי, באמצעות מימון חיצוני, נושא ריבית, שבשנתיים האחרונות, בשל עליית ריבית בנק ישראל, מסתכמת לסכומים מהותיים), 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. 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 (MOMA), 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 הינו איטי יותר מהקצב החזוי במתכונת של ארגון קבוצת רכישה, וזאת לאור הוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974. בנוסף, כיזמית, ההכרה בהכנסות הפרוייקטים וכפועל יוצא מכך גם ברווחי הפרוייקטים, הינה בקצב איטי יותר שכן ההכרה על פי המדיניות החשבונאית של החברה, ביחס לפעילותה היזמית, הינה בהתאם לקצב המכירות והביצוע.

#### 6.7.1.2 שינויים בהיקף הפעילות בתחום

לפרטים בעניין זה ראה סעיף 6.6.9 לעיל.

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

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

#### 6.7.1.4 גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות

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

- א. היכולת לאתר פרויקטים אטרקטיביים המתאימים לקהל היעד שביכולת מארגן הקבוצה לשווק לו את הפרוייקט;
- ב. היכולת ליזום, לתכנן ולקדם פרויקטים אטרקטיביים בעלי רווחיות גבוהה;
- ג. הון עצמי זמין לצורך ביצוע התקשרויות מהירות בעסקאות אטרקטיביות;
- ד. היכולת לשווק פרויקט בפרק זמן קצר יחסית;
- ה. ניסיון ומוניטין בארגון קבוצות רכישה (לרבות ביחס לעמידת פרויקטים אותו יזם המארגן בעבר בעלויות ובלוחות הזמנים שנחזו), המסייע הן בגיוס חברי הקבוצה, והן בסיוע לקבוצה ככל הנדרש להתחלת 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.

באשר לחסמי יציאה עיקריים בתחום הפעילות, הרי שבהינתן הדין הקיים, אלו קיימים לאור כך שבפרוייקטים 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 כחבר קבוצה 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 הפרוייקט, במתכונת של רכישה כחבר קבוצה לא ניתן כל פיצוי בגין עיכוב כאמור) וכן לא ניתנות לחברי הקבוצה ערבויות חוק מכר (שכן חברי הקבוצה הם יזמי הפרוייקט 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 הבנייה 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 היו בעבר חברות כגון ישראל קנדה (ט.ר.) בע"מ, קבוצת אקרו בע"מ וקבוצת ב.ס.ר ואולם למיטב ידיעת החברה היקפי הפעילות בתחום זה של החברות האמורות קטנו מהותית בשנים האחרונות (כפי שאירע גם ביחס לחברה). כמו כן, קיימים מארגנים הפועלים בהיקף קטן יחסית. 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 3 פרויקטים שונים למגורים, מסחר ומלונאות, שפרטיהם יובאו להלן:

שם הפרויקט	סטטוס שיווק	סטטוס בנייה
סלמה(*)	שלב השיווק כקבוצת רכישה הסתיים	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'	בשיווק	טרם החלה הבנייה

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

יצוין כי לאחר מועד הדוח מכרה החברה את הדירה האחרונה שנותרה לה לשיווק בפרויקט נתניה, בתמורה לסך של כ-9 מיליון ש"ח.

6.7.2.2. להלן יובאו פרטיהם העיקריים של הפרויקטים בתחום בהם מעורבת החברה נכון למועד הדוח:

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

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

סטטוס קבלת היתרים נדרשים	נתונים הקשורים לעלויות הפרויקט, ליום האחרון של תקופת הדיווח <sup>50</sup> (נתונים כספיים באלפי ש"ח)		נתונים הקשורים ליחידות שנרכשו על ידי החברה ולשיווק הפרויקט, ליום האחרון של תקופת הדיווח (נתונים כספיים באלפי ש"ח)		תחזית עדכנית של עלויות פוללות של הפרויקט לסוף התקופה לא כולל מימון:			תחזית עדכנית של עלויות פוללות של הפרויקט בסוף תקופת הדיווח:			תאור הפרויקט	פרויקט ומאפייניו:				
	כמות היחידות שנחתמו בניין חוזים מחייבים עד לתום תקופת הדיווח ובסמוך למועד הדוח	סך היחידות שנתרו לשיווק נכון למועד הדוח	כמות יחידות שנמצאות במלאי לסוף התקופה	יתרת המלאי יתרת הדוחות הכספיים של החברה	עלויות שהושקעו בפועל וטרם הושקעו בפועל לסוף התקופה:			עלויות שהושקעו בפועל במצטבר				תקופת הדיווח:	שם הפרויקט:	מיקום הפרויקט:		
					שיווק	שטרם הושקעו	עלויות שהושקעו בפועל	עלויות שהושקעו בפועל	עלויות אחרות	עלות בניה					עלות קרקע והיטלים	
ביום 25 במרץ 2024, התקבל היתר חפירה ודיפון בפרויקט. ביום 26 בנובמבר 2023, התקבלה החלטת הועדה לאישור הבקשה להיתר בניה מלא בפרויקט בכפוף לעמידה בתנאים מקובלים, שכן למועד זה טרם התקיימו חברי קבוצת הרכישה בפרויקט פועלים לעמידה בתנאים ומנהלים לחתימת הסכם קבלן לביצוע עבודות חפירה ודיפון בפרויקט.	לחברה נותרו לשיווק זכויות ל- 62 יחידות דיור (61 יחידות דיור ועוד 50% שמועצת ב- 2 יחידות דיור נוספות).	נכון ליום 31 בדצמבר 2023 נמכרו, סך הכל, מאז החל שיווק הפרויקט, זכויות ל- 11 יחידות דיור. החל ממועד הדוח ועד למועד פרסום הדוח לא נמכרו זכויות ליחידות דיור נוספות.	8,206	62	0%	89,946	7,628	97,574	13,127	57,788	26,659	שנת 2023	פרויקט איינשטיין 33א' בניין 33א' ברחוב איינשטיין בגוש הגדול, תל אביב <sup>51</sup> רבעון 2 2024 <sup>52</sup> רבעון 4 2028 מגורים מעל קומת מסחר	שם הפרויקט:	פרויקט איינשטיין 33א'	
					0%	89,368	7,897	97,265	13,022	57,788	26,455	שנת 2022	מיקום הפרויקט:	בניין 33א' ברחוב איינשטיין בגוש הגדול, תל אביב <sup>51</sup> רבעון 2 2024 <sup>52</sup> רבעון 4 2028 מגורים מעל קומת מסחר		
					0%	-	2,926	-	-	-	-	שנת 2021	מועד תחילת פרויקט:	רבעון 2 2024 <sup>52</sup> רבעון 4 2028	מועד סיום משוער:	רבעון 4 2028
ביום 25 במרץ 2024, התקבל היתר חפירה ודיפון בפרויקט. ביום 26 בנובמבר 2023, התקבלה החלטת הועדה לאישור הבקשה להיתר בניה מלא בפרויקט בכפוף לעמידה בתנאים מקובלים, שכן למועד זה טרם התקיימו חברי קבוצת הרכישה בפרויקט פועלים לעמידה בתנאים ומנהלים לחתימת הסכם קבלן לביצוע עבודות חפירה ודיפון בפרויקט.	לחברה נותרו לשיווק זכויות ל- 62 יחידות דיור (61 יחידות דיור ועוד 50% שמועצת ב- 2 יחידות דיור נוספות).	נכון ליום 31 בדצמבר 2023 נמכרו, סך הכל, מאז החל שיווק הפרויקט, זכויות ל- 11 יחידות דיור. החל ממועד הדוח ועד למועד פרסום הדוח לא נמכרו זכויות ליחידות דיור נוספות.	7,897	62	0%	89,368	7,897	97,265	13,022	57,788	26,455	שנת 2022	חלק החברה בפרויקט (בשיווק ובמ"ר), נכון ליום 31.12.2023, לפי שימושים:	התמורה שנקבעה לרכישת זכויות החברה בגין יחידות הדיור בקרקע:	כ-25% מהזכויות בשטח המסחרי (כ-1,100 מ"ר) (זכויות אלו נכללות בתחום הפעילות המפורט בסעיף 6.11 להלן) וכן זכויות ל- 62 יחידות דיור בפרויקט (61 יחידות דיור ועוד 50% במועצת ב- 2 יחידות דיור נוספות), בהיקף כולל של 5,164 מ"ר הנכללות בתחום זה.	
					0%	-	2,926	-	-	-	-	שנת 2021	החלק ששולם מהתמורה נכון ליום 31 בדצמבר 2023:	כל התמורה בה חבה החברה הנכדה שולמה	יתרת תמורת זכויות החברה בגין יחידות הדיור בקרקע שטרם שולמו נכון למועד הדוח והמועד הצפוי לתשלומה:	--
					0%	-	2,926	-	-	-	-	שנת 2021	החלק ששולם מהתמורה נכון ליום 31 בדצמבר 2023:	כל התמורה בה חבה החברה הנכדה שולמה	יתרת תמורת זכויות החברה בגין יחידות הדיור בקרקע שטרם שולמו נכון למועד הדוח והמועד הצפוי לתשלומה:	--

<sup>50</sup> יובהר כי נתוני העלויות מתייחסים רק לזכויות למגורים בהם מחזיקה החברה הנכדה בפרויקט לאחר אישור התב"ע (כאשר נתוני זכויותיה של החברה הנכדה בשטחי המסחר והחניות בפרויקט מוצגים בסעיף 6.11.3.1 לדו"ח זה).  
<sup>51</sup> מקרקעי הפרויקט הינם מקרקעין הידועים כגוש 6885 חלקה 32 המצויים ברחוב איינשטיין (בניין מס' 33א') בגוש הגדול בתל אביב, בשטח כולל של כ-5,099 מ"ר.  
<sup>52</sup> יובהר כי הערכות החברה ביחס למועד תחילת הפרויקט ממועד סיום הפרויקט מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, המתבסס על הערכות החברה ביחס למועדי קבלת היתרי הבניה בפרויקט (לרבות היתר חפירה ודיפון) וביחס למועדים בהם תתקשר הקבוצה בהסכם ליווי והסכם קבלן בפרויקט ועל הערכותיה אלו של החברה לא תתממשנה במועדן ו/או ככל ויחול עיכוב בבניית הפרויקט וזאת בין היתר בשל מניעה לביצוע הפרויקט ו/או בשל עיכוב במועד קבלת היתר הבניה בגינו ו/או בשל פגיעה בזמינותו (לרבות בהיבט של גילוי עתיקות) ו/או בשל זמינות חומרי הגלם ו/או כוח האדם בפרויקט ו/או כתוצאה מאי עמידת הקבלנים המבצעים ו/או רוכשי היחידות בהתחייבויות שנלקחו על ידם, במלואן ובמועדן ו/או בשל אי עמידת חברי הקבוצה בתנאי הסכם המימון שייחתם עימם ו/או מכל סיבה אחרת, ייתכן ויחול שינוי מהותי בהערכותיה אלו של החברה באשר למועדי תחילת הפרויקט, לרבות שינוי מהותי.

## פרטים נוספים אודות הפרויקט

### א. רכישת המקרקעין

ביום 15 בדצמבר 2016 זכתה קבוצת הרכישה שארגנה רגינסי ושעל חבריה נמנית החברה הנכדה בהתמחרות במסגרת מכרז לרכישת זכויות הבעלות במקרקעי הפרויקט וביום 23 בפברואר 2017 אישר בית המשפט השלום בהרצליה את רכישת המקרקעין על ידי חברי הקבוצה (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 שהיו קיימות דאז במקרקעין לרוכשים חדשים (לעיל ולהלן: "**הרוכשים החדשים**") שצורפו לקבוצה. לפרטים אודות חלקה הנוכחי של החברה הנכדה בפרויקט, ראה לעיל. עלות רכישת הזכויות במקרקעין על ידי החברה הנכדה הסתכמה לסך של כ-53 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. מתוך הסך האמור, סך של כ-3 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, שולם על ידי החברה הנכדה בגין הזכויות ליחידות הדיור בפרויקט.

### ב. שינוי התב"ע בפרויקט

ביום 31 בינואר 2020 נכנסה לתוקף התוכנית שהחברה קידמה (מכוח תוכנית תא/5000) במתחם (להלן: "**התב"ע החדשה**"), אשר הביאה לגידול זכויות הבניה בפרויקט (לתיאור הזכויות לאחר שינוי התב"ע ראה הטבלה שלעיל). בין בעלי הקרקע המצטרפים ובין החברה הנכדה בוצע הליך חלוקת זכויות ביחס לזכויות (מסחר ומגורים) שנוספו לפרויקט בעקבות שינוי התב"ע, שבעטיו קיבלה החברה הנכדה כ-45% מהזכויות שהתווספו לפרויקט בעקבות אישור התב"ע, אשר הקנו לה, בהתאם להוראות הסכם השיתוף שנחתם בין הצדדים, את מלוא שטחי המסחר שהתווספו לפרויקט (חלקה של החברה הנכדה בשטחי המסחר האמורים נכלל בתחום הפעילות המתואר בסעיף 6.11 להלן) וכן זכויות לשיווק 63 יחידות דיור, בהיקף של 5,157 מ"ר, הנכללות בתחום זה.

### ג. הסכמים עיקריים

חברי קבוצת הרכישה (ובכללם החברה הנכדה) התקשרו ביניהם **בהסכם שיתוף**, אשר נועד להסדיר את בנייתו המשותפת של הפרויקט וכן את אופן קביעת חלקם של בעלי הקרקע המצטרפים וכן החברה הנכדה בזכויות שהתווספו לחברה בעקבות אישור התב"ע החדשה. חברי קבוצה חדשים המצטרפים לקבוצה במסגרת רכישתם את זכויות יחידות הדיור שהתווספו לחברה הנכדה לאחר אישור התב"ע החדשה, מתקשרים **בהסכם ייעוץ** עם חברת קבוצת חגיגי ניהול וייעוץ נכסים מניבים 33 א בע"מ (להלן בסעיף זה: "**חברת הייעוץ 33א**") (חברה נכדה נוספת של החברה), אשר בהתאם להוראותיו, תעניק חברת הייעוץ 33א לחברי הקבוצה, שירותי ייעוץ בתחומים שונים הנוגעים לבניית הפרויקט, וזאת בתמורה אשר נקבעה עם כל חבר קבוצה מצטרף, וזאת כחלק מאומדן ראשוני של עלות היחידה שיוחזר לו בבקשת ההצטרפות. שירותים אלו יועמדו עד לגמר הפרויקט וקבלת טופס 4. דמי הייעוץ ישולמו לחברת הייעוץ 33א (ככל שיושלמו לה) בהתאם לאבני הדרך שנקבעו בהסכם הייעוץ של הפרויקט (25% עם השלמת מלוא תשלום המכר בגין רכישת הקרקע, 40% עם התחלת עבודות חפירה ודיפון, 20% עם הוצאת היתר בניה, ו-15% במועד קבלת טופס 4). יודגש כי על אף האמור לעיל, הסכום הסופי אותו צפויה לקבל חברת הייעוץ 33א 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. 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 חברת הייעוץ 33א היא כי לא ינבעו לה דמי ייעוץ כתוצאה מההתקשרויות בהסכמים האמורים.

ד. **מימון** – חברי קבוצת הרכישה (ובכללם החברה הנכדה) צפויים לפעול להתקשרות עם מוסד פיננסי בהסכם ליווי לקבלת מימון לבניית הפרויקט.

ה. **סטטוס תכנוני** – ראה בטבלה שלעיל.

ו. **שיווק זכויות ליחידות מגורים בפרויקט** – בשנים 2018-2021 שיווקה החברה לחברי קבוצה את רובן המכריע של הזכויות ליחידות הדיור בפרויקט כפי שהיו קיימות ערב שינוי התב"ע בפרויקט (8 יחידות). נכון ליום 31 בדצמבר 2023 נותרו לחברה 2 יחידות לשיווק בהם היא מחזיקה במושעא ב-50% יחד עם בעלי קרקע אחרים מכוח הזכויות שהיו קיימות טרם שינוי התב"ע וכן 63 יחידות נוספות שהזכויות ביחס אליהן נוספו לשיווק במסגרת אישור התב"ע. בשנת 2023, שווקו על ידי החברה 2 יחידות בפרויקט, בשטח כולל של כ-174 מ"ר, במחיר ממוצע למ"ר קרקע של כ-31 אש"ח ובתמורה כוללת לקרקע של כ-5.4 מיליון ש"ח, אשר הוכרה במלואה בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 המצורפים לדוח זה.

**ז. אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (נתונים כספיים באלפי ש"ח) משווק זכויות ליחידות הדיור בפרויקט**

<b>שנת 2023</b>	
178,126	הכנסות צפויות בגין הפרויקט (קרקע)
16,650	הכנסות צפויות בגין הפרויקט (ייעוץ)
7,746	עלויות צפויות בגין קרקע
187,030	<b>רווח גולמי צפוי</b>
15,576	מתוכו רווח גולמי שכבר הוכר ברוו"ה
171,454	מתוכו רווח גולמי שטרם הוכר ברוו"ה
96%	<b>שיעור רווח גולמי כולל צפוי (%)</b>
כ-33 אלף ש"ח	הכנסות נטו ממוצעות למ"ר קרקע מבונה למ"ר 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 וכן מקבלת דמי ייעוץ בפרויקט והם מהווים מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו בחוק ניירות ערך, שהתממשותו בפועל מותנית בקבלת כלל ההיתרים הנדרשים לבניית הפרויקט, בשמירת מחירי המכירה הקיימים כיום בפרויקט, בהתממשות הערכות החברה ביחס לעלויות הבניה של הפרויקט (כאשר במידה ועלויות אלו יהיו גבוהות מאלו המוערכות כיום על ידי החברה, לרבות עקב התארכות זמן בנית הפרויקט, ייתכן ולחברה לא ינבעו דמי ייעוץ כלשהם מהפרויקט), בהתקשרות בהסכם ליווי בפרויקט בתנאים ובמועד הנחזים לכך על ידי החברה, בעמידת רוכשי הזכויות בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים ובכך שלא תחול כל מניעה או עיכוב בבניית הפרויקט, כך שאין כל וודאות באשר להתממשות המידע האמור.

**ח. ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט משווק זכויות ליחידות הדיור בפרויקט, שטרם הוכר**

ניתוח רגישות לרווח גולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (נתונים כספיים באלפי ש"ח)					
השפעת עלייה של 10%	השפעת עלייה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עלייה של 5%	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%
15,239	7,620	171,454	7,620	(7,620)	(15,239)
(11,014)	(5,507)	171,454	(5,507)	-	-

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

187,030	<b>רווח גולמי צפוי:</b>
(3,230)	<b>התאמות לעודפים, סה"כ:</b>
183,801	<b>סה"כ עודפים צפויים למשיכה:</b>
בהתאם להסכמות שיושגו עם הבנק המלווה	<b>מועד צפוי למשיכת עודפים:</b>
בהתאם להסכמות שיושגו עם הבנק המלווה	<b>תנאים מתלים למשיכת עודפים:</b>

<sup>53</sup> יובהר כי שינוי בעלויות הבניה ישפיע רק על הרווח הגולמי הצפוי לחברה שמקורו בדמי ייעוץ ולא ברווח גולמי שמקורו במכירת זכויות בקרקע.



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

סטטוס קבלת היתרים נדרשים	נתונים הקשורים ליחידות שנרכשו על ידי החברה ולשיווק הפרויקט, ליום האחרון של תקופת הדיווח (נתונים כספיים באלפי ש"ח)				נתונים הקשורים לעלויות הפרויקט, ליום האחרון של תקופת הדיווח (נתונים כספיים באלפי ש"ח) <sup>54</sup>							תקופת הדיווח:	תיאור הפרויקט	פרויקט ומאפייניו:						
	סך היחידות שנתרו לשיווק נכון למועד הדוח	כמות היחידות שנחתמו בגיבן חוזים מחייבים עד לתום תקופת הדיווח ובסוף למועד הדוח	יתרת המלאי בדוחות הכספיים של החברה	כמות יחידות שנמצאות במלאי לסוף התקופה	עלויות שהושקעו בפועל וטרם הושקעו בפועל לסוף התקופה:			תחזית עדכנית של עלויות בוללות של הפרויקט (מתחילתו ועד סיומו הצפוי) לסוף התקופה לא כולל מימון:						עלות קרקע והיטלים	עלות בניה	עלויות אחרות	סה"כ השקעה כוללת בפרויקט (צפויה)	עלות	שם הפרויקט:	מיקום הפרויקט:
					שיעור השלמה / כספי הנדסי	עלויות שטרם הושקעו	עלויות שהושקעו ומועבר במצטבר	עלות	עלויות	עלות	עלות									
בחדש פברואר 2024, התקבל היתר חפירה ודיפון לפרויקט. ביום 20 בספטמבר 2023 התקבלה החלטת הועדה המקומית בתל אביב יפו לאישור הבקשה להיתר בניה מלא בפרויקט, בכפוף לעמידה בתנאים מקובלים, שכן למועד זה טרם התקיימו. קבוצת הרכישה בפרויקט פועלים לעמידה בתנאים מויימ לחתימת הסכם קבלן לביצוע עבודות חפירה ודיפון בפרויקט.	28	למועד זה לא נותרו זכויות קיימות לשיווק. ביחס לזכויות מגורים שהתווספו לפרויקט עקב שינוי התב"ע – החל טרם שיווק.	15,357	כל הזכויות למגורים שהיו קיימות ערב אישור התב"ע שווקו. ביחס לזכויות הנוספות - 28 יחידות	0%	41,065	12,586	53,651	2,644	26,001	25,006	שנת 2023	בכפוף לקבלת היתרי הבניה הנדרשים, ניתן יהיה להקים על המקרקעין שני בנייני מגורים בני 13 קומות מגורים מעל קומת מסחר כפולה ומגדל נוסף בן 30 קומות הכוללים סך כולל של 300 יחיד וכן שטחי מסחר בקומת הקרקע בהיקף של 4,505 מ"ר ברוטו (שטח עיקרי בהיקף של 3,218 מ"ר) בתוספת כ-4,500 מ"ר שטחי מרתף הצמודים למסחר. על חברי הקבוצה שארגנה קבוצת חג'ג' ניהול נכסים מניבים 35 בע"מ, שהינה חברה בת בבעלות מלאה של החברה (להלן: "חג'ג' ניהול נכסים מניבים"), נמנית קבוצת חג'ג' נכסים מניבים בע"מ, שהינה אף היא חברה בבעלות מלאה של החברה (להלן: "חג'ג' נכסים מניבים"). אשר מחזיקה בכ-5% מהזכויות במקרקעין, המקנים לה חלק מהזכויות בשטחי המסחר בפרויקט וכן זכויות לשטחי מגורים בפרויקט.	פרויקט איינשטיין 35	שם הפרויקט:					
				בניין 35 ברחוב איינשטיין בצפון תל אביב <sup>55</sup>	מיקום הפרויקט:															
				רבעון 2 2024 <sup>56</sup>	מועד תחילת פרויקט:															
												שנת 2022	החדשה שאושרה, ובעקבות תוצאות ההגרלה שהתקיימה בין כלל חברי הקבוצה, אשר פורסמו בחדש פברואר 2024, הוקנו לחברה זכויות ל- 28 יחידות דיור בפרויקט, בהיקף כולל של 2,121 מ"ר.	רבעון 4 2028	מועד סיום משיעור:	מגורים ומסחר	שימושים:			
			15,338	כל הזכויות למגורים שהיו קיימות ערב אישור התב"ע שווקו.	0%	טרם ידוע	15,338	-	-	-	-	שנת 2021	מלאה של החברה (להלן: "חג'ג' ניהול נכסים מניבים"), נמנית קבוצת חג'ג' נכסים מניבים בע"מ, שהינה אף היא חברה בבעלות מלאה של החברה (להלן: "חג'ג' נכסים מניבים"). אשר מחזיקה בכ-5% מהזכויות במקרקעין, המקנים לה חלק מהזכויות בשטחי המסחר בפרויקט וכן זכויות לשטחי מגורים בפרויקט.	כ-2,250 מ"ר (זכויות אלו נכללות בתחום הפעילות המפורט בסעיף 6.11 להלן). בהתאם לתב"ע	חלק החברה בפרויקט (בשיעור ובמ"ר), נכון ליום 31.12.2023 לפי שימושים:	כ-12.5 מיליון ש"ח (חלק מגורים בלבד)	התמורה שנקבעה לרכישת זכויות החברה בקרקע:			
			15,326	כל הזכויות למגורים שהיו קיימות ערב אישור התב"ע שווקו.	0%	טרם ידוע	15,326	-	-	-	-	שנת 2021	מלאה של החברה (להלן: "חג'ג' נכסים מניבים"). אשר מחזיקה בכ-5% מהזכויות במקרקעין, המקנים לה חלק מהזכויות בשטחי המסחר בפרויקט וכן זכויות לשטחי מגורים בפרויקט.	כל התמורה בה חבה החברה שולמה	החלק ששולם מהתמורה (ליום 31.12.2023):	כל התמורה בה חבה החברה שולמה	יתרת תמורת זכויות שטרם שולמה:			

54 יובהר, כי נתוני העלויות מתייחסים רק לזכויות למגורים בהם מחזיקה חג'ג' נכסים מניבים בפרויקט לאחר אישור התב"ע (כאשר נתוני זכויותיה של חג'ג' נכסים מניבים בשטחי המסחר והחניות בפרויקט מוצגים בסעיף 6.11.3.2 לדר"ח זה). כן יובהר כי נתוני עלויות הפרויקט וכן נתוני ההכנסות והרווחיות שיובאו להלן מתייחסים לכלל הזכויות שנוספו לחברה לאחר אישור התב"ע, ואשר היקפן הסופי (2,121 מ"ר זכויות למגורים) נקבע לאחר תקופת הדוח.

55 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.

56 יובהר, כי הערכות החברה ביחס למועד תחילת הפרויקט ומועד סיום הפרויקט מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, המתבסס על הערכות החברה ביחס למועדי קבלת היתר בניה מלא בפרויקט, 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 בבניית הפרויקט וזאת בין היתר בשל מניעה לביצוע הפרויקט ו/או בשל עיכוב במועד קבלת היתר הבניה בגינו ו/או בשל פגיעה בזמינותו (לרבות בהיבט של גילוי עתיקות) ו/או בשל זמינות חומרי הגלם ו/או כוח האדם בפרויקט ו/או כתוצאה מאי עמידת הקבלנים המבצעים ו/או רוכשי היחידות בהתחייבויות שנלקחו על ידם, במלואן ובמועדן ו/או בשל אי עמידת חברי הקבוצה בתנאי הסכם המימון שייחתם עימם ו/או מכל סיבה אחרת, ייתכן ויחול שינוי מהותי בהערכותיה אלו של החברה באשר למועד תחילתו וסיום הפרויקט, לרבות שינוי מהותי.

**א. רכישת המקרקעין**

ביום 1 ביוני 2016 זכתה קבוצת רכישה, אשר אורגנה על ידי חגיג' ניהול נכסים מניבים (כהגדרתה לעיל), ושעל חברה נמנית חגיג' 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 לחגיג' ניהול נכסים מניבים; (ב) חגיג' נכסים מניבים וחברי קבוצה נוספים (צדדים שלישיים) (להלן: "חברי הקבוצה הרוכשים"), שצורפו לקבוצה ואשר מחזיקים ביתרת הזכויות במקרקעין (להלן: "הזכויות הנותרות במקרקעין"). חגיג' 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 הדוח, בעקבות מכירת הזכויות הקיימות ליחידת דיור בפרויקט וכן לאור מכירת 75% משטחי המסחר בפרויקט, מחזיקה חגיג' נכסים מניבים ב-5% 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. בחודש פברואר 2024, לאחר הליך שהתנהל בין הצדדים שכלל גם מינוי שמאי מוסכם, פורסמו תוצאות הגרלה שהתקיימה בין חברי קבוצת הרכישה ביחס לזכויות הנוספות האמורות, ומכוחה נקבע כי חגיג' נכסים מניבים תהא זכאית לכלל שטחי המסחר בפרויקט וכן לזכויות ל-28 יחידות דיור בהיקף של 2,121 מ"ר (אשר בנייתם כפופה לקבלת כלל היתרי הבניה הנדרשים).

**ג. הסכמים עיקריים**

**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 חגיג' ניהול נכסים מניבים (להלן בסעיף זה: "חברת הניהול") ובעלי הקרקע המצטרפים נחתם הסכם ניהול, המסדיר את כלל שירותי הניהול שיינתנו על ידי חברת הניהול לצורך הגשת ההצעה במכרז (בו זכתה הקבוצה) ולצורך הקמת הפרויקט. השירותים האמורים כוללים בין היתר סיוע בקידום התכנון האדריכלי לפרויקט; קידום קבלת היתרי בניה לפרויקט; ליווי כל יועצי התכנון ששירותיהם ישכרו על ידי חברי הקבוצה; ליווי מכרזי בניה; ליווי בהשגת אישור עקרוני לליווי בנקאי לפרויקט ותהליך אישור הפרטני של בעלי הזכויות במקרקעין; ליווי הקמת הפרויקט וכיו"ב.

בתמורה לשירותי הניהול, חברת הניהול תהא זכאית לקבל מבעלי הקרקע המצטרפים לסך המהווה 6% משווי היחידות של בעלי הקרקע המצטרפים, כשהן גמורות, בתוספת מע"מ כדין, באופן ובמועדים כדלקמן:

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

ה. עם חתימת הסכם עם הקבלן המבצע של פרויקט איינשטיין 35 – 1% משווי היחידות, בתוספת מע"מ; דמי הניהול ישולמו לחברת הניהול במעמד קבלת הליווי הבנקאי לפרויקט. עוד הוסכם כי שווי היחידות לצורך תשלום דמי הניהול יעשה תחילה על פי שווי היחידות על פי דוח 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 לחגיג' ניהול נכסים מניבים, אשר ישולמו על ידי בעלי הקרקע המצטרפים, מוערכים על ידי החברה בסך של כ-107 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**

תתממנה בפועל הערכות החברה באשר לשווי של הדירות שתיכלנה בפרויקט; כי יתקיימו כלל אבני הדרך שתוארו לעיל לעניין קבלת דמי הניהול וכן בעמידתם של הרוכשים בהסכם דמי הניהול עליו חתמו.

**הסכם ייעוץ**

בכוונת החברה להחתים חברי קבוצה חדשים המצטרפים לקבוצה, במסגרת רכישתם את זכויות יחידות הדיור שהתווספו, על **הסכם ייעוץ**, אשר בהתאם להוראותיו, תעניק חברת הייעוץ בפרויקט אינשטיין 35 לחברי הקבוצה, שירותי ייעוץ בתחומים שונים הנוגעים לבניית הפרויקט, וזאת בתמורה אשר תקבע עם כל חבר קבוצה מצטרף, וזאת כחלק מאומדן ראשוני של עלות היחידה שתיוחד לו בבקשת ההצטרפות. שירותים אלו יועמדו עד לגמר הפרויקט וקבלת טופס 4. אבני הדרך לפיהם ישולמו דמי הייעוץ יקבעו בהסכם שינוסח עם תחילת השיווק.

ד. **מימון** - חברי קבוצת הרכישה (ובכללם החברה הנכדה) צפויה לפעול להתקשרות עם מוסד פיננסי בהסכם ליווי לקבלת מימון לבניית הפרויקט.

ה. **סטטוס תכנוני** - ראה בטבלה שלעיל.

ו. **אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (נתונים כספיים באלפי ש"ח) משיווק זכויות ליחידות הדיור בפרויקט\***

שנת 2023	
93,739	הכנסות צפויות בגין הפרויקט (קרקע וייעוץ)
15,277	עלויות צפויות בגין קרקע וייעוץ
78,462	<b>רווח גולמי צפוי</b>
2,000	מתוכו רווח גולמי שכבר הוכר ברוו"ה
76,462	מתוכו רווח גולמי שטרם הוכר ברוו"ה
84%	<b>שיעור רווח גולמי כולל צפוי (%)</b>
כ- 42 אלף ש"ח למ"ר	הכנסות נטו ממוצעות למ"ר קרקע מבונה למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר עבור יחידות שטרם נמכרו

\* הנתונים בטבלה הנ"ל אינם כוללים את דמי הניהול להם זכאית החברה המוערכים בכ-107 מיליון ש"ח וזאת כמפורט לעיל. כמו כן, לאור כך שטרם החל השיווק בפרויקט, אין בשלב זה ביכולת החברה להפריד בין רכיב הקרקע לרכיב הייעוץ לעניין ההכנסות הצפויות.

יובהר, כי הנתונים שהובאו בטבלה זו מתייחסים להכנסות, לעלויות ולרווח הגולמי הצפוי לנבוע לחברה ממכירת הזכויות בקרקע בלבד וכן דמי הייעוץ בפרויקט והם מהווים מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו בחוק ניירות ערך, שהתממשותו בפועל מותנית בקבלת כלל ההיתרים הנדרשים לבניית הפרויקט, בשמירת מחירי המכירה הקיימים כיום בפרויקט, בהתממשות הערכות החברה ביחס לעלויות הבניה של הפרויקט (כאשר במידה ועלויות אלו יהיו גבוהות מאלו המוערכות כיום על ידי החברה, לרבות עקב התארכות זמן בנית הפרויקט, ייתכן ולחברה לא ינבעו דמי ייעוץ כלשהם מהפרויקט, אשר להערכת החברה, מהווים כ-15 מיליון ש"ח מסך ההכנסות הצפויות בפרויקט), בהתקשרות בהסכם ליווי בפרויקט בתנאים ובמועד הנחזים לכך על ידי החברה, בעמידת רוכשי הזכויות בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים ובכך שלא תחול כל מניעה או עיכוב בבניית הפרויקט, כך שאין כל וודאות באשר להתממשות המידע האמור.

ז. **ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט משיווק זכויות ליחידות הדיור בפרויקט, שטרם הוכר**

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (נתונים כספיים באלפי ש"ח)					
השפעת עלייה של 10%	השפעת עלייה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עלייה של 5%	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%
8,774	4,387	76,462	4,387	(4,387)	(8,774)
(4,098)	(2,049)	76,462	(2,049)	-	-

<sup>57</sup> יובהר כי גידול בעלויות הבניה ישפיע רק על הרווח הגולמי הצפוי לחברה שמקורו בדמי ייעוץ ולא ברווח גולמי שמקורו במכירת זכויות בקרקע. מנגד, קיטון בעלויות הבניה לא יגדיל את דמי הייעוץ אותם צפויה לקבל החברה.

**ח. התאמה שבין הרווח הגולמי הצפוי לבין יתרת העודפים הצפויה למשיכה**

78,462	רווח גולמי צפוי:
7,295	התאמות לעודפים, סה"כ:
85,757	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:

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. לנתוני העלויות לשנת 2020 המתייחסים לזכויות בפרויקט אותן החזיקה החברה נכון לאותו מועד ואשר מאוחר יותר פעלה לשווקן במתווה יזמי ראה סעיף 6.7.2.3.1.3 לדוח תיאור עסקי התאגיד שצורף לדוח התקופתי של החברה לשנת 2021, אשר דווח על ידי החברה בדיווח מתקן מיום 1 באפריל 2022 (מס' אסמכתא: 0034863-01-2022) (להלן: "דוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2021"). לנתוני עלויות הפרויקט לשנים 2021-2023 המתייחסים לפעילות החברה בכובעה כזמית בפרויקט, ראה סעיף 6.8.3.3.4 להלן. לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראה סעיף 6.8.3.3.4 לדוח זה.

#### 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<sup>58</sup>, בתמורה לסך של כ-94 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ אשר שולמה במלואה. זכויות הבעלות נרשמו על שם החברה.

#### ב. תיאור הפרויקט

בהתאם לתב"ע החלה על המקרקעין, מוקם בימים אלה 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<sup>59</sup>, 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 ויכלול גם קומה למגורים), כולם מעל קומת מסחר בשטח של כ-1,100 מ"ר ברוטו. שיווק הפרויקט, בדרך של גיבוש קבוצת רכישה (להלן: "קבוצת הרכישה"), החל בחודש דצמבר 2018. עם זאת, 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 כאמור (לפרטים אודות פעילותה היזמית של החברה בפרויקט ראה סעיף 6.8.3.3.4 להלן). לצורך כך, הוקמה מנהלת משותפת של הקבוצה ושל חגי' סלמה המקבלת במשותף את ההחלטות הרלבנטיות ביחס להקמת הפרויקט. בנוסף, בהתאם למתווה שאושר על ידי קבוצת הרכישה, 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. ביום 30 בדצמבר 2021 התקבל היתר בניה מלא ונכון למועד זה בנית הפרויקט נמצאת בעיצומה.

#### הסכמים עיקריים בקשר עם פעילות ארגון הקבוצה בפרויקט

#### ג. 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. בהתאם להסכמי הייעוץ שנחתמו, נקבע כי דמי הייעוץ ישולמו לסלמה ייעוץ (ככל שיושלמו לה) בהתאם למספר אבני דרך (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 חברי הקבוצה 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

<sup>58</sup> מקרקעי הפרויקט הינם מקרקעין הידועים כגוש 7052 חלקה 57, בשטח כולל של כ-6,196 מ"ר.  
<sup>59</sup> כל זירה צפויה להיות מושכרת לתקופה כוללת שלא תפחת מ-20 שנה החל מהשכרתה בפועל, כמפורט בהסכם בין הצדדים ובחוק התכנון והבניה. לאחר תום 20 שנה כאמור תהא חגי' סלמה רשאית למכור את הדירה בשוק החופשי. יוער, כי חגי' סלמה התחייבה כי במשך תקופת 20 השנים לא תעביר את זכויותיה בדירות אלה, אלא כמקשה אחת ולנעבר אחד, אשר יקבל מראש ובכתב את אישור העירייה.

הייעוץ הכולל בלבד, החשיפה המקסימאלית של סלמה ייעוץ היא כי לא ינבעו לה דמי ייעוץ 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 ייעוץ 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.**

#### ד. הסכם שיתוף

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

#### ה. הסכם לשיתוף פעולה

החברה התקשרה בהסכם עם מספר צדדים שלישיים (שלאחד מהם קשרים עסקיים עם מר יצחק חגיג', 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% מהרווח<sup>60</sup> בתוספת מע"מ שינבע לחברה מעסקאות אותן תבצע בקשר עם המקרקעין (להלן: "דמי הייזום"). זכאות היזם כפופה ונחותה לזכויות הגורם המממן אשר ילווה את הפרויקט. בין הצדדים סוכם במקור כי דמי הייזום 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 הייזום ליזם יבוצע לא יאוחר מ-8 חודשים מקבלת טופס 4 לפרויקט.

עם זאת, ביום 28 בספטמבר 2022 הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה יג') לציבור, ולטובת כך ביקשה לשעבד לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יג') את כלל עודפי פרויקט MOMA (בחריגים שנקבעו). אי לכך, פנתה החברה ליזם וקיבלה הסכמתו לרישום השעבוד כאמור וכן לכך שכל סכום אשר ישוחרר מחשבון הליווי של הפרויקט, יועבר ישירות לחשבון אשר ישועבד לטובת מחזיקי אגרת החוב (סדרה יג'), כאשר עד להסרת השעבוד האמור לא יהיה היזם זכאי לקבל כל חלק מתוך כספי עודפי פרויקט MOMA. כנגד קבלת הסכמתו זו של היזם, התחייבה החברה כלפי היזם כי בכל מקרה בו יועברו כספי הרווח של הפרויקט לטובת מחזיקי אגרות החוב ו/או ימומש השעבוד, מבלי שבמקביל יועבר ליזם החלק היחסי שלו ברווח, החברה תשלם ליזם באותו מועד את החלק היחסי שלו וזאת ביחס לסכום שיועבר למחזיקי אגרות החוב או ימומש כאמור מתוך הרווח של הפרויקט (כהגדרת מונח זה בהסכם).

הסכמתו זו של היזם תפקע עם פירעון מלוא אגרות החוב (סדרה יג') או במועד בו יקבל את מלוא חלקו ברווח, לפי המוקדם.

#### ו. הסכם שיתוף פעולה וניהול עם בעל זכויות במגרש סמוד

חגיג' סלמה התקשרה (בערבות החברה) בהסכם לשיתוף פעולה עם צד ג' (להלן: "צד ג'"), שהינו בעלים של חלקה בשטח של כ-1 דונם הצמודה למקרקעי הפרויקט, אשר עליה קיים בניין לשימור. בהתאם להוראות ההסכם, החלקה שבבעלות צד ג' צורפה לתב"ע של הפרויקט, ובגין כך צד ג' יקבל זכויות בנייה למגורים בפרויקט בהיקף של כ-2,320 מ"ר ברוטו והוא אשר יממן את בניית זכויותיו בפרויקט. חגיג' סלמה תעניק לצד ג' שירותי ניהול בנייה בגין בניית זכויותיו בפרויקט, וזאת בתמורה לסך של 8.5% משווי זכויותיו בפרויקט (להלן: "דמי הניהול מהשותף"). דמי הניהול מהשותף 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 לקבלת טופס 4 לפרויקט. 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.

<sup>60</sup> "רווח" לענין 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 הוצאות 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.

## ז. הסכם קבלן

לפרטים אודות התקשרות קבוצת הרכישה בהסכם קבלן בפרויקט זה ראה סעיף 6.18 לדוח זה.

## ח. מימון

א. ביום 28 בספטמבר 2022 הנפיקה החברה לציבור 206,248,000 אגרות חוב (סדרה יג'), אשר מובטחות בין היתר בעודפי פרויקט MOMA (כפי שהוגדרו בשטר הנאמנות שנחתם עם נאמן הסדרה). ביום 27 ביוני 2023 ביצעה החברה הקצאה פרטית של 30,000,000 אגרות חוב (סדרה יג') בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א של החברה ל-4 משקיעים מסווגים, בתמורה לסך של 0.966 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.נ. אגרת חוב וזאת בדרך של הרחבת הסדרה הקיימת.

ב. נכון למועד זה, חברי הקבוצה התקשרו בהסכם מימון עם גורם המעמיד להם את הליווי הנדרש לפרויקט. חגי' סלמה מצידה התקשרה, כיוזמת בהסכם מימון עם גורם אחר מכוחו מועמד לחגי' סלמה המימון הנדרש לה לטובת בניית הפרויקט. לפרטים ראה סעיף 6.20.5 להלן.

## ט. שיווק

לפרטים אודות שיווק שנעשה במתכונת של קבוצת רכישה עד לתום שנת 2020 (אז עבר הפרויקט למתווה יזמי) ראה סעיף 6.7.2.3.1.3 (ד) לדוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 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.

## י. 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/משרדים, קומת מגורים (בקומה העליונה) ושטחי מלונאות ו/או משרדים ושטחי מסחר 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 מחוייב באופן שוטף בכלל העלויות החלות על חגי' סלמה בגין המימון כאמור, ובנוסף ישלם 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-55 מיליון ש"ח הועמד עבור הרוכש, ראה סעיפים 6.8.3.3.4 ו-6.20.5 להלן.

בכפוף לעמידת הרוכש בהתחייבויותיו על פי ההסכם, לרבות תשלום יתרת התמורה ובכפוף להשלמת בניית הבניין הנרכש, הרווח הגולמי הצפוי של חגי' סלמה מההסכם המפורט לעיל וכן מהתוספת להסכם המפורטת להלן צפוי לעמוד על כ-38 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.

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).

כן יצוין כי בתקופת הדוח נחתמה תוספת להסכם האמור, במסגרתה סוכם בין הצדדים, בין היתר, כי לממכר יתווספו שטחים בהיקף שאינו מהותי ויתווספו לממכר חניות ומחסנים נוספים, וזאת בתמורה שאינה מהותית.

## יא. הערכת הכנסות (באלפי ש"ח)

(1) הנתונים בטבלאות שלהלן מתייחסים להכנסות בגין חוזים חתומים נכון ליום 31 בדצמבר 2023 במתווה של קבוצת רכישה, למעט הכנסות אשר צפויות מההתקשרות שפורטה בס"ק י' לעיל [אשר תפורטנה בס"ק (2) להלן] והכנסות אשר צפויות מדמי הניהול מהשותף, כהגדרתם בס"ק ו' לעיל, אשר תבואנה לידי ביטוי בטבלת הכנסות המפורטת בסעיף 6.8.3.3.4 (ה) להלן:

סה"כ הכנסות שהתקבלו/שצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים קרקע (ללא רכיב הייעוץ)	סה"כ הכנסות שהוכרו/שיוכרו בגין חוזים חתומים קרקע (ללא רכיב הייעוץ)	
91,439	91,782	עד ליום האחרון של שנת 2023
473	130	שנת 2024
-	-	שנת 2025
-	-	שנת 2026
-	-	שנת 2027 ואילך
91,912	91,912	סה"כ

(2) הנתונים בטבלה שלהלן מתייחסים להכנסות בגין חוזים חתומים נכון ליום 31 בדצמבר 2023 במתווה של קבוצת רכישה, בגין ההתקשרות שפורטה בס"ק י' לעיל:

סה"כ הכנסות שהתקבלו/שצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים קרקע (ללא רכיב הייעוץ)	סה"כ הכנסות שהוכרו/שיוכרו בגין חוזים חתומים קרקע (ללא רכיב הייעוץ)	
5,000	51,469	עד ליום האחרון של שנת 2023
55,552	9,083	שנת 2024
	-	שנת 2025
	-	שנת 2026
	-	שנת 2027 ואילך
60,552	60,552	סה"כ

בהתאם למדיניות החשבונאית של החברה ולאור שינוי המתווה בפרויקט, 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 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 ייעשה בהתאם להערכות החברה, ובעמידת הרוכשים בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים שנחתמו.

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

(1) מפעילות החברה כמארגנת קבוצת הרכישה בפרויקט, למעט הכנסות ורווח אשר צפויים מההתקשרות שפורטה בס"ק י' לעיל [אשר תפורטנה בס"ק (2) להלן] ולמעט הכנסות ורווח אשר צפויים מדמי הניהול משותף, כהגדרתם בס"ק ו' לעיל, אשר יבואו לידי ביטוי בטבלה המפורטת בסעיף 6.8.3.3.4 להלן:

שנת 2023	
91,912	הכנסות צפויות בגין הפרויקט (קרקע)
35,907	עלויות צפויות בגין קרקע
56,005	רווח גולמי צפוי
55,875	מתוכו רווח גולמי שכבר הוכר ברוו"ה
130	מתוכו רווח גולמי שטרם הוכר ברוו"ה
61%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי (%)
לי"ר	מחיר ממוצע למ"ר שטח דירות לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר עבור יחידות שטרם נמכרו

(2) מפעילות החברה כמארגנת קבוצת הרכישה בפרויקט בגין התקשרות שפורטה בס"ק י' לעיל:

שנת 2023	
60,551	הכנסות צפויות בגין הפרויקט (קרקע)
22,271	עלויות צפויות בגין קרקע
38,280	רווח גולמי צפוי
33,239	מתוכו רווח גולמי שכבר הוכר ברוו"ה
5,041	מתוכו רווח גולמי שטרם הוכר ברוו"ה
63%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי (%)
לי"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.



ג. ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר במתווה קבוצת רכישה

ניתוח רגישות לרווח גולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (נתונים כספיים באלפי ש"ח) <sup>61</sup>					
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עלייה של 5%	השפעת עלייה של 10%	
-	-	130	-	-	השפעת שינוי בעלויות ההקמה על הרווח הגולמי שטרם הוכר
-	-	5,041	-	-	השפעת שינוי בעלויות ההקמה על הרווח הגולמי שטרם הוכר

6.7.3 פילוח הכנסות

לפרטים ראה ביאור 21 לדוחות הכספים המאוחדים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, המצורפים לדוח 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 מכירתם).

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 המנגנון שנקבע לעניין זה בכל הסכם והסכם.

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

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

ה. במסגרת הסכם השיתוף מסמיכים חברי הקבוצה את הוועד המפקח/הנציגות לנהל 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/הנציגות<sup>62</sup> והכל בהתאם להוראות הסכם השיתוף.

עוד קובע הסכם השיתוף כי מעבר לשעבוד חלקו של כל חבר קבוצה במקרקעין לטובת הבנק המממן לטובת

<sup>61</sup> 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. באשר להשפעה הצפויה של שינוי במחיר המכירה על הרווחיות הגולמית, הרי שזו אינה רלבנטית לטבלה דנן היות ושיווק יחידות הדיור בפרויקט במתווה של קבוצת רכישה - הסתיים.

<sup>62</sup> כאשר עומדת לאותו חבר קבוצה, מקום בו לא אושר על ידי הבנק המממן וחלף מכירת זכויותיו כאמור, האפשרות להעמיד מהונו העצמי את כל הסכומים הנדרשים להשלמת חלקו בפרויקט.

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 שתיתן 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.

כך 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 בחלק מהמקרים 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), שמכויותיו (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 דבר מנגנון הבוררות שיחול בין הצדדים להסכם.

#### 6.7.5 פרטים נוספים

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

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

מטבע הדברים, בפרויקטים בהם מחזיקה החברה זכויות בהיקף משמעותי (כגון פרויקט שלמה, 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.

## 6.8 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 Turn-key במסגרתם מבצע הקבלן את עבודתו כקבלן ראשי בפרויקט, בין לבדו ובין ביחד עם קבלני משנה הכפופים לו, משלב בניית השלד ועד לשלב עבודות הגמר; התקשרות עם גוף מממן למימון הרכישה וההקמה; ומימוש ומכירה של הפרויקט או שטחים בפרויקט.

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

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

א. מדובר בתחום שהינו עתיר הון – כלומר, ההשקעה הראשונית הנדרשת הינה בדרך כלל מהותית (יצוין כי תחום ההתחדשות העירונית מאופיין בכך שההשקעה המהותית נדרשת 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 ליום), 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 מפעילות בתחום הנדל"ן היזמי למגורים, פועלת החברה בתחום ההתחדשות העירונית, הכוללים פרויקטים מסוג תמ"א 38/1; תמ"א 38/2; ומסוג פינוי-ובינוי. להלן יובא תיאור כללי אודותיהם:

##### 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 לעודד פעילות יזמית בתחום זה, מתירה תמ"א 38 תוספת זכויות בנייה אשר ברובן מוקנות ליזם כתמריץ אשר מממן את חיזוק המבנים וכן חריגה מקווי בניה ומגובה המותרים ע"פ התוכנית המאושרת החלה על המקום והכל בכפוף לקבלת כלל האישורים והיתר בניה מהועדה המקומית. 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. כאמור, הפרויקטים בתת תחום זה מחולקים ל-2 סוגים עיקריים:

##### תמ"א 38/1

במסגרת זו מחוזקים המבנים הקיימים כאשר למבנים הקיימים מתווספים בעיקר 2 תוספות: (1) תוספות יחידות מגורים למבנה אותן מקבל היזם לצורך מכירתן; (2) הרחבת יחידות הדיור הקיימות לדיירים הקיימים בדר"כ כתוספת ממ"ד ומרפסת. בנוסף להרחבת היחידות כאמור, במסגרת התוכנית וההתקשרות עם הדיירים הקיימים במבנה, מבוצעות תוספות שונות כגון: הוספת מעליות ו/או חניות ו/או מחסנים, שיפוץ לובי, שיפוץ כללי למעטפת הבניין, חיזוק יסודות, שדרוג הפיתוח הסביבתי וכיו"ב 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 שטח מסוימת לכל דירה, בהתאם להסכמים שנחתמים עימם, ובכפוף לקבלת היתר בנייה, כאשר בעלות בניית דירותיהם נושא היזם. ברבות השנים אושרו תיקוני חקיקה שונים, לרבות בנושאים מיסויים, שנועדו לעודד פעילות יזמית במסגרת תת תחום זה.

### הסכמת הדיירים

בהתאם לתיקון לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008, אשר נכנס לתוקף בחדש יוני 2012, לאחר שנקבע על ידי מהנדס כי הבניין הקיים אינו עומד בדרישות התקן הישראלי (413), 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 (הרוב האמור, ביחס לתמ"א 38/2, הופחת מ-80% במסגרת חוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2023 ו-2024), התשפ"ג – 2023, אשר כללו הקלות והטבות מיסוייות נוספות שיחולו על התחדשות בניינית הכוללת תמ"א), 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.

### תוקף תמ"א 38

בשנים האחרונות עלו ביקורות שונות כנגד תמ"א 38, שעיקריהן הטענה כי תמ"א 38 לא השיגה את מטרתה, אינה נותנת מענה לתשתיות ולצורכי הציבור באיזור הפרויקט וכי אינה מיושמת כמעט באזורי הסיכון. בעקבות כך הוחלט להביא לסיומה של תמ"א 38 ותחתיה לחוקק הסדרים חלופיים שיאפשרו ביצוע פרויקטי התחדשות בניינית. תוקפה של תמ"א 38 הוארך מעת לעת וככלל היא פקעה ביום 1.10.2023. עם זאת ברשויות מסוימות כגון גבעתיים, תל-אביב, בת ים ועוד, הוארך תוקפה עד ליום 29.8.2024. כמו כן, כאשר ביחס לערים מסוימות נקבע כי תוקפה של תמ"א 38 הוארך (או יוארך בכפוף לעמידה בתנאים מסוימים) עד ליום 18.5.2026 או עד לאישורה של תכנית מחליפה, לפי המוקדם.

יובהר כי ברשויות בהן אושרו תכניות מכח סעיף 23 לתמ"א 38 – פקיעת התמ"א לא גוררת אחריה את פקיעתן של תכניות שאושרו מכוחה, אלא אם כן נקבע באופן מפורש או משתמע בהוראות התכנית שאושרה מכוחה של התמ"א כי היא צמודה לתוקף תמ"א 38 ועם פקיעת התמ"א תפקע אף היא. אם נקבעו הוראות פקיעה אחרות בתכנית עצמה, הרי שהוראות פקיעה אלה, הן ההוראות שחלות על התכנית, ללא קשר לפקיעתה של התמ"א.

### חלופת שקד

בנוסף למסלול המתואר לעיל (קידום תוכניות שיחליפו לאחר חלוף תקופת המעבר את תמ"א 38 במרחב תכנון מסוים), בהתאם להמלצת המועצה הארצית לתכנון ולבניה, פעלה הממשלה לקדם תיקון לחוק התכנון והבניה (תיקון זה נודע בשם "חלופת שקד") כאשר ביום 10.7.2022 התפרסם תיקון 139 לחוק התכנון והבניה. במסגרת חלופת שקד הוצגה מסגרת חוקית להחלפתה של תמ"א 38 באמצעות קידום תכניות מפורטות לעמידות מבנים מפני רעידות אדמה, בסמכות הוועדה המקומית, בהתאם לחלופות המפורטות בחוק ובכפוף לעמידה התנאים השונים הקבועים בחוק.

### פינוי-בינוי

6.8.1.1.2.2

פרויקט פינוי-בינוי הינו פרויקט במסגרתו מוכרז שטח קרקע עליו קיימים מבני מגורים ישנים, אשר נהרסים ובמקומם מתוכננים ונבנים בנייני מגורים חדשים לרבות בעירוב שימושים. במסגרת פרויקט פינוי-בינוי, הדיירים הקיימים מפנים את דירותיהם למשך כל תקופת הפרויקט, בתמורה לקבלת דירה חדשה ומורחבת בבניין חדש, למעט בפרויקטים של בינוי-פינוי (כלומר שבניית הפרויקט מתבצעת טרם פינוי הדיירים) במסגרתם הדיירים עוברים מהדירות הקיימות לדירות החדשות עם השלמת בנייתן. הדיירים המתפנים זכאים לקבל דמי שכירות בגין הדירות החלופיות ששכרו למשך כל תקופת הפרויקט וכן זכאים לקבל הטבות נוספות כגון דמי הובלה, נשיאה בדמי ניהול הבניין לתקופה שהוסכמה וכיו"ב. הסמכות להכריז על מתחם כמתחם פינוי-בינוי נתונה בידי מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית הממונה על ידי הממשלה (להלן: "מנהל הרשות"), כאשר קיימים שני מסלולים עיקריים לכך: האחד (מסלול רשויות) – לבקשת הרשות המקומית או מיוזמתו של מנהל הרשות בהסכמת הרשות המקומית (או ללא הסכמתה בהתקיים התנאים הקבועים בחוק) וזאת בהיתן שבמתחם ישנו מספר מינימלי של יחידות לפינוי והריסה קבוע בדיון. במסלול זה הרשות המקומית מקדמת פרויקט פינוי בינוי בשטחה, אמונה על התקשרות עם בעלי הדירות ועם בעלי מקצוע וגם על תכנון המתחם ומי שמוציאים לפועל את התוכנית בסופו של דבר הם בעלי הדירות במתחם או יזם שחובר אליהם. השני (מסלול מיסוי) – לבקשת היזם בהסכמת הרשות המקומית (או ללא הסכמתה בהתקיים התנאים הקבועים בחוק) הנוגעת בדבר ועל פי כללים שקבע שר האוצר. בדומה למסלול הראשון, גם במסלול זה נדרש מספר יחידות

קיימות מינימלי במתחם. במסלול זה היזמים מקדמים את הפרויקט ואת התכנון ואמונים על הקשר עם בעלי הדירות.

במסגרת הכרזת מתחם כמתחם פינוי בינוי, היזם והבעלים זכאים להקלות מס הקלות בהיטל השבחה בתנאים מסוימים; הטבות במס שבח; הטבות במס רכישה של בעלי הדירות הקיימות ואפשרות לדחיית המועד הקובע לחבות במס; ופטור ממע"מ בגין עסקת הפינוי בינוי עם הבעלים.

#### חוק ההסדרים 2021

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 הדיור בישראל, אשר עיקריה כדלקמן: (1) הופחת הרוב הדרוש לשם הגשת תביעה נגד דייר המסרב לחתום על הסכם פינוי בינוי, כך שבמקרה שבו חתמו על הסכם פינוי-בינוי בעלי הדירות שבבעלותם 67% 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 רשאי היזם להגיש תביעה כנגד דיירים סרבנים כך שהמפקחת על הבתים המשותפים תחייבם לחתום על ההסכם לפינוי-בינוי; (2) נקבע כי בית המשפט יהיה רשאי להחליט שלצורך חישוב הרוב האמור 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 להגשת התביעה; (3) החל מיום 1 במאי 2022 שיעור היטל השבחה שיחול במקרקעין למגורים בשל אישורה של תוכנית פינוי בינוי הינו רבע מההשבחה, אלא אם הרשות המקומית קבעה אחרת בהתאם לתנאים בחוק.

#### 6.8.1.2. מגמות ושינויים בהיקף הפעילות

לפרטים ראה סעיף 6.6.9 לעיל.

#### 6.8.1.3. מגבלות, חקיקה, תקינה ואילווצים 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 לייעוד 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 בד"כ 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 במסגרת הסכמי התמ"א שנחתמים ואשר נוגעים בעיקר ללוחות הזמנים של הפרויקטים.

בפעילותה כיוזמת 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 ורכישה), תשכ"ג-1963, חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 וחוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974, חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016, חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008, חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006, 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.

ביום 7 ביולי 2022 נכנס לתוקף תיקון 9 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 הקובע, בין היתר, כי בחוזה מכר ניתן יהיה לקבוע הצמדה של מחיר הדירה למדד תשומות הבניה בלבד, וכן כולל הגבלה על הצמדה כך שלמעשה רק 40% לכל היותר מהתמורה ניתנים להצמדה.

#### 6.8.1.3.2. בין תמ"א 2 לפינוי-בינוי

כדי להוציא פרויקט פינוי-בינוי אל הפועל, נדרשת הכרזה על המתחם לגבי 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, אך יש צורך שהיתר הבניה מכוחו נבנה הבניין הוצא לפני 01.01.1980 (וככל שהיתר הבניה הוצא לאחר מועד זה, אך הבניין

לא נבנה לפי ת"י 413, אזי יחולו הוראות תמ"א 38 גם לגבי בשינויים הקבועים בה). על מנת לבצע פרויקט פינני-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 24-12 חודשים (על אף האמור, לעיתים גם בפרויקטים של תמ"א 38/2 היזמים פונים לאישור תב"ע חדשה וזאת על מנת להגדיל את זכויות הבניה שיתאפשר לנצל במסגרת הפרויקט). ההבדלים האמורים בתקופות הליכי התכנון משליכים גם על משך הזמן המשוער לביצוע כל אחד מהפרויקטים, כאשר משך הזמן המשוער לביצוע פרויקט פינני-בינוי הינו לרוב ארוך בצורה ניכרת מפרויקט תמ"א 38.

הבדל נוסף בין סוגי הפרויקטים הינו בתמורה הניתנת לבעלי הדירות. באופן עקרוני, אין מגבלה חוקית על תוספת השטח לדירה אשר ניתנת לכל אחד מבעלי הזכויות בפרויקט והאמור כפוף להסכמות החוזיות שבין היזם לבין בעלי הדירות. יחד עם זאת, להיקף תוספת השטחים השפעה באשר לתחולת הטבות מסוימות והיקפן. כך, בפרויקט תמ"א 38 בו בעלי הדירות יקבלו דירות חדשות ששטחן עולה ב-25 מ"ר לכל היותר על שטח דירתם הנוכחית (בכפוף לקבלת היתר בניה) יינתנו פטורים מהיטל השבחה, מס שבח ומע"מ שירותי בניה. ככל שתוספת השטחים לבעלי הזכויות בפרויקט תהיה מעבר לשטח האמור, כי אז יחול היטל השבחה, מס שבח ומע"מ שירותי בניה ביחס לתוספת השטח החורגת מתוספת של 25 מ"ר לדירה. ביחס לפרויקט פינני בינוי, תוספת השטחים לבעלי דירות בפרויקט תהיה בהתאם לאישור גורמי התכנון לפרויקט הרלוונטי ובהתאם למו"מ שמנהל היזם עם בעלי הזכויות בקרקע. כמו כן, בפרויקט פינני בינוי כאמור אין פטור אוטומטי מהיטל השבחה, ובנוסף במקרה של חריגה מתקרת הפטור הקבוע בחוק ביחס לתמורה לבעלי הדירות יחול מס שבח ומע"מ. בנוסף, בתמ"א 38 בה התמורה (או חלקה) הניתנת לבעלים הינה תמורה כספית, יחול מס שבח, למעט בנסיבות הקבועות בחוק שאז עשוי להינתן פטור ממס ביחס לבעלי דירות מסוימים ואילו בפרויקט פינני בינוי ביחס לדירה אחת של בעל דירה במתחם, התמורה כספית הנ"ל תהא פטורה ממס שבח וזאת עד לסכום תקרת השווי הקבוע בחוק. לבסוף יצוין בהקשר של השונה בין שני סוגי הפרויקטים, כי פרויקט תמ"א מבוצעים בדרך כלל בהיקף של עשרות יחידות דיור עד מאות בודדות ואילו פרויקט פינני בינוי מבוצעים בדר"כ בהיקף של מאות יחידות דיור. בכל הנוגע להיבטים הדומים בשני סוגי הפרויקטים, הרי שבשניהם נהוג שבעלי הדירות זכאים לשכר דירה במשך כל תקופת ביצוע הפרויקט ופינוי דירותיהם הקיימות וכן לתשלום הוצאות נלוות (כגון הוצאות מעבר דירה, הובלה, נשיאה בדמי ניהול וכיו"ב).

בשני סוגי הפרויקטים רשאים בעלי הדירות לבטל את העסקה בנסיבות שבהם היזם לא התקשר בעסקה עם שיעור מסוים מבעלי הדירות בתוך התקופה הקבועה בחוק: כך, בפרויקט מסוג תמ"א 38, ככל והיזם לא התקשר עם מחצית לפחות מבעלי הדירות בבית המשותף בתוך 18 חודשים מהמועד בו נחתם ההסכם על ידי ראשון הדיירים, או שהיזם לא התקשר עם הרוב הדרוש בתוך שלוש שנים מהמועד האמור; מנגד, בפרויקטים מסוג פינני ובינוי, רשאים בעלי הדירות לפעול לביטול העסקה ככל והיזם לא התקשר עם מחצית לפחות מבעלי הדירות בתוך שנתיים מהמועד בו נחתם ההסכם על ידי ראשון הדיירים או עם שלוש חמישיות מבעלי הדירות בבית המשותף בתוך ארבע שנים מהמועד האמור. בנוסף, בפרויקט פינני בינוי בעלי הדירות רשאים לפעול לביטול העסקה גם במצב בו היזם לא הגיש תכנית מפורטת בהתאם לחוק התו"ב למוסד התכנוני בתוך ארבע שנים ושישה חודשים מהמועד בו נחתם ההסכם על ידי ראשון הדיירים (למעט כמפורט בחוק) ואילו ביחס לפרויקט תמ"א 38 – רשאים בעלי הדירות לפעול לביטול העסקה מקום בו לא נקלטה בקשה להיתר בנייה שהגיש היזם למוסד התכנון המוסמך בתוך שלוש שנים ושישה חודשים מהמועד בו נחתם ההסכם על ידי ראשון הבעלים.

כמו כן, בשני סוגי הפרויקטים מקבלים בעלי הדירות ערבויות כגון ערבויות חוק מכר, ערבות שכירות, ערבות בדק, ערבות מיסים, ערבות רישום וכיו"ב בעת מסירת דירותיהם ליזם, והיזם מתחייב למועדי ביצוע (הכפופים בין היתר למועדי החלטות ועדה, קבלת היתר בניה וכיו").

#### 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 בפרויקט 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 צברה בתחום הנדל"ן, הבא לידי ביטוי ביכולתה להוביל עסקאות מורכבות (הכוללות, בין היתר, עסקאות קומבינציה, עסקאות שביחס אליהן קיימים עררים רבים, עסקאות בהן קיימים פולשים או דיירים בדמי מפתח במקרקעין, עסקאות פינוי בינוי, ניווד זכויות בניה וכיו"ב) וזאת, בין היתר, לאור יכולת השיווק והניסיון הרב בתכנון פרויקטים ולאור היכרותה הטובה את דיני התכנון ובניסיון רב בעבודה למול ועדות תכנון. כמו כן לחברה מאגר לקוחות 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 15%-30% (היקף ההון העצמי תלוי בין היתר בהיקף השיווק של החברה קודם לקבלת המימון הבנקאי ובשאלה אם מדובר בהפרויקט התחדשות עירונית או פרויקט יזמי רגיל) והקבוצה נדרשת לשעבד את זכויותיה במקרקעין ובפרויקט לטובת הבנק המלווה.

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



6.8.2. תיאור הפרויקטים/הנכסים של הקבוצה בתחום הפעילות

6.8.3 פרטים 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
2021	2022	2023	
באלפי ש"ח			
38,235	137,160	256,364	הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)
44,718	45,953	40,281	רווחי תחום הפעילות (מאוחד)
44,283	46,073	40,160	רווחי תחום הפעילות (חלק התאגיד)
1,490,894	2,075,599	2,385,932	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

31.12.2023	
352	מס' יח"ד כולל בפרויקטים בהקמה
527,280	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בהקמה (במונחי עלות)
818,599	רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים בהקמה
34	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה
238	מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה נכון ליום 31 בדצמבר 2023
12	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך פרסום הדוח

יודגש, 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 (כשאין כל ודאות לכך, בראי התמורות בשוק המפורטות בסעיף 6.6 לעיל לרבות השפעות אפשריות של מלחמת חרבות ברזל); שכלל הרוכשים יעמדו בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים שנחתמו וייחתמו, לרבות הסכמי המימון; שעלויות הפרויקטים (לרבות עלויות המימון) לא תחרוגנה מהסך המוערך כיום 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 תתעכב מסיבות שונות לרבות בשל אי זמינות כוח אדם (לרבות בשל השפעות מלחמת חרבות ברזל) או בשל היקלעות הקבלנים המבצעים לקשיים כלכליים כך שלא יעמדו בהתחייבויותיהם בשלמותן ובמועדן; יחול שינוי מהותי בעלויות הפרויקטים (לרבות עלויות המימון), בין היתר לאור מלחמת חרבות ברזל, השינויים בסביבת הריבית ולאור שינויים בסביבת האינפלציה, שלחברה אין הגנה מלאה כלפיהם בעיקר בפרויקטי תמ"א ופינוי בינוי וזאת לאור כניסתו לתוקף של תיקון 9 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 הקובע, בין היתר, כי בחוזה מכר ניתן יהיה לקבוע הצמדה של מחיר הדירה למדד תשומות הבנייה בלבד, וכן כולל הגבלה על ההצמדה כך שלמעשה רק 40% לכל היותר מהתמורה ניתנת להצמדה) כפי שהוערכו ע"י החברה; יכולת לקוחות החברה לעמוד בהתחייבויותיהם כלפיה; יחול שינוי לרעה בשוק הדירות בת"א, באופן שישפיע על מחירי השיווק של יתרת הזכויות ליחידות דיור שנותרו וקצב מכירתן; 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 שינוי רגולציה). בנוסף להסתייגויות שהובאו לעיל, כפופות ההערכות ביחס לרווחיות בכל אחד מהפרויקטים להתקיימות התנאים המפורטים בתיאורי 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

31.12.2023	מספר חודשים שחלפו ממועד סיום הבנייה	
10,773	48	יתרת מלאי בספרים (במונחי עלות) המתייחסת לפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה
100 מחסנים	48	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

מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים	הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים		
אלפי ש"ח			
102,753	47,160	1 רבעון	שנת 2024
108,412	47,160	2 רבעון	
96,296	43,403	3 רבעון	
96,296	43,403	4 רבעון	
21,394	123,381	שנת 2025	
211,176	78,523	שנת 2026	
-	-	שנת 2027	
-	-	שנת 2028 ואילך	
636,327	383,030	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

לחברה אין תלות במי מספקיה. יחד עם זאת, אלקטרה בנייה בע"מ, הינה הקבלן הראשי בשני פרויקטים מהותיים של החברה - פרויקט סומייל 124 ופרויקט סלמה, והיקפי התקשרות עימה מהותיים לחברה. להלן פרטים אודות ההתקשרויות עימה.

קבלן המשנה	האם צד קשור	היקף הרכישות מהספק בתקופת הדוח	משקל הספק מכלל רכישות החברה	תלות מיוחדת בספק	ציון עניינים נוספים
אלקטרה בנייה בע"מ - הקבלן הראשי בפרויקט סומייל 124	לא	64,004	49.12%	לא	-ראה להלן
אלקטרה בנייה בע"מ - הקבלן הראשי בפרויקט סלמה	לא	45,492	34.91%	לא	-ראה להלן

הסכם קבלן – פרויקט סומייל 124

ביום 11 בנובמבר 2020, התקשרה חגי' סומייל בהסכם בנייה 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 פאושלית, 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. החברה ערכה פוליסת ביטוח עבודות קבלניות וחייבה את הקבלן בעלויות הביטוח. 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. 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. עם השלמת העבודות לשביעות רצון החברה, תוחלף ערבות הביצוע בערבות אחרת אשר תהא בשיעור קבוע מסך התמורה לקבלן, בהתאם להוראות ההסכם, אשר תהא צמודה למדד ותישאר בתוקף לתקופה בהתאם להוראות ההסכם (להלן: "**ערבות הבדק**" ו-"**תקופת הבדק**"). ערבות הבדק תשמש להבטחת מילוי התחייבויות הקבלן לפי ההסכם וכן להבטחת אחריות טיב העבודות ותיקון ליקוי בניה במשך תקופת הבדק.

הקבלן יהיה אחראי לביצוע עבודות והקמת הפרויקט והוא יהיה אחראי על פי דין כלפי צד ג' וכלפי החברה, לפצותם ואו לשפותם על כל תביעה או הליך משפטי שיינקט נגדם, בגין כל נזק שייגרם לאדם או רכוש כתוצאה מעבודות הפרויקט (לרבות עבודות הבדק) לרבות כתוצאה ממעשה או מחדל הקשור במישרין או בעקיפין עם

הקבלן ו/או עובדיו ו/או קבלני המשנה שלו ו/או מי מטעמו. כמו כן ישפה הקבלן את החברה בגין כל קנס, הוצאות ושכ"ט עו"ד בכל מקרה בו נאלץ המזמין להתגונן כנגד תביעה לרבות בגין הוצאות משפט ו/או בוררות במהלכם.

#### הסכם קבלן – פרויקט סלמה (MOMA)

ביום 3 במרץ 2021, התקשרה קבוצת הרכישה בפרויקט סלמה (MOMA) ובהם חברת הבת של החברה, חגי' סלמה בהסכם בנייה עם הקבלן (כהגדרתו לעיל), למתן שירותי בנייה כקבלן ראשי בפרוייקט סלמה (MOMA). ההסכם הינו הסכם פאושלי לבניה עד מפתח, כשחלק חגי' סלמה בעלויות ההסכם, בהתייחס לחלקים בפרוייקט שמוחזקים על ידי חגי' סלמה (כ-50% משטחי הפרוייקט, ובנוסף החזקה בחניות ומחסנים נוספים בפרוייקט), הינו בסך של כ-120 מיליון ש"ח. תקופת הבניה צפויה להסתיים בתוך 31 חודשים ממועד תחילת הבניה, ומסירת הפרוייקט לרוכשים תושלם על ידי הקבלן בתוך 3 חודשים מהמועד הקבוע להשלמת הקמת הפרוייקט (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. הקבוצה ערכה פוליסת ביטוח עבודות קבלניות וחייבה את הקבלן בעלויות הביטוח. 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. עם השלמת העבודות לשביעות רצון הקבוצה, תוחלף ערבות הביצוע בערבות אחרת אשר תהא בשיעור קבוע מסך התמורה לקבלן, בהתאם להוראות ההסכם, אשר תהא צמודה למדד ותישאר בתוקף לתקופה בהתאם להוראות ההסכם (להלן: "ערבות הבדק" ו-"תקופת הבדק"). ערבות הבדק תשמש להבטחת מילוי התחייבויות הקבלן לפי ההסכם וכן להבטחת אחריות טיב העבודות ותיקון ליקוי בניה במשך תקופת הבדק. הקבלן יהיה אחראי לביצוע עבודות והקמת הפרוייקט והוא יהיה אחראי על פי דין כלפי צד ג' וכלפי הקבוצה, לפצותם ו/או לשפותם על כל תביעה או הליך משפטי שיינקט נגדם, בגין כל נזק שייגרם לאדם או רכוש כתוצאה מעבודות הפרוייקט (לרבות עבודות הבדק) לרבות כתוצאה ממעשה או מחדל הקשור במישרין או בעקיפין עם הקבלן ו/או עובדיו ו/או קבלני המשנה שלו ו/או מי מטעמו. כמו כן ישפה הקבלן את הקבוצה בגין כל קנס, הוצאות ושכ"ט עו"ד בכל מקרה בו נאלץ המזמין להתגונן כנגד תביעה לרבות בגין הוצאות משפט ו/או בוררות במהלכם.

6.8.3.2.1 פרויקטים בהקמה

נכון למועד פרסום הדוח, הפרויקטים בהקמה של החברה, שאינם מהותיים מאוד, הינם בתחום ההתחדשות העירונית (תמ"א 38/1 ותמ"א 38/2), פעילות אשר מבוצעת באמצעות קבוצת חגיג' התחדשות עירונית בע"מ, חברה בת בבעלות ובשליטה מלאות של החברה (להלן: "חברת הבת" או "התחדשות עירונית"), באזור תל אביב והסביבה.

פרויקט בתחום התמ"א 38/1

נכון למועד פרסום דוח זה, פעילות התחדשות עירונית בתת תחום זה הינה זניחה ומסתכמת בביצוע פרויקט אחד (פרויקט ברלינר 14-10<sup>63</sup> בתל אביב) בו נותרה לשיווק יחידת דיור אחת. יצוין כי פעילותה של התחדשות עירונית בתת תחום זה נבעה מהסכם שיתוף פעולה עם קבוצת קריגר ויחידה, במסגרתו היו הצדדים אמורים להקים מספר לא מבוטל של פרויקטים, ואולם שיתוף הפעולה לא צלח בשל כניסת קבוצת קריגר להליכי חדלות פרעון, וכפועל יוצא מכך, נכון למועד הדוח נמצא בביצוע פרויקט אחד בלבד מכוח הסכם שיתוף הפעולה, בנוסף לשלושה פרויקטים שכבר הסתיימו.

יצוין כי בחודש ספטמבר 2018 נקלעו יחידת קריגר להליכי פשיטת רגל ומונה להם מנהל מיוחד מטעם בית המשפט. בחודש דצמבר 2018 נקלעו גם חברות קבוצת קריגר להליכי פירוק ומונה להן אותו מנהל מיוחד שמונה ליחידת קריגר (להלן: "המנהל המיוחד"). התחדשות עירונית הגישה תביעת חוב כנגד קבוצת קריגר ויחידה, בסכום של 118 מיליון ש"ח בגין נזקים שנגרמו לה מהפעילות המשותפת. כיום מתנהל הליך גישור בפני שופט פירוקים בדימוס, בין המנהל המיוחד לבין התחדשות עירונית, הן בייחס לתביעת החוב והן ביחס להעברת החזקות חברת קריגר בפרויקט ברלינר להתחדשות עירונית. התחדשות עירונית צופה כי הליך הגישור יסתיים לקראת סוף שנת 2024 ובמידה והגישור לא יצלח העניין יוחזר לפתחו של בית המשפט של פירוק במחוז ת"א. נכון למועד החברה, מחקה החברה את יתרת ההלוואות שהעמידה לקבוצת קריגר וזאת בשל ההערכה שלא ניתן יהיה להיפרע מהם.

פרויקטים בתחום התמ"א 38/2

בתחום תמ"א 38/2 התחדשות עירונית פועלת באופן עצמאי במסגרת 2 פרויקטים (פרויקט הזוהר<sup>64</sup> ופרויקט אפשטיין<sup>65</sup> בתל אביב), שמלוא הזכויות בהם הינן בבעלותה ואשר נמצאים בשלבי הקמה.

תנאי ההסכמים מול הדיירים

לתיאור עיקרי ההסכמים בהם התקשרו חברות הפרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית עם דיירי הבניינים ראה סעיף 6.8.2.2.3.1 לפרק תיאור עסקי התאגיד לשנת 2018. יובהר כי עקרונות הסכמי תמ"א 38/2 בהם מתקשרת החברה עם הדיירים דומים במהותם לעקרונות הסכמי תמ"א 38/1, ואולם הסכמי תמ"א 38/2 כוללים גם התחייבות למתן ערבות חוק מכר לבעלי הדירות הקיימות בפרויקט בתקופת הבניה בה הם מפנים את הדירות שלהם; והתחייבות לתשלום דמי שכירות והוצאות נלוות לבעלי הדירות הקיימות החל ממועד פינוי הדירות הקיימות ועד למועד מסירת הדירות החדשות, לרבות המצאת ערבות להבטחת נושא זה.

<sup>63</sup> גוש 6649 חלקה 279.

<sup>64</sup> גוש 6107 חלקה 307.

<sup>65</sup> גוש 6213 חלקה 296.

להלן פרטים אודות 3 הפרויקטים שצוינו לעיל אשר הינם בשלבי הקמה שונים נכון ליום 31 בדצמבר 2023 (נתונים כספיים באלפי ש"ח):

פרויקטים בהקמה ליום 31 בדצמבר 2023 – נתונים כלליים אודות הפרויקטים																		
שם	מיקום	מועד קבלת היתר הבניה	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום בנייה משוער	חלק האפקטיבי בפרויקט (%)	סה"כ יח"ד	סה"כ מ"ר ממוצע ליח"ד (אקולנטי)	שיעור השלמה כספי/ הנדסי ליום 31.12.23*	סה"כ יח"ד שנחתמו לגביהם הסכמי מכירה מחייבים (מצטבר)			סה"כ שטרם נמכרו ליום 31.12.23	סה"כ הצפויות	סה"כ עלויות צפויות	שיעור הון עצמי שהושקע בפרויקט	סה"כ רווח גולמי צפוי	שיעור רווח גולמי צפוי (%)	יחידות כוללת בפרויקט לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט
									ליום 31.12.22	ליום 31.12.23	סמוך למועד פרסום הדוח							
פרויקט ברלינר 6610-14	צפון ת"א	6/18	1/21	רבעון שני 2024	100%	6	222	83.67%	5	5	5	1	46,432	37,591	33%	8,841	19%	21,335
פרויקט הזוהר 675	צפון ת"א	7/19	11/20	רבעון שני 2024	100%	12	98	95%	5	6	7	6	53,358**	37,034	23%	16,324	31%	24,725
פרויקט אפשטיין 687	צפון ת"א	6/21	06/22	רבעון רביעי 2025	100%	12	100	56.57%	5	5	6	7	63,035	44,816	20%	18,220	29%	26,980

\* 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-51.3 מיליון ש"ח.

66 פרויקט מסוג תמ"א 38/1. בניין הקיים קיימות 24 יח"ד בהיקף של כ-2,081 מ"ר ובגמר הבניה תתווספה לפרויקט 6 יח"ד בהיקף של כ-1,321 מ"ר 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 ההתחייבות 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, מתנהלת תביעה כנגד 2 דיירים סרבנים שלא הסכימו לחתום על התוספת להסכם המסדירה את מועדי המסירה ושדרוגים אותם קיבלו הבעלים. יצוין כי הפרויקט מבוצע ממקורות עצמיים של החברה, כאשר לטובת רוכשי היחידות נרשמות הערת אזהרה על זכויות החברה בפרויקט. בחודש ספטמבר 2020 נחתם הסכם קבלן פאושלי להקמת הפרויקט, בתמורה לסך של כ-22 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ (אשר יכול ויגדל בסכום לא מהותי ככל ובקשת הקבלן לתוספת חריגים תאושר על ידי החברה) ועבודות ההקמה בעיצומן. תקופת ההקמה שהחלה בחודש יולי 2021, הינה כ-30 חודשים. חברת הפרויקט העמידה ערבות ביצוע לבעלים בסך של כ-2.6 מיליון ש"ח ושיתרתה נכון ליום 31 בדצמבר 2023 הינה בסך של כ-1.4 מיליון ש"ח.

67 פרויקט מסוג תמ"א 38/2, במסגרתו נהרס בניין קיים בן 4 קומות הכולל 16 יח"ד ובמקומו נבנה בניין בן 6.5 קומות, הכולל 28 יח"ד חדשות, כאשר בגמר הבנייה 16 יח"ד בהיקף של כ-1,369 מ"ר תימסרנה לבעלים ו-12 יח"ד בהיקף של כ-1,045 מ"ר 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 להקמת הפרויקט בהיקף כולל של כ-20.5 מיליון ש"ח (אשר עשוי לגדול בסכום לא מהותי ככל ובקשת הקבלן לתוספת חריגים תאושר על ידי החברה).

68 בחודש אוגוסט 2020 נמסרו הודעות פינוי לבעלים וכלל בעלי הדירות פונו מבתיים ובמועד זה יצרה החברה התחייבות ביצוע ותשלומי שכ"ד לבעלים בסכום של כ-13 מיליון ש"ח, שיתרתה נכון ליום 31 בדצמבר 2023 הסתכמה לסך של כ-1.1 מיליון ש"ח. בחודש דצמבר 2020 נהרס המבנה ומיד לאחר מכן החלו עבודות הקמה. נכון למועד זה, קיים איחור במסירה אשר נובע מאיחור בביצוע העבודות על ידי הקבלן, כאשר בהתאם להסכם עימו, אמור הקבלן לשאת בפיצויים אותם תידרש החברה לשלם לדיירים בגין איחור במסירה. לפרטים אודות מסגרת המימון שהועמדה לחברת הפרויקט, ראה ה"ש 99 להלן. פרויקט מסוג תמ"א 38/2, במסגרתו נהרס בניין קיים בן 4 קומות הכולל 15 יח"ד ובמקומו נבנה בניין בן 7 קומות, הכולל 27 יח"ד חדשות, כאשר בגמר הבנייה 15 יח"ד בהיקף של כ-1,186 מ"ר תימסרנה לבעלים ו-12 יח"ד בהיקף של כ-1,206 מ"ר 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-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. בחודש דצמבר 2021 נחתם הסכם קבלן פאושלי להקמת הפרויקט בתמורה לסך של כ-26 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. בחודש אפריל 2022 נמסרו הודעות פינוי לבעלים וכלל בעלי הדירות פונו מבתיים ובמועד זה יצרה החברה התחייבות ביצוע ותשלומי שכ"ד לבעלים בסכום של כ-15.5 מיליון ש"ח, שיתרתה נכון ליום 31 בדצמבר 2023 הינה בסך של כ-6.6 מיליון ש"ח. ביום 20 ביוני 2022 נהרס המבנה ומיד לאחר מכן החלו עבודות הקמה. לפרטים אודות מסגרת המימון שהועמדה לחברת הפרויקט, ראה ה"ש 100 להלן.

שם פרויקט	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.23				יתרת עלויות צפויה בפרויקט שטרם הושקעו ליום 31.12.23	מחיר מכירה ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה) (ללא מע"מ)			הכנסות מחוזים תחומים נכון ליום 31.12.23		מלאי שטרם נחתמו לגבי חוזים מחייבים ליום 31.12.23			סה"כ רווח גולמי צפוי	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ רווח גולמי צפוי	
	קרקע, היטלות ופיתוח	בנייה	עלויות מימון שהונו לפרויקט	אחרות		בשנה שהסתיימה ביום 31.12.22	בשנה שהסתיימה ביום 31.12.23	מיום 1.1.24 עד למועד פרויקט הדוח	הכנסות שהוכרו	הכנסות מחוזים שטרם הוכרו	עלות בספרים של המלאי הבלתי מכור	צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור (ג)	ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי הכנסות של המלאי הבלתי מכור				הכנסות שטרם הוכרו (א)+(ב)+(ג)
<b>באלפי ש"ח</b>																	
פרויקט ברלינר 10-14	5,337	24,342	232	5,138	2,542	-	-	32.4	31,697	6,188	-	5,152	8,547	38.3	14,735	3,278	19%
פרויקט הזוהר 5	6,151	26,079	-	3,455	1,349	-	-	37.3	25,168	463	862	17,264	26,865	52.3	28,190	9,316	31%
פרויקט אפשטיין 7	8,043	16,332	-	1,977	18,464	-	-	53.1	12,995	6,418	3,558	16,784	40,064	52.6	50,040	14,429	29%

\* 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 המ"ר הנמכר, נלקחו בחשבון הפרשי השטחים בין דירות התמורה המקוריות שהיו אמורים לקבל אותם דיירים לדירות שיקבלו בפועל עת מסירת הפרויקט.

יובהר, כי הנתונים שהובאו 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, מהוים 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 מהותיות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה ולאור השפעות מלחמת חרבות ברזל); שכלל הרוכשים יעמדו בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים שנחתמו ויחתמו; ובהתקיימות הערכות החברה ביחס לעלויות ההקמה, לרבות עלויות מימון [אשר עשוי לחול בהן שינוי למול העלויות הנחזות על ידי החברה, לרבות שינוי מהותי, לרבות לאור השינויים בסביבת הריבית ולאור שינויים בסביבת האינפלציה, ובפרט לאור כך שלחברה בפרויקטי תמ"א אין הגנה מלאה מעלייה במדד המחירים לצרכן, הן ביחס להקמת הדירות של הדיירים הקיימים והן ביחס לדירות החדשות הנמכרות וזאת לאור כניסתו לתוקף של תיקון 9 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 הקובע, בין היתר, כי בחוזה מכר ניתן יהיה לקבוע הצמדה של מחיר הדירה למדד תשומות הבנייה בלבד, וכן כולל הגבלה על ההצמדה כך שלמעשה רק 40% לכל היותר מהתמורה ניתנת להצמדה] וכן 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 שיייתכן ויחול שינוי מהותי בהערכותיה אלו של החברה, לרבות שינוי מהותי. בנוסף, התממשות הערכות החברה כאמור כפופה לכך שלא יתקיימו אילו מהתנאים שנקבעו בהסכמי התמ"א כתנאים מפסיקים.

### 6.8.3.2.2 פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה

במסגרת קטגוריה זו נכללים מחסנים בהם מחזיקה החברה בפרויקט הארבעה בתל אביב. הפרויקט 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, בשרשור סופי (להלן: "חגי' מגדלי הארבעה"), והוא 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 2023, החברה שיווקה את מלוא זכויותיה בשני המגדלים, 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.

להלן מידע נוסף אודות שטחי המחסנים בפרויקט הארבעה שנותרו למכירה:

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום 31 בדצמבר 2023 – 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 שנותרו במלאי ליום 31.12.2023	עלות המלוא המיוחסת ליח"ד שנותרו במלאי ליום 31.12.2023	שיעור הון עצמי מתוך העלות (%)	מ"ר ממוצע ליח"ד/ למחסן במלאי	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בפרויקט, לפי תקופות:				מתום התקופה עד סמוך למועד פרסום הדוח	יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט	
										רבעון 1 לשנת 2023	רבעון 2 לשנת 2023	רבעון 3 לשנת 2023	רבעון 4 לשנת 2023			
פרויקט הארבעה (יתרת מחסנים)	רחוב תל-אביב	7/11 (מועד רכישת קרקע)	8/11	8/19	100%	100 מחסנים	10,797	100%	16	-	-	-	-	-	10,797	-

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום 31 בדצמבר 2023 – נתונים נוספים על יתרת ההכנסות הצפויות						
שם הפרויקט	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט, ללא מע"מ					
	רבעון 1 לשנת 2023	רבעון 2 לשנת 2023	רבעון 3 לשנת 2023	רבעון 4 לשנת 2023	מתום התקופה ועד סמוך למועד פרסום הדוח	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור
פרויקט הארבעה (יתרת מחסנים)	-	-	-	-	-	כ-6 אלפי ש"ח למ"ר

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

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 חלקה 303, גוש 7124 (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). עוד הסדיר ההסכם את עקרונות שיתוף הפעולה בין הצדדים במסגרת הפרויקט, כאשר בכלל זה הוסכם בין הצדדים כדלקמן<sup>69</sup>:

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.

יצוין כי בהתאם להיתר הבניה שהתקבל לפרויקט ביום 3 בנובמבר 2022, ניתן לבנות בפרויקט שני בניינים, האחד, בניין מגורים אשר יכלול בין היתר 187 דירות, ב-33 קומות (18,700 מ"ר עיקרי ביעוד למגורים, מתוכם כ-2,040 מ"ר מרפסות), כולל קומה טכנית וקומת קרקע לשמוש מסחר (כ-200 מ"ר) ושימושים ציבוריים (כ-500 מ"ר המיועד למועדון דיירים וכן 250 מ"ר ביעוד לצורכי ציבור) (אשר הזכויות בו נמכרו זה מכבר, כמפורט להלן) ובניין משרדים, בשטח של כ-5,400 מ"ר, אשר יכלול 7 קומות מעל קומת הקרקע שתשמש למסחר (כ-300 מ"ר). במקביל, נבחנת אפשרות לפעול לאישור תב"ע שתוסיף זכויות נוספות לשטחים בפרויקט שנותרו בבעלות השותפים ושלא נמכרו לרוכש (כהגדרתו להלן).

#### 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 היו ערבות רגינסי והחברה. עם זאת, בעקבות השלמת העסקה המתוארת להלן, נפרעו ההלוואות האמורות על ידי רגינסי והשותפים בחודשים יולי 2022 ונובמבר 2022, בהתאמה.

#### הסכם למכירת חלק מזכויות הצדדים בפרויקט

ביום 17 בפברואר 2021 התקשרו רגינסי והשותפים עם צד ג' (לעיל ולהלן בסעיף זה: "הרוכש"), בהסכם, במסגרתו רכש הרוכש מרגינסי והשותפים את זכויותיהם בבניין המגורים, לרבות כ-250 מ"ר שטחי מסחר בו, זכויות לשטחי ציבור בהיקף של עד 500 מ"ר ו-216 חניות תת קרקעיות, וזאת בתמורה לסך כולל של 117 מיליון ש"ח (הצמוד חלקית למדד המחירים לצרכן), בתוספת מע"מ כדן (להלן: "התמורה"), כאשר חלקה של רגינסי בתמורה האמורה הסתכם לכ-54 מיליון ש"ח (כולל הפרשי הצמדה), בתוספת מע"מ כדן והוא שיקף לרגינסי רווח לפני מס (אך לאחר תשלום היטל השבחה) מהעסקה האמורה בסך של כ-24 מיליון ש"ח. נכון למועד פרסום דוח זה, שולמה לצדדים מלוא התמורה על ידי הרוכש ונמסרה לו החזקה בממכר. בין הצדדים קיימת הסכמה על התאמת תמורה אשר ככל ותחול תביא לתוספת תמורה זניחה לרגינסי ושותפיה.

<sup>69</sup> יצוין, כי לאור השלמת מכירת זכויות הצדדים בשטחי המגורים בפרויקט, כמפורט להלן, יחולו ההוראות הבאות על השטחים שיוותרו בבעלות הצדדים בפרויקט.



לאור העובדה שרגינסי ושותפיה מוסיפים להחזיק בזכויות לבניין המשרדים בפרויקט גם לאחר שהעסקה נכנסה 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 ושותפיה יידרשו להקים שטחי ציבור בחלקם הנותר בפרויקט, אזי, בנסיבות עליהן סוכם בין הצדדים, הרוכש יידרש לשאת בחלק מהעלות האמורה, בסכום שאינו מהותי. יצוין כי נכון למועד זה, החל הרוכש בביצוע עבודות ראשונות בפרויקט לקראת תחילת עבודות חפירה ודיפון. הצדדים פועלים להתקשרות בהסכם קבלן לצורך בנייה משותפת של מרתפי הפרויקט.

**פרטים נוספים על פרויקט המשרדים בבת ים (בו מחזיקה החברה כ-45% מהזכויות)**

פרויקטים בתכנון ליום 31 בדצמבר 2023 – נתונים כלליים אודות הפרויקטים											
שם	מיקום	מועד רכישת הקרקע	עלות נוכחית בספרים באלפי ש"ח	מועד תחילת בנייה	מועד סיום בנייה משוער	האם הושג מימון / ליווי בנקאי	חלק הקבוצה האפקטיבי בפרויקט	מצב תכנוני נוכחי		זכויות בניה	
								מ"ר ממוצע ליח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד
פרויקט בת ים (משרדים ומסחר) <sup>70</sup>	בת-ים	11/2018	9,587	רבעון 1 2024	רבעון 4 2026	לא	45%	5,400 משרדים ו-300 (מסחר)	לי"ר	לי"ר	החברה בוחנת אפשרות לקידום תב"ע שתוסיף נוספות זכויות לפרויקט, כאשר נכון למועד זה אין ביכולתה להעריך את היקפן. החברה בוחנת אפשרות לקידום תב"ע שתוסיף נוספות זכויות לפרויקט, כאשר נכון למועד זה אין ביכולתה להעריך את היקפן. ביוני 3 בנובמבר 2022 התקבל פועלים להתקשרות בהסכם קבלן לבניית מרתפי הפרויקט. במקביל, בוחנים הצדדים הגדלת זכויות בפרויקט.

פרויקטים בתכנון ליום 31 בדצמבר 2023 – נתונים על הכנסות, עלויות והמחירים בפרויקטים (באלפי ש"ח)													
שם	עלויות שהושקעו בפועל עד ליום 31.12.2023			סה"כ יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו	מחיר הממוצע למ"ר שנחתמו בחוזים מוקדמים בפרויקט (בכל תקופה) (ללא מע"מ) לשנה שהסתיימה ביום 31.12.23	מספר חוזים מוקדמים חתומים	חוזים חתומים (ככל שנחתמו חוזי מכירה מחייבים) סמוך למועד הדוח		מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזי מכירה מחייבים		סה"כ הכנסות שטרם הוכרו (א)+(ב)+(ג)	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	
	תכנון ואחרות	עלויות מימון שהיוונו לפרויקט	קיבלו, היטלים ופיתוח				מקדמות שנתקבלו (א)	ייתר סכומים לקבל לפי חוזים (ב)	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי הכנסות של המלאי הבלתי מכור	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי הכנסות מכלול (ג)			
פרויקט בת ים (משרדים ומסחר) <sup>71</sup>	1,864	743	6,980	24,716	-	-	-	-	12.6	43,531	43,531	9,228	21%

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 שתתממשנה הערכת החברה ביחס לעלויות הצפויות של הפרויקט (לרבות עלויות המימון והבניה).

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

כן יודגש כי כלל הנתונים המובאים בטבלה זו לעיל מתבססים על היקף הזכויות הקיים כיום בפרויקט, ואולם החברה ושותפיה פועלים להגדלת הזכויות בפרויקט, ומשכך ייתכן כי נתוני טבלה זו, בכל הנוגע להכנסות, עלויות ורווח גולמי צפוי, ישתנו באופן מהותי בעתיד.

יובהר, כי הערכות החברה ביחס למועד תחילת הפרויקט ומועד סיום הפרויקט מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, אשר התממשותו מותנית באמור בה"ש 56 לעיל בשינויים המחויבים. כל הנתונים המתייחסים לפרויקט זה מוצגים לפי חלק החברה בפרויקט שהינו 45%.

נכון למועד פרסום הדוח, הפרויקטים הנכללים בקטגוריה זו הינם כדלקמן:

#### א. פרויקט סומייל 121

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 121<sup>72</sup> 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 כבר החזיקה בזכויות במגרש, הסכום אותו נדרשה שותפות סומייל 121 לשלם בפועל היה בסך של כ-163 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, 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 ושטחי מסחר בהיקף כולל של כ-8,840 מ"ר ברוטו (מתוכם 3,178 מ"ר למסחר). עם זאת, 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, ניתן יהיה להגדיל את הזכויות בפרויקט, כך שסה"כ מ"ר ברוטו במגרש יהיה כ-17,650 מ"ר<sup>73</sup> (מתוכם 4,450 מ"ר למסחר). החברה פועלת לקבלת זכויות כאמור.

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 (נכון למועד זה, ניתנו כבר שני פסקי דין המורים על פינוי של 2 מתוך 3 המבנים הקיימים במתחם ואילו בעניין המבנה השלישי ההליכים המשפטיים עודם תלויים ועומדים).

#### 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, 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 ובפרויקט. 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.

<sup>72</sup> מגרש 121 (מגרש תכנוני על פי תב"ע 2988/ב'), בטוח 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.

<sup>73</sup> הערכות החברה ביחס להיקף הזכויות הנוספות בפרויקט סומייל 121, כפופות להיקף המטלה הציבורית לה תידרש חגי' סומייל 121 וכן למדיניות העירייה ביחס להפרשה של 15% לדירות דב"י, אשר שינוי בהן עשוי להשפיע על ההיקף והשימוש בזכויות הנוספות בפרויקט, וכן כפופות לקבלת אישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה לתב"ע שהחברה מקדמת לפי תכנית תא/5000, ולקבלת כלל היתרי הבניה הנדרשים, ולפיכך ייתכן כי יחול שינוי בהיקף זכויות נוספות אלו, לרבות שינוי מהותי.

במסגרת ההסכם, העמידה מור לטובת השותפות הלוואות בעלים בסך כולל של 36.6 מיליון ש"ח. יתרת המימון שיידרש לפרויקט עתיד להיעשות באמצעות מימון חיצוני ואולם ככל 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.

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

#### התקשרות השותפות בהסכם מימון

ביום 23 באוגוסט 2021 התקשרה שותפות סומייל 121 בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי, במסגרתו הבנק העמיד לשותפות הלוואה בסך של כ-121 מיליון ש"ח<sup>74</sup>. ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור פריים + 0.5%-1.5%, וביום 24 באוגוסט 2023 נחתמה בין הצדדים תוספת להסכם האמור, במסגרתה הוארך מועד פרעון קרן ההלוואה ליום 31 באוגוסט 2024, כאשר הריבית משולמת מדי רבעון. להבטחת פרעון ההלוואה, הועמדו לטובת הבנק בטוחות מקובלות על זכויות המוכרים, הלוואה וסומייל 122 במגרש ובנוסף, הועמדה ערבות מתמדת ללא הגבלה בסכום של החברה.

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 החזר הלוואות בעלים ו/או חלוקת רווחים ו/או דמי ניהול; (ג) לעמוד ביחס LTV שלא יעלה בכל עת על 70%<sup>75</sup>. "יחס LTV" פירושו - היחס בין היתרה הבלתי מסולקת של האשראי לבין שווי מקרקעי הפרויקט על פי הערכת שווי ללא הפחתה למימוש מהיר והוצאות מימוש.

ההלוואה כוללת עילות מקובלות להעמדה לפירעון מידי של ההלוואה ו/או למימוש הביטחונות (אשר חלקן תיבחנה גם למול החברה), וכן העילות הבאות: אם יחול שינוי שליטה בשותפות סומייל 121 או בחגי' סומייל 121 או בחגי' סומייל 122 או אם מר עידו חגי' ו/או מר יצחק חגי' חדלו מלהחזיק יחדיו, לבדם, במישרין או בעקיפין לפחות 51% מהון המניות המונפק והנפרע בחברה (על בסיס דילול מלא); ביטול של אישור מאישורי זכיית שותפות סומייל 121 במגרש; העמדה לפרעון מידי של הלוואות של שותפות סומייל 121 בסכום העולה על 1 מיליון ש"ח או הלוואות של החברה בסכום העולה על 10 מיליון ש"ח; אם תתקיים חקירה פלילית כנגד שותפות סומייל 121 או החברה ו/או בעלי השליטה או נושאי המשרה שלהם ולדעת הבנק הדבר עלול לפגוע ביכולת שותפות סומייל 121 לעמוד בהתחייבויותיה כלפי הבנק; אי עמידה ביחס LTV אשר לא תוקן.

#### עדכון בנושא קבלת תמורת זכויות

בהמשך לאמור בסעיף 6.8.2.5 לדוח תיאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר 2020, אשר דווח על ידי החברה ביום 21 במרץ 2021 (מס': 2021-01-040443), בעניין זכאות קבוצת חגי' סומייל בע"מ וקבוצת חגי' סומייל 122 בע"מ לקבלת תמורה בסך של 22 מיליון ש"ח ממכירת זכויותיהן במגרש 122 הסמוך למקרקעי הפרויקט, וזאת במסגרת הליך פירוק שיתוף שנעשה, החברה מעדכנת כי במסגרת הליך פירוק השיתוף, עלו טענות הנוגעות ביחס לתמורות להן זכאי מוכרי הזכויות בהליך וזאת בהינתן הפינויים שבוצעו על ידם במתחם סומייל. נכון למועד פרסום הדוח, קיימת חו"ד שמאית אשר הוגשה על ידי מומחה מטעם בית המשפט, אשר ככל ותתקבל על ידי בית המשפט, עלולה להקטין את התמורה לה זכאית החברה (במאוחד) בגין מכירת זכויותיה כאמור. לחברה טענות כנגד המלצות חו"ד. במקביל, מתנהל הליך גישור בעניין. להערכת החברה בהתבסס על יועציה המשפטיים קיים סיכוי של מעל 50% שהטענות שהועלו כלפי התקבול לו זכאית החברה ידחו ובהתאם החברה לא ביצעה הפרשה בנושא בדוחותיה הכספיים.

#### ב. פרויקט בבלי 5 – מגרשים א' ו-ב' במתחם בבלי

ביום 14 בפברואר 2021 זכתה קבוצת חגי' 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), בגוש 6107, חלקות 27, 60, 287, 468, 470 וחלק מחלקות 29, 50, 290, 293 (להלן ביחד:

<sup>74</sup> מתוך סכום זה, סך של כ-5 מיליון ש"ח הועבר לחברה כהחזר הון עצמי בו נעשה שימוש לצורך מימון הרכישה.  
<sup>75</sup> נכון ליום 31 בדצמבר 2023 יחס הלוואות הרכישה לשווי קרקע (LTV) הינו 53%.

"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. בנוסף, רכשה חברת הבת מהעירייה בחודש יולי 2022 זכויות לכ-11 יחידות דיור נוספות בתמורה לסך של כ-36 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 רכשה מהעירייה במסגרת העסקאות האמורות זכויות לכ-86 יחידות דיור במגרש (להלן: "יחידות העירייה").

החברה מעריכה כי ניתן יהיה להגדיל את הזכויות במגרש, בהתאם לתוכנית המתאר התקפה של תל אביב תא/5000. על פי התוכנית הנ"ל ניתן יהיה לבנות במסגרת הפרויקט סך של כ-230 יחידות דיור (שטח עיקרי של 32 אלף מ"ר), ואולם אין כל וודאות לגבי היקף הזכויות אשר יהיה ניתן להוסיף למגרש בפועל, והדבר מותנה בקבלת אישור הוועדה המקומית ו/או המחוזית לתכנון ובניה לתכנית מפורטת שתוצא מכוחה.

בנוסף, בשל קרבתו של המתחם לקו M1 המתוכנן של מערכת המטרו, על המתחם צפויה לחול התכנית המתארית תמא/70 אשר מתהווה בימים אלו, וכן התוכנית המתארית החדשה תא/5500, כאשר ההערכה שמכח תכניות אלו ניתן יהיה להגדיל את הזכויות המתקבלות מכוח התכנית באופן מהותי, וזאת בכפוף לאישור תמא/70 ו/או תא/5500 ולעריכת תוכנית מפורטת מכוחן אשר תקבל את כלל האישורים הנדרשים, לרבות אישור הוועדה המקומית ו/או המחוזית, אשר אין כל וודאות כי יתקבלו.

היות ובמקרקעי הפרויקט מחזיקים גורמים נוספים, החברה פועלת ביחד עם מחזיקים נוספים לביצוע הליך של פירוק שיתוף ביחס למלוא הזכויות במקרקעין. יצוין, כי נכון למועד זה המגרש פנוי ממחזיקים. 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 (כהגדרתה לעיל), מכוחו (לרבות בהתאם להבנות מאוחרות יותר) התחייבה מור להעמיד לחברת הבת סכום השווה ל-20% מכלל הסכומים אשר ידרשו לחברת הבת לצורך רכישת מלוא הזכויות במקרקעין, לרבות מס הרכישה בגינו אולם בכל מקרה לא יותר מ-70 מיליון ש"ח (כאשר מתוכו הועמד עד ליום 31 בדצמבר 2023 על ידי מור סך של כ-44 מיליון ש"ח<sup>76</sup>) (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 חבויות חברת הבת כלפי צד ג' כלשהו, לרבות הבנק המלווה את הפרויקט, החברה תעמיד בטוחות כאמור. כן מסדיר ההסכם, בין היתר, נושאים הנוגעים לפרויקט בבלי 5 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 שתינתן למור במקרה כאמור ומבלי לגרוע מכך שהדבר יהווה הפרה יסודית של ההסכם על ידי חברת הבת; ומגבלות על העברות זכויות הצדדים בחברת הבת<sup>77</sup>.

#### התקשרות בהסכם מימון בקשר עם פרויקט בבלי 5

לפרטים אודות ההסכם המימון והתוספת לו בהם התקשרה חברת הבת עם בנק בישראל, במסגרתו העמיד הבנק לחברת הבת הלוואה בסך כולל של כ-180 מיליון ש"ח, אשר שימשה אותה לרכישת זכויותיה בפרויקט וכן הלוואת גישור בסך של כ-32 מיליון ש"ח אשר שימשה את חברת הבת לטובת תשלום מע"מ בגין רכישת חלק מהזכויות (אשר נכון למועד זה נפרעה) ראה סעיף 6.20.5 להלן.

<sup>76</sup> שנכון למועד זה מהווה כ-18.5% מעלות הקרקע ומס רכישה.

<sup>77</sup> הדומות במהותן, בשינויים המחויבים, למגבלות שהוטלו על הצדדים מכוח העסקה בה נכנסה מור כשותפה של החברה בפרויקט סומייל 121 – לפרטים ראה ס"ק א' לעיל.

**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"). ביום 1 ביולי 2018 התקשרה חברת הפרויקט בהסכם עם השותף לרכישת (ללא תמורה) אופציה בה מחזיק השותף מכוח הסכם אופציה, שעיקריו יובאו להלן (להלן: "הסכם האופציה")<sup>78</sup>, ובחודש אפריל 2023, מימשה חברת הפרויקט את האופציה אשר מקנה לה אופציה ייחודית לרכישת כ-80% מהזכויות (בדרך של עסקת קומבינציה) במתחם קרקע בעיר יפו שגודלה כ-20.5 דונם, הידוע כחלקות 59-60 בגוש 6999 וכחלקה 148 בגוש 7000 וזאת מכוח הסכם נוסף שצורף כנספח להסכם האופציה (להלן: "הסכם האופציה הייחודית", ו-"המקרקעין", בהתאמה). יצוין כי המקרקעין מהווה חלק ממתחם בשטח כולל של 123 דונם, אשר מרביתו (כ-100 דונם) מוחזק על ידי רמ"י (להלן: "המתחם" ו-"מקרקעי רמ"י", בהתאמה). חברת הפרויקט פועלת להגדלת הזכויות בהתאם לתא/5000, כך שתתאפשר הגדלה משמעותית של כמות יחידות הדיור במתחם, כאשר מהנדס העיר הנחה לקדם את התוכנית לפורום מהנדס העיר לפי פרוגרמה אשר תכלול כ-1,800 יחידות וכ-25,000 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה במתחם (כשאינן כמובן כל וודאות כי התב"ע הקיימת תשונה ו/או כי יתקבלו יתר האישורים הנדרשים לכך). יצוין כי 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 6.8.3.2 להלן) כ-650 יחידות דיור, שטחי מסחר (2,500 מ"ר עיקרי) ושטחים ציבוריים. 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. נכון למועד זה, החברה והשותף חתמו על הסכמים עם מעל לכ-76% מהמחזיקים במקרקעין, המסדיר את פינניים מהמקרקעין, והם מצויים במו"מ עם פולשים נוספים.

**עיקרי הסכם האופציה**

על פי הסכם האופציה, ניתנה לשותף על ידי חלק מבעלי הזכויות במקרקעין, המחזיקים למיטב ידיעת החברה בכ-80% מהזכויות במקרקעין ושעליהם נמנה השותף עצמו (להלן: "בעלי הזכויות"), אופציה לקבלת אופציה ייחודית לרכישת זכויות בעלי הזכויות במקרקעין, בדרך של עסקת קומבינציה. יצוין כי חלק מבעלי הזכויות התקשרו בעבר עם צד ג' בהסכמים לרכישת זכויות מקרקעין וקומבינציה (שלא יצאו אל הפועל) ביחס לזכויותיהם במקרקעין, ואולם בית המשפט פסק כי ההסכמים האמורים בטלים, ולאחר שערעורו של צד ג' בנושא נדחה, נכנסה האופציה לתוקפה, ומומשה כאמור על ידי חברת הפרויקט בחודש אפריל 2023.

כן 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 רגינסי את פרויקט יפו שלה – לפרטים ראה סעיף 6.8.3.3.2) יחידות לצורך פינניים על ידי חברת הפרויקט ו/או מטעמה, עד 7 יחידות תקוזזנה 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**

האופציה הייחודית תהא ניתנת למימוש בתוך 24 חודשים מיום 2 באפריל 2023 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, שהינו נספח 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**

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

<sup>78</sup> 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 שילמה את מלוא חוב בעלי הזכויות למס רכוש אשר עמד על סך של כ-6 מיליון ש"ח, כמקדמה על חשבון תשלום עתידי. יצוין כי כחלק מהתקשרות זו ניאותרו בעלי הזכויות לבצע מספר שינויים בהסכם האופציה הייחודית ובהסכם המכר (תיאורם של אלה, אשר יובא להלן, כולל כבר את השינויים האמורים).

לאחר כניסתו לתוקף, המשך קיומו של הסכם המכר יהא מותנה בכך כי לא יתקיים איזה מהתנאים המפסיקים שלהלן: (1) כי במסגרת התוכנית שתקודמנה על ידי הרוכש, לא תאושר הקמתן של לפחות 1,200 יח"ד בתוך 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%<sup>79</sup> ממספר יחידות הדיור שניתן יהיה לבנות במתחם (מבלי לקחת בחשבון את יחידות רמ"י) על פי התוכנית החדשה (ככל שתאושר)<sup>80</sup> (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 בטיטת הסכם המכר) שטחי מסחר אשר שווים יהווה כ-28% משווי כלל השטחים המסחריים במתחם.<sup>81</sup>

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. על אף האמור, לרוכש האפשרות לממש את מערך ההסכמים על בסיס התוכניות הקיימות כיום (ללא הגדלת זכויות), בכפוף לכך שבעלי הזכויות יקבלו 246 יחידות דיור 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 בניית 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

<sup>79</sup> יצוין כי שיעור הדירות שיקבלו בעלי הזכויות כפוף למספר יחידות הדיור שתאושרנה (ככל שתאושרנה) במסגרת התוכנית החדשה יגדל כך יקטן השיעור האמור. 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 זכויות המחזיקים בכ-80% מהמקרקעין בלבד, כך שיינתנו בעתיד שינויים בנתונים שתוארו לעיל; (ב) בעלי הזכויות יהיו רשאים להמיר עד 30 יחידות דיור בתמורה כספית והכל כפי שמעוגן במסגרת הסכם המכר.

<sup>81</sup> ראה ה"ש קודמת לעיל, אשר תחול גם לעניין שטחי המסחר, בשינויים המחויבים.

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) ושם 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) חתימה של בעלי זכויות המחזיקים בלפחות 80% מהזכויות במקרקעין על הסכמי המכר; (ב) חתימה על הסכמי פינני עם לפחות 80% מהפולשים המצויים במקרקעי רמ"י; ו-(ג) 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)<sup>82</sup>. 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.

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 הדיוור (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.

ז. **העברת מניות** – עד לאישור התב"ע 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. כן מסדיר הסכם בעלי המניות את התמורה בה יידרש לשאת כל אחד מהצדדים היה ובסופו של דבר יקבלו הפולשים כמות יחידות דיוור הגדולה מזו המוערכת כיום.

ח. **העברת מניות** – עד לאישור התב"ע 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. כן מסדיר הסכם בעלי המניות את התמורה בה יידרש לשאת כל אחד מהצדדים היה ובסופו של דבר יקבלו הפולשים כמות יחידות דיוור 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

<sup>82</sup> יצוין כי החברה העמידה לטובת השותף הלוואה בסך של כ-3.5 מיליון ש"ח על חשבון החזר ההוצאות.

אופציה לרכוש כ-400 מ"ר מזכויות אלו, בתמורה לסך של כ-2.8 מיליון ש"ח. ככל וחברת הבת תבחר שלא לממש את האופציה, חברת הבת תעמיד לבעלי המניות בשותף הלוואה בסך של 2.8 מיליון ש"ח בריבית שנתית של פריים בתוספת 7% לתקופה של 24 חודשים, וזאת כנגד בטוחות שהוסכמו בין הצדדים.

יודגש, למען הסר ספק, כי אין כל וודאות כי התב"ע החדשה תאושר (ואם תאושר – באיזה היקף זכויות תאושר) ו/או כי תתקבל הסכמת הצדדים המחזיקים בקרקע, לרבות רמ"י, לקידומה ו/או כי 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.

**להלן יובאו פרטים נוספים אודות הפרויקטים שתוארו לעיל:**

עבודות קרקע – נתונים כלליים על הפרויקטים													
שם	מיקום	מועד רכישה	עלויות הקשורות בעבודות הקרקע, ליום האחרון של שנת הדיווח (באלפי ש"ח)				שטח	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	מזבב תכנוני נוכחי (יש לפלח לפי שימושים)		זכויות בנייה		
			עלות מקורית	עלויות מימון שהונו לקרקע	עלויות תכנון ואחרות	ירידות ערך שנרשמו במצטבר			עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.23	מזבב תכנוני מבוקש/מתוכנן (יש לפלח לפי שימושים)		סטטוס הליכי תכנון	
										מ"ר ממוצע ליח"ד / ייעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד / ייעוד אחר		מ"ר ממוצע ליח"ד / ייעוד אחר
פרויקט סומייל <sup>83</sup> 121	ז'בוטינסקי וז'בן גבירול בתל אביב	29.04.2021	182,403	16,834	1,351	-	200,588	3,130 מ"ר	80%	117 יח"ד / 4,450 מ"ר מסחר (כולל שטחי שירות)	כ-79 ייעוד אחר	החברה פועלת להגדלת זכויות לפי תוכנית מתאר תא/5000 אולם אין כל וודאות כי הגדלת הזכויות תאושר. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.8.3.2.4 לעיל.	
פרויקט בבלי <sup>84</sup> 5	בבלי תל אביב	04.07.2021	240,295	30,515	992	-	271,802	כ-6,662 מ"ר	60.8%	כ-130 מ"ר עיקרי ליח"ד	כ-100 ייעוד אחר	החברה פועלת להגדלת זכויות לפי תוכנית מתאר תא/5000 אולם אין כל וודאות כי הגדלת הזכויות תאושר. כן יובהר כי כמפורט בסעיף 6.8.3.2.4 לעיל, החברה פועלת לביצוע הליך פירוק שיתוף ביחס למגרש ואין כל וודאות כי חברת הבת של החברה היא שתוכרז כזוכה בהליך.	
פרויקט יפו (המתחם הגדול)	מתחם פרדס דקא ביפו	-	8,948	-	1,675	-	10,623	כ-123 דונם (מתוכם חברת הפרויקט אופציה לרכוש כ-20.5 דונם מתוכם)	85%	לא ניתן בשלב זה	כ-1,800 יח"ד / כ-25,000 מ"ר מסחר	טרם ידוע	נכון למועד זה, עיריית תל אביב מקדמת תוכנית כלכלית על סמך סקר שהיא ביצעה על מנת לקדם את תוספת הזכויות במסגרת קידום תוכנית חדשה הכפופה לתא/5000.

<sup>83</sup> כל הנתונים המתייחסים לפרויקט זה מוצגים לפי חלקן המשותף של החברה וקבוצת מור בפרויקט.  
<sup>84</sup> כל הנתונים המתייחסים לפרויקט זה מוצגים לפי חלקן המשותף של החברה וקבוצת מור בפרויקט.



פרויקטים המהווים עתודות קרקע ליום 31 בדצמבר 2023 – נתונים על הכנסות, עלויות והמחירים בפרויקטים (באלפי ש"ח)												
שם	עלויות שהושקעו במועד עד ליום 31.12.2023	סה"כ יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (כולל תקופה) (ללא מע"מ) לשנה שהסתיימה ביום 31.12.23	מספר חוזים מוקדמים חתומים	הכנסות מחוזים חתומים מוקדמים שטרם הוכרו		מכירה מחייבים (ככל שנחתמו חוזי הדוח		מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזי מכירה מחייבים	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו (א)+(ב)+(ג)	סה"כ רווח גולמי צפוי (%)
					מקדמות שנתקבלו (א)	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים (ב)	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור (ג)	צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור (ג)				
פרויקט סומייל <sup>85</sup> 121	200,588	295,183	-	-	-	-	-	מגורים לרבות דב"י לפי בסיס של 55.5 - מסחר עילי - 48 מסחר תת קרקעי - 24	231,320	684,867	34%	
פרויקט בבלי <sup>86</sup> 5	271,802	827,741	-	-	-	-	-	557.5	460,599	1,560,142	30.2%	

יצוין כי היות ואין כל וודאות באשר למימוש האופציה בפרויקט יפו (המתחם הגדול) ואין כל וודאות באשר להיקף הזכויות בו, לא כוללת הטבלה שלעיל מידע אודותיו.

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; בזכיית החברה בהליך פירוק השיתוף בפרויקט בבלי 5 וברכישת יתרת הזכויות במקרקעי בבלי 5; כי הנחות החברה ביחס להיקף השטחים שיתקבלו בפרויקט, לרבות ביחס להיקף השטחים שיקצו לטובת דב"י בפרויקט סומייל 121 ישארו ללא שינוי כתוצאה מהסיכומים שיתקבלו מול העירייה; כי מחיר הרכישה של הזכויות האמורות יהיה בהתאם להערכותיה הנוכחיות של החברה; בקבלת כלל ההיתרים הנדרשים לבניית הפרויקטים; כי מחירי המכירה המוערכים על ידי החברה כיום לא ישתנו וזאת בשם לב לכך שהליך שיווק היחידות בפרויקטים יחל רק בעוד מספר שנים; בתנאי ההתקשרויות בהן התקשרנה 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 ובנית הפרויקטים צפויה לארוך כמספר שנים נוספות); כי תנאי הסכמי הליווי שייחתמו יהיו בהתאם להערכת החברה; במועד בו יוקמו הפרויקטים; בגובה האגרות וההיטלים שיוטלו על חברות הפרויקטים (דוגמת היטל השבחה) ובעלות בניית מבני הציבור בפרויקטי בבלי 5 וסומייל 121.

<sup>85</sup> כל הנתונים המתייחסים לפרויקט זה ובכללם העלויות, ההכנסות והרווח, מוצגים לפי 100% (חלק החברה הינו 80%).  
<sup>86</sup> כל הנתונים המתייחסים לפרויקט זה ובכללם העלויות, ההכנסות והרווח, מוצגים לפי 100%, בעוד שנכון למועד פרסום הדוח, רכשו החברה ומור כ-75.95% בלבד מהזכויות בקרקע (חלק החברה ב-75.95% מהזכויות הינו כ-80%) והאמור הינו תחת הנחה שתירכשנה גם יתרת הזכויות (24.05% בקרקע).

נכון למועד פרסום הדוח, הפרויקטים הנכללים בקטגוריה זו הינם פרויקטים בתחום הפינני בינוי וכן פרויקט תמ"א 38/2, אשר תיאורם יובא להלן:

#### א. פרויקט פינני בינוי בפתח תקוה

ביום 10 במרץ 2022 התקשרה התחדשות עירונית בהסכם לשיתוף פעולה (להלן בסעיף זה: "ההסכם") עם צד ג' (להלן בסעיף זה: "השותף"), בפרויקט בתחום הפינני-בינוי בשכונת עמישב בפתח-תקוה<sup>87</sup> (להלן: "הפרויקט"). הפרויקט האמור עתיד להיבנות (ככל שייבנה) במתחם בשטח של כ-36.6 דונם הכולל כיום כ-213 יחידות דיור ב-8 בניינים (להלן: "המתחם")<sup>88</sup>, כאשר ביום 25 בדצמבר 2023, התקבלה החלטה מותנית של הועדה המחוזית לתכנון ובניה של מחוז המרכז לאשר הפקדת תב"ע מוגדלת למתחם (להלן בסעיף זה: "התכנית"), במסגרתה (אם תאושר, כשאינן כל וודאות לכך) ניתן יהיה להקים בפרויקט 5 בניינים הכוללים 736 יחידות דיור, מתוכן 213 יחידות בגין יחידות קיימות ו-523 יחידות דיור חדשות (מתוכן 220 יחידות דיור קטנות בשטח של 65 מ"ר, כאשר גודל יחידת דיור ממוצע יהיה 94 מ"ר) וכ-4,200 מ"ר שטחי מסחר ומבני ציבור וזאת באמצעות הליך פינני בינוי ואיחוד וחלוקה.

יודגש כי החלטת הועדה המחוזית כאמור כפופה להתקיימות תנאים אשר אם לא יתקיימו בתוך 7 חודשים ממועד ההחלטה יביאו לביטול החלטת הועדה המחוזית, אשר עיקריהם הינם קבלת התייחסויות הרשויות הרלבנטיות לתב"ע<sup>89</sup>, ביצוע איחוד וחלוקה לשטח הפרויקט והשלמת בדיקה כלכלית אשר עשויה להשפיע על מספר היחידות בפרויקט. עם השלמת התנאים וביצוע ההפקדה בפועל של התכנית, יהיה ניתן להגיש התנגדויות לתכנית בתוך 60 ימים מהיום בו פורסמה להפקדה. כן יודגש כי התממשות ובניית הפרויקט כפופים בין היתר ל- (1) הישארות בתוקף של האישור העקרוני של מנהל הרשות של המתחם כמתחם פינני בינוי (שהוארך עד ליום 31 בדצמבר 2030) והשלמת התנאים הנדרשים לצורך הכרזת המתחם לפינני בינוי<sup>90</sup>; (2) אישור תב"ע מתאימה על ידי הועדה המחוזית<sup>91</sup> (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<sup>92</sup> וחתמתם על הסכמים מחייבים לביצוע הפרויקט (להלן: "ההסכם הפינני-בינוי"). בנוסף, מותנה ביצוע הפרויקט בהתקיימות כלל התנאים המתלים הקבועים בהסכם הפינני בינוי ואי התקיימות התנאים המפסיקים הקבועים בהם.

בהתאם להוראות ההסכם, התחדשות עירונית והשותף יחזיקו בחלקים שווים בחברה יעודית שתבצע את הפרויקט (להלן: "חברת הפרויקט"), כאשר כל ההחלטות, 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 שיווק הפרויקט בתמורה לתשלום השווה ל-1% מהכנסות הפרויקט ממכירת דירות.

להערכת החברה, עלויות הקמת הפרויקט כולו (ככל שיוקם) צפויות להסתכם בסך כולל של כ-1.1 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-126 מיליון ש"ח. הערכות החברה ביחס לרווח הגולמי הצפוי חושבו על בסיס ההנחה כי היקף הזכויות בפרויקט יהיה כמפורט לעיל, כאשר הרווח הגולמי הצפוי במקרה זה מבוסס על מחיר ממוצע למ"ר בנוי של יחידות הדיור בסך של כ-26,000 ש"ח, הכנסה משכירות של 120 ש"ח למ"ר מסחר והכנסה משכירות של 500 ש"ח לחניה, כשהן מהווונות בשיעור היוון המותאם למאפייני הנכס (7%), ומנגד על הערכת החברה דהיום אודות עלויות המימון ועלויות הבניה באיזור הפעילות (לרבות עלויות הריסה, נשיאה בהוצאות

<sup>87</sup> 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).

<sup>88</sup> בנוסף בנויים על מקרקעי הפרויקט בית כנסת, מקלטים וחניה ציבורית.

<sup>89</sup> מסמכי התכנית יועברו לפיקוד העורף, פקיד היערות, המשרד להגנת הסביבה, משרד הביטחון, רשות תעופה אזרחית, משרד התחבורה, ועדת מים וביוב ורשות המים.

<sup>90</sup> שעיקרם הפקדה להתנגדויות של תוכנית לפינני בינוי או אישורה.

<sup>91</sup> או על ידי הועדה הארצית לתכנון ובניה של מתחמים מועדפים לדיור בהליך מזורז יותר.

<sup>92</sup> נכון למועד זה, שיעור ההסכמה בכלל הבניינים הנכללים במתחם נעים בין 50%-81%.

השכירות וכיו"ב), על הערכת החברה ביחס לעלות המטלות הציבוריות בפרויקט ועל הערכת החברה ביחס לגובה האגרות וההיטלים בפרויקט. 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 שתוארו בדוח המידי שפרסמה החברה ביום 10 במרץ 2022, מס' אסמכתא 024159-01-2022 (להלן: "דוח העסקה"); בכמות הדירות הסופית שתיכלל בפרויקט; 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 ובניית הפרויקט צפויה לארוך כ-5 שנים); בעלויות המימון (בהן יכול לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור השינויים בסביבת הריבית ולאור שינויים בסביבת האינפלציה, שלחברה אין הגנה מלאה כלפיהם בעיקר בפרויקטי פינני בינוי וזאת לאור שינוי החקיקה שהוזכר בסעיף 6.8.1.1.2.1 לעיל; במועד בו יוקם הפרויקט; בגובה האגרות וההיטלים שיוטלו על חברת הפרויקט; במחירי השכירות בהן תידרש לשאת חברת הפרויקט בתקופת בניית הפרויקט; בעלות מטלות ציבוריות; גובה קרן תחזוקה; וכי לא יחול שינוי במחירי המכירה וההשכרה המוערכים על ידי החברה בפרויקט, והיות ואין כל וודאות ביחס להתממשות הערכת החברה ביחס לכל אחד מהפרמטרים שצוינו, אין כל וודאות ביחס לעלות הסופית של הפרויקט ולרווח שינבע (ככל שינבע) לחברה הימנו.

יודגש כי אין כל וודאות שכלל התנאים שצוינו בדוח זה לעיל (או חלקם), לרבות בדרך של הפניה, אשר התממשותם נדרשת לצורך ביצוע הפרויקט, אכן יתממשו ואין כל וודאות כי כלל התנאים שבהם מותנית כניסתם לתוקף של הסכמי הפינני-בינוי אכן יתממשו ולפיכך אין כל וודאות ביחס להוצאתו של הפרויקט אל הפועל.

לפרטים אודות תנאיו העיקריים של הסכם הפינני-בינוי עליו חותמת חברת הפרויקט עם דיירי הפרויקט, לרבות בדבר התנאים המתלים, התמורות לדיירים, הבטוחות, לוחות הזמנים וזכות הדיירים לביטול ההסכם בהתקיים נסיבות שונות הנוגעות לאי עמידה בלוחות הזמנים המוערכים של הפרויקט, ראו דוח העסקה.

## ב. פרויקט פינני בינוי בנתניה

ביום 26 באוקטובר 2022, התקשרה התחדשות עירונית בהסכם לשיתוף פעולה עם צד ג' (להלן בס"ק ד' זה: "השותף"), בפרויקט בתחום הפינני-בינוי בנתניה<sup>93</sup>, אשר עתיד להיבנות במתחם בשטח של כ-2.5 דונם ואשר עתיד לכלול (אם וככל ויתממש) תוספת של עד 88 יחידות נוספות על 40 יחידות הדיור הקיימות כיום, וכן שטחי מסחר. כניסת ההתקשרות לתוקף מותנית כמובן גם בהתקיימות כלל התנאים המתלים שיכללו במסגרת הסכמי הפינני-בינוי שייחתמו עם הדיירים הקיימים ואשר יפורטו להלן.

בין התחדשות עירונית והשותף נחתם הסכם שת"פ המסדיר את קידום הפרויקט על ידם באמצעות חברה ייעודית (להלן: "חברת הפרויקט"), בה צפויה התחדשות עירונית להחזיק 50.1% מהזכויות. בין היתר סוכמו בין הצדדים עקרונות מקובלים של ניהול הפרויקט (כאשר פעולה הנעשית בחריגה של מעל 15% מהמפורט לגביה בתוכנית העסקית, תדרוש הסכמה פה אחד) והעמדת המימון שידרש לחברת הפרויקט על ידי הצדדים (מעבר למימון חיצוני אותו תיטול), וכן מנגנונים מקובלים של זכות סירוב ראשונה, אופציית רכישה הקשורים לקיום הליכי חדלות פרעון של אותו הצד וחלוקת רווחים בין הצדדים. כמו כן, ההסכם כולל הסכמות לפיהן התחדשות עירונית תהא אמונה על שיווק הפרויקט בתמורה לתשלום השווה ל-1.5% בתוספת מע"מ ממחיר מכירת דירות/שטחים בפרויקט (ללא מע"מ) או תשלום שווה ערך לחודש שכירות במקרה של השכרת יחידות.

להערכת החברה, העלויות וההכנסות מהקמת הפרויקט לא תהיינה מהותיות לחברה.

יצוין כי הסכם הפינני-בינוי אשר נחתם עד כה על ידי כ-87% מבעלי הזכויות<sup>94</sup> במתחם מסדיר נושאים מקובלים כגון תנאים מתלים לכניסתו לתוקף<sup>95</sup>; התמורות להן יהיו זכאים הדיירים הקיימים; חובת חברת הפרויקט לשאת במרבית ההוצאות הנוגעות לפרויקט, לרבות דמי שכירות בתקופת הבניה ועלויות מס שבח והיטל

<sup>93</sup> במקרקעין הידועים כחלקות 104, 105, 164 בגוש 8269 ברח' גורדון 40-38 וברח' ויצמן 51 בנתניה.

<sup>94</sup> נכון למועד זה, שיעור ההסכמה בכלל החלקות הנכללות במתחם נעים בין 77% - 100%.

<sup>95</sup> ובכללם (אך לא רק) – (1) אישור תביעה חדשה לפרויקט בתוך 18 חודשים ממועד חתימת חברת הפרויקט על הסכם הפינני-בינוי (להלן: "המועד הקובע"), תוך אפשרות לארכת המועד בהתאם להסכמות שנקבעו; (2) ככל ונדרש, ניתן צו הכרזה על הפרויקט כ"מתחם פינני-בינוי" בתוך 6 חודשים ממועד אישור התביעה בכפוף לזכות חברת הפרויקט לוותר על דרישת קיום תנאי זה ובלבד שהיא תישא בתשלום כל המיסים הכרוכים בכך; (3) בתוך 4 חודשים ממועד התקיימות התנאים המתלים הראשון והשני לעיל, ובכפוף למילוי התחייבויות הבעלים – הגשת הבקשה להיתר בנייה לרשויות ע"י חברת הפרויקט, וקבלת היתר בנייה בתוך 30 חודשים ממועד קליטת הבקשה להיתר ברשויות וזאת בכפוף לאמור בהסכם; (4) חתימה על הסכם ליווי בנקאי לפרויקט וזאת תוך 120 ימים ממועד התקיימות התנאי המתלה השלישי (עם אפשרות לחברת הפרויקט להאריך את המועד ב-90 יום נוספים); (5) בדיקת כדאיותו הכלכלית של הפרויקט לחברת הפרויקט בתוך 90 יום ממועד קבלת שובר אגרות והיטלים או ממועד החלטה בהליכים כנגד דייר סרבן (לפי המאוחר) ולפני תחילת ביצוע הפרויקט. יצוין כי אם חברת הפרויקט לא תחל בביצוע העבודות לבניית הפרויקט בתוך 90 יום ממועד העמדת המקרקעין בשלמותם ופינוי כל המחזיקים בפועל, ולא תתקן זאת בתוך 120 יום ממועד קבלת התראה מצד הבעלים, אזי בכפוף להתקיימות כלל התנאים המתלים ובכפוף שלא מדובר בנסיבות שאינם תלויות בעלים, הבעלים יהיו זכאים לביטול את ההסכם.

השבחה שיוטלו על הדיירים הקיימים בקשר עם ביצוע הפרויקט, בכפוף לאמור בהסכם; בטוחות מקובלות שתועמדה לטובת הדיירים הקיימים במתחם [לרבות ערבות בנקאית בגובה שווי הדירות החדשות להן יהיו זכאים הדיירים החדשים, בנוסח לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 וערבות התחדשות עירונית לקיום התחייבויות חברת הפרויקט כלפי הדיירים]; התחייבות ללו"ז בנייה ובכלל זה כי הבניה תושלם והחזקה בדירות תימסרנה תוך 48 חודשים ממועד תחילת הבנייה; וזכות הצדדים לבטל את ההסכם במספר מקרים (וזאת בנוסף לעילות על פי דין שבגינן זכאים הדיירים הקיימים לבטל את ההסכם) ובין היתר במקרים של אי התקיימות התנאים המתלים בתקופות שהוגדרו ו/או התמשכות הליכי תכנון ובניית הפרויקט; ככל שרווחיות הפרויקט הצפויה תהא נמוכה מהשיעור שסוכם; במקרים של הפרת ההסכם או שינוי בהוראות הדין הנוגעות למיסוי הפרויקט אשר יפגעו ברווחיות הפרויקט וכיו"ב. **יודגש כי אין כל וודאות שכלל התנאים (או חלקם) אשר התממשותם נדרשת לצורך ביצוע הפרויקט, אכן יתממשו ואין כל וודאות כי כלל התנאים שבהם מותנית כניסתם לתוקף של הסכמי הפינוי-בינוי אכן יתממשו ולפיכך אין כל וודאות ביחס להוצאתו של הפרויקט האמור אל הפועל.**

## ב. פרויקט שטרוק

ביום 13 במאי 2021 חתמה התחדשות עירונית עם צד ג' (להלן בסעיף זה: "השותף") על הסכם לשיתוף פעולה בפרויקט תמ"א 38/2 ברחוב שטרוק בתל אביב<sup>6</sup> 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.

נכון למועד זה, החתימה חברת הפרויקט את כלל הדיירים הקיימים על הסכם תמ"א, הכולל תנאים לגבי עמידה בלוחות זמנים לביצוע הפרויקט וביניהם קבלת היתר בניה בתוך 24 חודשים ממועד הגשת הבקשה להיתר, בכפוף לאורכות שנקבעו (לענין זה יצוין כי בחודש ינואר 2023 התקבלה החלטת ועדה בתנאים למתן היתר לפרויקט); חתימת הסכם ליווי לביצוע הפרויקט והתמלאות תנאיו המקדימים עד לא יאוחר מ-90 ימים ממועד הנפקת אגרות והיטלים בידי הוועדה המקומית ובכל מקרה לא יאוחר ממועד משלוח הודעת הפינוי לדיירים; והשלמת הפרויקט בתוך 48 חודשים מיום תחילת הבניה. נכון למועד זה, טרם נחתמו הסכמי קבלן ו/או ליווי ביחס לפרויקט, ואולם נחתם הסכם למכירת יחידת מגורים אחת בפרויקט.

## פרטים נוספים אודות הפרויקטים:

סוג הפרויקט ומיקומו	ככל ומדובר בפרויקט פינוי-בינוי-האם המתחם הוכרז/האם ניתנה החלטה מקדמית	החלק האפקטיבי של הפרויקט	שטח מקרקע עליו מקודם הפרויקט ומבנה הבעלות בקרקע	סטטוס הסכמי של הפרויקט		מס' יחידות דיור			העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם (לרבות שכירות חלופית והריסה) (באלפי ש"ח)	יחס ההחלפה הממוצע עם הדיירים	צפי עלויות עם הדיירים שטרם חתמו (לרבות המיועדות חלופית והריסה) (באלפי ש"ח)	תנאים מתלים לתוקף והתחייבויות עיקריות מכוח ההסכם	סטטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית) ולוחות זמנים משוערים להוצאת היתרי בניה
				שיעור שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	שיעור הסכמה נדרש להתחלת הפרויקט	מספר יח"ד קיימות	מספר יח"ד צפויות	מספר יח"ד למכירה המיועדות					
פרויקט פינוי בינוי בשכונת עמישב בפ"ת	ניתנה החלטה מקדמית במסלול מיסוי	50%	מתחם בשטח של כ-44 דונם.	מעל 70% בכלל הדירות במתחם, 50% מהדירות בכל בית משותף וכן יותר מ-71% מהרכוש המשותף בכל בית משותף צמודים לדירותיהם	מעל 66% בכלל הדירות במתחם, 60% מהדירות בכל בית משותף וכן יותר מ-50% מהרכוש המשותף בכל בית משותף צמודים לדירותיהם	213	736	523	31,355	2.5	11,017	ראה תיאור לעיל וכן ראה התנאים המתלים שפורטו בדוח העסקה	התוכנית אושרה להפקדה על ידי הוועדה המחוזית.

סטטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית) ולוחות זמנים משוערים להוצאת היתרי בניה	תנאים מתלים לכניסת ההסכם לתוקף והתחייבויות עיקריות מכוח ההסכם	צפי עלויות עם הדיירים שטרם חתמו (לרבות שכירות חלופית והריסה) (באלפי ש"ח)	יחס ההחלפה עם הממוצע עם הדיירים	העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם (לרבות שכירות חלופית והריסה) (באלפי ש"ח)	מס' יחידות דיור			סטטוס הסכמי של הפרויקט		שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט ומבנה הבעלות בקרקע	החלק האפקטיבי של החברה בפרויקט	ככל ומדובר בפרויקט פינוי-בנייה המתחם הוכרז/האם ניתנה החלטה מקדמית	סוג ומיקום פרויקט
					מספר יח"ד למכירה	מספר יח"ד צפויות	מספר יח"ד קיימות	שיעור הסכמה נדרש להתחלת הפרויקט	שיעור הדיירים שחתמו על הסכם מתוך סך הדיירים				
הוגשה תכנית לאישור הועדה המקומית.	ראה תיאור לעיל ובה"ש 95	1,745	כ-3.4	14,309	96	136	40 דירות 6 מחסנים	מעל 66% בכלל הדירות במתחם, 60% מהדירות בכל בית משותף וכן יותר מ-50% מהרכוש המשותף, בכל בית משותף, צמודים לדירותיהם	מעל 89.65% בכלל הדירות במתחם, מעל 77% מהדירות בכל בית משותף וכן יותר מ-89% מהרכוש המשותף בכל בית משותף צמודים לדירותיהם.	מתחם בשטח של כ-2.5 דונם	50.1%	פינוי בנייה המתחם טרם ניתנה החלטה מקדמית במסלול מיסוי	פרויקט פינוי בנייה גורדון וויצמן נתניה
התקבלה החלטת ועדה להיתר מלא בתנאים	ראה תיאור לעיל	-	1	6,646	8	16	8	מעל 80% מהדיירים	100%	מתחם בשטח של כ-656 מ"ר	60%	-	פרויקט שטרוק בת"א (תמ"א 38/2)

פרויקטים המהווים עתודות קרקע ליום 31 בדצמבר 2023 – נתונים על הכנסות, עלויות והמחירים בפרויקטים (באלפי ש"ח)														
סה"כ שיעור רווח גולמי (%)	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו (א)+(ב)+(ג)	מלאי שטרם נחתמו לגבי חוזי מכירה מחייבים		חוזים חתומים (ככל שנחתמו חוזי מכירה סמוך למועד הדוח מחייבים)		מחיר הממוצע למ"ר בחוזים מוקדמים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה) (ללא מע"מ) לשנה הסתיימה ביום 31.12.23	סה"כ יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו	עלויות שהושקעו בפועל עד ליום 31.12.2023			שם		
			מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור	צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור (ג)	הכנסות מחוזים חתומים מוקדמים שטרם הוכרו				תרת סכומים לקבל לפי חוזים (ב)	מספר חוזים מוקדמים חתומים	תכנון ואחרות		עלויות מימון שהווננו לפרויקט	קרקע, היטלים ופיתוח
					מקדמות שנתקבלו (א)	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים (ב)								
19%	251,721	1,301,201	מגורים – כ-26 אש"ח מסחר עילי – 120 אש"ח (דמי"ש ממוצעים למ"ר) מסחר תת קרקעי – 500 אש"ח (דמי"ש ממוצעים)	מגורים – 1,215,556 מסחר – 85,646	-	-	-	1,048,213	1,214	53	-	פרויקט פינוי בנייה בשכונת עמישב בפ"ת <sup>97</sup>		
25%	61,091	247,092	מגורים כ-22 אש"ח	247,092	-	-	-	186,001	621	-	-	פרויקט פינוי בנייה ברחובות גורדון וויצמן נתניה <sup>98</sup>		
25%	14,367	56,747	מגורים כ-51.2 אש"ח	50,165	6,582	-	1	45	41,631	695	53	-	פרויקט שטרוק בת"א	

<sup>97</sup> כל הנתונים המתייחסים לפרויקט זה ובכללם העלויות, ההכנסות והרווח, מוצגים לפי 100% (חלק החברה הינו 50%).  
<sup>98</sup> כל הנתונים המתייחסים לפרויקט זה ובכללם העלויות, ההכנסות והרווח, מוצגים לפי 100% (חלק החברה הינו 50.1%).

יודגש, 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 הערכות החברה ביחס לשטחי המכר שיוותרו לה לשיווק, שהמלאי בפרויקטים יימכר במחירים הצפויים לכך על ידי החברה (כשאינו כל ודאות לכך, בראי התמורות בשוק המפורטות בסעיף 6.6 לעיל); שעלויות הפרויקטים (לרבות עלויות הבניה, המימון, עלויות הכרוכות בפינוי הדיירים במתחם ועלויות השכרת הדירות) בהם תידרש החברה לשאת בלא תחרוגנה מהסך המוערך כיום על ידי החברה. להערכת החברה, הגורמים העיקריים העשויים לגרום לכך שהנתונים המובאים לעיל לא יתממשו ו/או יהיו שונים מהמתואר לעיל הינם כדלקמן: בניית הפרויקטים תתעכב מסיבות שונות כגון בשל אי קיום התנאים המתלים בהסכם; היקלעות הקבלנים המבצעים לקשיים כלכליים כך שלא יעמדו בהתחייבויותיהם בשלמותן ובמועדן; יחול שינוי מהותי בעלויות הפרויקטים [לרבות עלויות המימון, בין היתר לאור השינויים בסביבת הריבית ולאור שינויים בסביבת האינפלציה, שלחברה אין הגנה מלאה כלפיהם בעיקר בפרויקטי פינוי בניו וזאת לאור כניסתו לתוקף של תיקון 9 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 הקובע, בין היתר, כי בחוזה מכר ניתן יהיה לקבוע הצמדה של מחיר הדירה למדד תשומות הבנייה בלבד, וכן כולל הגבלה על ההצמדה כך שלמעשה רק 40% לכל היותר מהתמורה ניתנת להצמדה) כפי שהוערכו ע"י החברה; יחול שינוי לרעה בשוק הדירות, באופן שישיפע על מחירי השיווק של הזכויות ליחידות דור 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 שינוי גולציה). בנוסף להסתייגויות שהובאו לעיל, כפופות ההערכות ביחס לרווחיות בכל אחד מהפרויקטים להתקיימות התנאים המפורטים בתיאורי 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.

#### 6.8.3.2.6 מידע נוסף על פרויקטים שאינם מהותיים מאוד

קבלן ביצוע				מידע על אשראי ללווי פרויקט (אלפי ש"ח)								שם
הצמדת תמורה [מדד תשומות בניה למגורים]	כיסוי אחריות בגין בדיק על ידי קבלן ראשי [כן/לא]	סוג התקשרות עם קבלן ראשי (פאושלי/כתב כמויות/אחר – פרט)	התאגיד משמש כקבלן ראשי [כן/לא]	עמידה בתנאי הסכם הלווי לתאריך הדוח ולמועד פיסום הדוח	ריבית צמודה / לא צמודה	טווח ריביות אשראי פיננסי	סה"כ מסגרת אשראי	יתרה לניצול ערבויות לתאריך הדוח	תקרת אשראי ערבויות (חוק מכר, מימון בניה, ביצוע, לטובת בעלי מקרקעין וכדומה)	יתרה לניצול אשראי פיננסי לתאריך הדוח (31.12.23)	תקרת אשראי פיננסי	
כן	כן	פאושלי	לא	עומדים בתנאי הלווי	לא צמודה	פריים + 1.3%	117 מיליון ש"ח	20,000	117,000	כ-7,500	16,500	הזוהר <sup>99</sup>
כן	כן	פאושלי	לא	עומדים בתנאי הלווי	לא צמודה	פריים + 1.3%	120 מיליון ש"ח	31,600	120,000	כ-13,400	18,000	אפשטיין <sup>100</sup>

#### 6.8.3.2.7 ניתוחי רגישות לפרויקטים שהקמתם הושלמה ושמיכירתם טרם הושלמה / בהקמה, שאינם מהותיים מאוד

<sup>99</sup> על פי הסכם המימון בו התקשרה קבוצת חגי' הזוהר 5 בע"מ (להלן: "חגי' הזוהר 5"), סך האשראי (לרבות הערבויות) לא יעלה על 117,000 אלפי ש"ח. קרן ההלוואה תועמד לפרעון ברבעון העוקב להעמדתה ותחודש ע"י הצורך כאשר המועד האחרון לפירעונה הינו יום 30 ספטמבר 2024 ואילו תשלום הריבית הינו רבעוני. להבטחת האשראי הועמדו בטוחות מקובלות על זכויות הבעלים והלווה בפרויקט ובנוסף, הועמדה ערבות מתמדת ללא הגבלה בסכום של התחדשות עירונית והחברה. ההסכם כולל עילות מקובלות להעמדה לפירעון מידי של ההלוואה ו/או למימוש הביטחונות (אשר חלקן תיבחנה גם למול התחדשות עירונית והחברה), וכן העילות הבאות: אם תבוצע העברת מניות בחגי' הזוהר 5; אם חגי' הזוהר 5 לא תעמוד בלוחות הזמנים שנקבעו לבניית 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.

<sup>100</sup> על פי הסכם המימון בו התקשרה קבוצת חגי' אפשטיין בע"מ (להלן: "חגי' אפשטיין"), סך האשראי (לרבות הערבויות) לא יעלה על 120,000 אלפי ש"ח. ההלוואה מכח האשראי הכספי תיפרע בתום 30 חודשים ממועד העמדת ההלוואה והריבית תשולם מידי רבעון. להבטחת פרעון ההלוואה, הועמדו לטובת המלווה בטוחות מקובלות על זכויות הבעלים והלווה בפרויקט, שעבוד קבוע בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על כל הון המניות המונפק של חגי' אפשטיין ושעבוד שוטף מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על כל נכסיה, ובנוסף, הועמדה ערבות מתמדת ללא הגבלה בסכום של התחדשות עירונית והחברה. חגי' אפשטיין התחייבה כי במידה ורווחיות הפרויקט תפחת משיעור של 15%, היא תשקיע בפרויקט הון עצמי נוסף בסכום אשר יביא לכיסוי ההפרש בין רווחיות הפרויקט בפועל לבין רווחיות פרויקט של 15%. ההסכם כולל עילות מקובלות להעמדה לפירעון מידי של ההלוואה ו/או למימוש הביטחונות (אשר חלקן תיבחנה גם למול התחדשות עירונית והחברה), וכן העילות הבאות: אם התחדשות עירונית או החברה יחדלו להחזיק 100% מהון המניות ומאמצעי השליטה בחגי' אפשטיין או אם החברה תחדול להיות חברה ציבורית; 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; ופקיעת תוקף היתר הבניה.

ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחיר המכירה (נתונים כספיים באלפי ש"ח)						
10% השפעת עליה של במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	10% השפעת עליה של הרווח הגולמי שטרם הוכר	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	5% השפעת עליה של במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	5% השפעת עליה של הרווח הגולמי שטרם הוכר	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	
1,077	1,077	-	539	539	539	פרויקטים שהקמתם הושלמה ושמכירתם טרם הושלמה
2,687	2,687	9,316	1,343	1,343	9,316	פרויקט הזוהר 5
855	855	3,278	427	427	3,278	פרויקט ברלינר 10-14
4,006	4,006	14,429	2,003	2,003	14,429	פרויקט אפשטיין 7
<b>8,620</b>	<b>8,620</b>	<b>27,023</b>	<b>4,312</b>	<b>4,312</b>	<b>27,023</b>	<b>סה"כ</b>

ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים בתשומות הבניה (נתונים כספיים באלפי ש"ח)						
10% השפעת עליה של בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	10% השפעת עליה של בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	5% השפעת עליה של בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	5% השפעת עליה של בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	
-	-	9,316	(51)	(51)	9,316	פרויקט הזוהר 5
-	-	3,278	(182)	(182)	3,278	פרויקט ברלינר 10-14
-	-	14,429	(571)	(571)	14,429	פרויקט אפשטיין 7
<b>-</b>	<b>-</b>	<b>27,023</b>	<b>(804)</b>	<b>(804)</b>	<b>27,023</b>	<b>סה"כ</b>

(\* יצוין, כי היות שהסכמי הקבלן שנחתמו בפרויקטים הזוהר ברלינר ואפשטיין 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).

**פרויקט בבלי 3**

**רכישת הקרקע**

ביום 3 במאי 2020 התקשרה חברת בת בבעלות מלאה של החברה – קבוצת חגי' מגדלי בבלי 3 בע"מ (להלן: "חגי' 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"). יצוין כי במקור, תוכנן הפרויקט לכלול 190 יחידות דיור במגדל בן 44 קומות מעל קומת כניסה (להלן: "הזכויות הקיימות"), ואולם, לאור הגדלת זכויות שנעשתה במגרש ולאחר שהתקבל ביום 31 בדצמבר 2023 היתר בניה לפרויקט, ניתן להקים במסגרת הפרויקט האמור, מכוח הקלות שבס וכחלון, 57 יחידות דיור נוספות (להלן: "הזכויות הנוספות") וסך כולל של 247 יחידות דיור, בשטח עיקרי של 29,925 מ"ר, במגדל בן 48 קומות מעל קומת הכניסה.

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, ואולם בגין הזכויות הנוספות כאמור שילמה חגי' בבלי 3 למוכרות סך של כ-19 מיליון ש"ח נוספים, בתוספת מע"מ.

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

1. נכנסה חגי' 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 מדרגה שנייה על הממכר, לרבות מכח תוספת למוזכר ההבנות שחגי' בבלי 3 חתמה עם דיור ביום 20 באוגוסט 2020. זיכרון הדברים האמור הינו למעשה הסכם קומבינציית תמורות, ומכוחו תידרש חגי' 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 וממכירת הזכויות הנוספות, כאשר הזכויות כאמור תומר לחלק מתקבולי המכירות שיתקבלו בגין יחידות אלו.

לסכומים שצוינו יתווסף מע"מ כדין. להבטחת ביצוע התשלומים האמורים, חגי' בבלי 3 המציאה במועד ההשלמה ערבות בנקאית לדיור, בסך של כ-7 מיליון ש"ח, צמודה למדד. 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. מאידך, באשר להיטלי ההשבחה בגין הזכויות הנוספות – כ"א מהחברה והמוכרות שילם 27.5% מסך היטלי ההשבחה שהוטלו בגין הזכויות הנוספות, כאשר יתרת ההיטלים (45%) שולמו על ידי דיור.

ג. ככל שהבנק המלווה יסכים לכך, 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. לחגי' בבלי 3 תהא זכות סירוב ראשונה ביחס לרכישת זכויות דיור מכוח הסכם הקומבינציה, בהתאם למנגנון הקבוע בהסכם.

ז. חגי' בבלי 3 לא תקדם שינוי ו/או תיקון לתב"ע הקיימת בלא הסכמת דיור.

2. נכנסה 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 לסכום לא מהותי.



יובהר, כי בנוסף להסכמים שתוארו לעיל, היות ומתוכננים למגרש 3 ולמגרש 4 מרתפים אשר בהם חניות, מחסנים ומערכות ומתקנים משותפים וכן קיימים שטחים נוספים אשר משרתים את שני המגרשים, תיתכן אפשרות לפיה חגי' בבלי 3 ורוכש הזכויות במגרש 4 ייבנו את מרתפי שני הפרויקטים במשותף ובהתאם לחגי' בבלי 3 ורוכש הזכויות במגרש 4 התקשרו בהסכם לשיתוף פעולה אשר מסדיר את האפשרות של הבניה המשותפת, וחלוקת העלויות בין המגרשים בקשר עם הקמת הפרויקטים ועם שטחי הציבור שהצדדים צריכים להקים בפרויקט<sup>101</sup>.

### היתר בניה לפרויקט

ביום 31 בדצמבר 2023, התקבל בידי החברה היתר בניה לפרויקט. בנוסף, בחודש דצמבר 2023 חתמה חגי' בבלי 3 על הסכם קבלן לביצוע עבודות חפירה ודיפון לצורך עליה על הקרקע ותחילת עבודות. בכוונת חגי' בבלי 3 לפעול להגשת בקשה להיתר שינויים, שיכלול, בין היתר, שינויים בתכנון חזיתות הבנין ו/או בשטחי הדירות ו/או בכיווני האוויר של הדירות ו/או בקומות ו/או במספרן ו/או במספר הדירות בכל קומה ושינויים נוספים, בכפוף לאישורי הרשויות (להלן: "ההיתר החדש").

חגי' בבלי 3 החלה לאחרונה בפעולות לשיווק יחידות הדיור בפרויקט (כאשר נכון למועד זה נחתמו הסכמי מכר לרכישת 15 יח"ד בפרויקט, בהיקף מצרפי של 88 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ). תיאור יחידות הדיור במסמכי הסכם המכר למכירת יח"ד בפרויקט (להלן: "הסכם המכר") לא תואם את ההיתר שניתן אלא מותאם להיתר החדש, אשר כאמור, טרם נתקבל. לנוכח האפשרות שלא תתקבל החלטת וועדה מקומית המאשרת את ההיתר החדש או לא יתקבל ההיתר החדש עד למועדים שנקבעו לכך בהסכם המכר או לאור האפשרות שיתבררו במסגרת ההיתר החדש שינויים מהותיים לעומת הקבוע בהסכם המכר, נקבעו בהסכם המכר עילות מסוימות אשר בהתקיים איזו מהן, לכל אחד מהצדדים קמה הזכות לבטל את הסכם המכר, במתכונת ובלוח הזמנים שנקבעו בו.

### התקשרות בהסכם מימון

לפרטים אודות הסכם מימון ותוספות לו (במסגרתן גם הוגדל סכום המימון) בהם התקשרה חגי' בבלי 3 במסגרתו שעבדה את זכויותיה בפרויקט לגורם המלווה ראה סעיף 6.20.5 להלן.

### **להלן פרטים נוספים אודות הפרויקט:**

#### 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 48 קומות מעל קומת כניסה, בן 247 יחידות דיור	תיאור קצר של הפרויקט הצפוי:
100%, בכפוף לזכותה של דיור לקבלת חלק מתמורות הפרויקט, כמפורט בסעיף זה לעיל.	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:
הזכויות בפרויקט מוחזקות על ידי חגי' בבלי 3 (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:
3.5.2020	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
כ-6,281 מ"ר	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
רבעון רביעי 2028 <sup>102</sup>	מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן):
רבעון רביעי 2023	מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי/בפועל:
רבעון רביעי 2028 (ראה ה"ש 102)	מועד סיום שיווק צפוי/בפועל:
נחתם הסכם עם קבלן חפירה ודיפון	הסכמים עם קבלני ביצוע:
רבעון ראשון 2024 (ראה ה"ש 102)	מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן):
בעלות	זכויות משפטיות בקרקע:

<sup>101</sup> חגי' בבלי 3 ורוכש הזכויות במגרש 4 התחייבו כלפי העירייה והוועדה המקומית לתכנון ובניה-תל אביב, ליזום על חשבונם, תכנית לתוספת שטחים לשימושים ציבוריים, שטחי בניה וחניה למבנה ציבור נפרד בתחום מגרש 3 בשטח כולל של 1,190 מ"ר ברוטו, אשר אישורה כדן מהווה תנאי לקבלת תעודת גמר לפרויקט.

<sup>102</sup> יובהר, כי הערכות החברה ביחס למועד תחילת עבודות ההקמה בפרויקט ומועד סיומן וכן מועד התחלת וסיום השיווק הפרויקט, מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, המתבסס על הערכות החברה ביחס למועד קבלת היתר הבניה בפרויקט (ככל וזה טרם התקבל), ביחס למועדים בהם תתקשר החברה בהסכם ליווי והסכם קבלן בפרויקט וביחס להערכת החברה את משך בניית הפרויקט וזמן שיווקו ובעמידה בהוראות ההסכם עם דיור. 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 עקב עיכוב בקבלת היתר הבניה ו/או כתוצאה מהשפעות מלחמת חרבות ברזל) ו/או ככל והחברה (או דיור) לא תעמוד בתנאי הסכמי המימון שיחתמו עימה ו/או ככל שתהא מניעה לביצוע הפרויקט ו/או שתהא פגיעה בזמינותו (לרבות בהיבט של גילוי עתיקות), ייתכן ויחול שינוי מהותי בהערכתיה אלו של החברה, לרבות שינוי מהותי.

פרטים	סעיף
ראו לעיל לענין ההסכם עם דיור.	הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר):
-	חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט:
להערכת החברה שווי מימוש נטו אינו נמוך מהעלות בספרים, וזאת בהתאם להערכותיה לפיהן מחיר מכירה ממוצע למי"ר בפרויקט יעמוד על 66,500 ש"ח למי"ר (כולל מע"מ) וכן בהינתן הערכותיה ביחס לעלויות הפרויקט.	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 ליום 31 בדצמבר 2023			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי מגורים
התקבל היתר בניה לפרויקט	247	29,925 (עיקרי)	

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

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023 (שנת הדיווח)				כל התקופה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3			
<b>עלויות שהושקעו</b>							
190,000	190,000	190,000	190,000	190,000	208,900	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	
24,514	24,456	24,456	24,456	24,456	63,441	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
4,120	5,269	5,925	6,906	7,345	8,016	עלויות מצטברות בגין בניה	
14,732	25,743	29,452	33,582	37,880	42,210	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונט)	
233,366	245,468	249,833	254,944	259,681	322,567	<b>סה"כ עלות מצטברת</b>	
233,366	245,468	249,833	254,944	259,681	322,567	<b>סה"כ עלות מצטברת בספרים</b>	
<b>עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה</b>							
--	17,350	17,350	17,350	17,350	0	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	
22,016	24,796	24,796	24,796	24,796	0	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
476,616	557,826	557,170	556,189	555,750	538,443	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
18,002	18,155	14,446	10,316	6,018	1,644	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
516,634	618,127	613,762	608,651	603,914	540,087	<b>סה"כ עלות שנתרה להשלמה</b>	
0.00%	0.00%	0%	0%	0%	0%	<b>שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)</b>	
2027	2028	2028	2028	2028	2028	מועד השלמת בנייה צפוי	

### ד. רווחיות גולמית

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	
1,172,000	1,421,000	1,408,000	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
750,000	863,595	862,654	עלויות פרויקט צפויות
422,000	557,405	(*)545,346	<b>רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט</b>
-	-	-	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ח
422,000	557,405	545,346	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ח
36%	39%	39%	<b>שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)</b>
כ-66,000 ש"ח למי"ר כולל מע"מ	כ-66,500 ש"ח למי"ר כולל מע"מ	כ-66,500 ש"ח למי"ר כולל מע"מ	מחיר ממוצע למי"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)
			מגורים

(\*) החברה יישמה את עמדת סגל חשבונאית מספר 11/5 שפורסמה על ידי רשות לניירות ערך והפחיתה מהרווח הגולמי את עלות רכיב המימון בגין הטבה הניתנת לרוכשים כגון תנאי תשלום של 20/80.

ידוגש, כי ההערכות שניתנו על ידי החברה ביחס לעלות שנתרה לבניית הפרויקט המתואר לעיל, להכנסות ולרווח הגולמי הצפוי מהם לחברה, הינן מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), שהתממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה של החברה. התממשות ההערכות האמורות מותנית בהתקיימות האמור בפסקת המצפ"ע המפורטת בסעיף 6.8.3.3.6 להלן; וכי תשלומי המס וההיטלים השונים (לרבות היטלי השבחה) שיידרשו מהחברה כזמנית לא יהיו בהיקף גבוה יותר מזה שהוערך על ידי החברה ובעמידה בהוראות ההסכם עם דיור. 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.

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%	
(134,000)	(67,000)	545,346	67,000	134,000	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
54,000	27,000	545,346	(27,000)	(54,000)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

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

545,346	רווח גולמי צפוי:
29,000	התאמות לעודפים, סה"כ:
574,346	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:

רכישת הזכויות בפרויקט

ביום 8 בינואר 2015 התקשרה רגינסי בהסכם סיחור (להלן: "הסכם הסיחור") עם צד שלישי (להלן: "המסחר"), לרכישת זכויותיו בשני הסכמי אופציה (שיקראו להלן אופציה א' ואופציה ב') סחירים (להלן: "הסכמי האופציה"), עם שני צדדים שלישיים שונים (להלן ביחד: "המוכרים"), לרכישת מקרקעין בשטח כולל של כ-3,175 מ"ר בעיר יפו, עליו היו 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 היו מאוכלסים על ידי דיירים (להלן: "המקרקעין"), בעלות כוללת אשר היתה עתידה להסתכם בכ-34.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ (הכוללת את תמורות מימוש האופציות).

במהלך השנים 2017 ו-2018 מימשה החברה את אופציה א' ואופציה ב' וחתמה על הסכמי מכר עם בעלי הזכויות במקרקעין.

ביום 15 בפברואר 2018 התקשרו רגינסי והמסחר בתוספת להסכם הסיחור, במסגרתה הוסכם, כי כנגד פינוי המוחלט של המתחם 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, הכוללים חלק מהפולשים שהחזיקו במקרקעין (כאשר נכון למועד זה, ההסכמה הינה להעברת זכויות בכ-12 יחידות) (להלן: "יחידות הפיצוי"). בין הצדדים סוכם כי היה והעלות לחברה תהא גבוהה מהסך המקסימאלי, המסחר יישא בעצמו בכל עלות שתידרש מעבר לסך המקסימאלי. בפועל, הסתכמה העלות האמורה ל-40 מיליון ש"ח והחברה צפויה לדון עם המסחר בנושא העלות הנוספת.

בתקופת הדוח, השלימה רגינסי את רישום מלוא זכויות הבעלות במקרקעי הפרויקט ואת פינוי מקרקעי הפרויקט והריסת המבנים שהיו קיימים על גבי המקרקעין.

קבלת היתר בניה, התקשרות בהסכם קבלן, תחילת שיווק

בתקופת הדוח התקבל היתר בניה לפרויקט, אשר בהתאם לו יהיה ניתן להקים במסגרת הפרויקט 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).

כמו כן, התקשרה רגינסי בהסכם למתן שירותי בנייה עם קבלן בפרויקט. התמורה בגין שירותי הבניה הניתנים מכח ההסכם, הינה פאוולית, ומסתכמת לסך של 138.5 מיליון ש"ח, בתוספת הצמדה ומע"מ כדין (להלן: "התמורה"). תקופת הבניה צפויה להסתיים בתוך 42 חודשים ממועד תחילת הבניה, ומסירת הפרויקט לרוכשים תושלם על ידי הקבלן בתוך חודשיים מהמועד הקבוע להשלמת הקמת הפרויקט (כאשר איחור של עד חודשיים במועדים שצוינו לא יהווה הפרת הסכם). לצורך הבטחת קיום התחייבויותיו, העמיד הקבלן בחודש דצמבר 2023 ערבות ביצוע בנקאית אוטונומית בסך של כ-8 מיליון ש"ח [5% מסך התמורה (כולל מע"מ) בתוספת הפרשי הצמדה], יתר תנאי ההסכם הינם כמקובל.

שיווק הפרויקט החל בחודש יוני 2023 ועד למועד פרסום הדוח החברה שיווקה 31 דירות, בנוסף להסכם האופציה המפורטת להלן. בניית הפרויקט החלה בחודש דצמבר 2023.

התקשרות בהסכם מכר מותנה מהותי למכירת דירות בפרויקט

בהמשך לאמור בסעיף 6.8.3.3.2 לדוח תיאור עסקי התאגיד שצורף לדוח התקופתי של החברה לשנת 2022, אשר דווח על ידי החברה ביום 26 במרץ 2023 (מס' אסמכתא: 027523-01-2023) (להלן: "דוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2022"), בדבר התקשרות רגינסי, בהסכם אופציה עם צד ג' (להלן: "הסכם האופציה" ו-"הרוכש", בהתאמה), אשר בהתאם לו ניתנה לרוכש אופציה לרכישת 56 יחידות דיור ו-56 חניות בפרויקט יפו 3 (וכן 50% מסך המחסנים שימכרו בפרויקט), פקעה בתקופת הדוח האופציה וחלף כך הסכימו ביום 10 בספטמבר 2023 על התקשרות בהסכם שיתוף פעולה, אשר על פי עקרונותיו:

א. הצדדים התקשרו בהסכם מכר מותנה, במסגרתו הרוכש רכש מרגינסי 4 דירות בפרויקט בתמורה לסך של כ-11.8 מיליון ש"ח, אשר מרביתה (85%) שולמה לרגינסי במהלך חודש ספטמבר 2023 ויתרתה תשולם בסמוך למועד מסירת החזקה בממכר, כאשר לרוכש שמורה האפשרות לביטול הסכם המכר בכל עת עד לתום כשנתיים ממועד חתימת ההסכם.

ב. לרוכש תהיה האופציה לרכוש עד 52 דירות בפרויקט (להלן: "הדירות המשווקות"), בתמורה אשר סוכמה בין הצדדים וזאת בתום שנתיים ממועד חתימת ההסכם.

ג. הרוכש יקבל החל מחודש ספטמבר 2024 זכות לשווק באופן בלעדי את הדירות המשווקות, לתקופה של כשנה וזאת במחיר שיווק שלא יפחת מהמחיר המינימלי למ"ר שנקבע בין הצדדים, אשר משקף אפקטיבית מחיר דומה למחיר למ"ר המשתקף בהסכם האופציה. בתמורה לשיווק הדירות המשווקות, יהיה הרוכש זכאי לדמי שיווק שסוכמו בין הצדדים, אשר מורכבים מתשלום סכום קבוע עבור כל דירה שתשווק על ידו, בתוספת השתתפות הרוכש בהכנסה שתנבע לרגינסי בגין שיווק הדירות המשווקות במחיר הגבוה מזה

שסוכם בין הצדדים.

יצוין כי בהנחה שלא יחול שינוי מהותי במחירי השיווק (המותגים בתנאי השוק המשתנים) אותם צופה החברה כיום בפרויקט, אי מימוש האופציה לא צפוי לפגוע ברווחיות אותה צופה החברה מהפרויקט.

**התקשרות בהסכם ליווי לפרויקט**

ביום 22 ביוני 2022 התקשרה רגינסי בהסכם ליווי לפרויקט, כמפורט בס"ק ט' להלן.

**להלן פרטים נוספים אודות הפרויקט:**

**א. הצגת הפרויקט**

פרטים	סעיף
תל אביב יפו הצעירה	שם הפרויקט:
חלקה 3 בגוש 6999, רחוב סהרון 3-1, תל אביב-יפו	מיקום הפרויקט:
2 מגדלים, בני 14 קומות כ"א, הכוללים כ-123 יחידות דיור (כ-15,810 מ"ר ברוטו).	תיאור קצר של הפרויקט הצפוי:
100% (בכפוף למתן יחידות הפיצוי למפונים, כמפורט לעיל).	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:
מלוא הזכויות בפרויקט מוחזקות על ידי רגינסי, הנמצאת בבעלות מלאה של החברה.	מבנה האחזקה בפרויקט:
ל.ר.	ציון שמות השותפים לפרויקט המחזיקים למעלה מ-25% בפרויקט:
איחוד מלא	שיטת הצגה בדוחות הכספיים:
הסכם המכר מכוח אופציה ב' נחתם ביום 31.01.2017. השלמת החתימות על הסכם המכר מכוח אופציה א' בוצעה ביום 15.10.2018.	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
כ-3,175 מ"ר	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
רבעון 1 2027 (ראה ה"ש 102)	מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן):
רבעון 2 2023	מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי/בפועל:
רבעון 1 2027 (ראה ה"ש 102)	מועד סיום שיווק צפוי/בפועל:
לפרטים אודות הסכם הקבלן שנחתם בקשר עם הפרויקט ראו סעיף זה לעיל	הסכמים עם קבלני ביצוע:
רבעון 4 2023	מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן):
בעלות על כ-100% מהמקרקעין	זכויות משפטיות בקרקע:
ראו סעיף זה לעיל	הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר):
ראו סעיף זה לעיל	חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט:
בהתבסס על עסקאות מכירה המבוצעות בפועל בפרויקט, 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 ליום 31 בדצמבר 2023			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי מגורים	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
	15,810	123	

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

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023			כל התקופה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
<b>עלויות שהושקעו</b>						
28,903	34,397	36,359	59,029	59,279	61,811	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה*
2,977	2,977	2,977	10,762	10,762	10,762	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
3,108	3,587	3,786	6,498	7,079	8,753	עלויות מצטברות בגין בניה
5,863	8,048	8,490	8,773	8,773	8,773	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
40,851	49,009	51,612	85,062	85,893	90,099	<b>סה"כ עלות מצטברת</b>
40,851	49,009	51,612	85,062	85,893	90,099	<b>סה"כ עלות מצטברת בספרים</b>
<b>עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה</b>						
16,442	10,948	11,536	1,642	802	690	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
6	8,996	8,996	-	-	(581)	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
160,149	158,306	163,706	163,217	163,929	156,977	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
1,827	143	310	1,056	1,491	1,493	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
178,424	178,393	184,548	165,915	166,222	158,579	<b>סה"כ עלות שנתורה להשלמה</b>
0% הנדסי 0% כספי	0% הנדסי 0% כספי	0%	0%	0%	1%	<b>שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)</b>

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023				מועד השלמת בנייה צפוי
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה	
2027	2027	2027	2027	2027	2027	

\* כולל עלות קרקע בגין דירות בעלים שנרשמה לראשונה ברבעון השני לשנת 2023.

#### ד. שיווק הפרויקט

שנת 2022	שנת 2023						
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה		
--	--	1	13	11	25	מגורים (הסכמי מכר)	הסכמי מכר שנחתמו בתקופה השוטפת
--	--	69	1,164	939	2,172	מגורים (מ"ר)	
--	--	31,415	32,998	33,575	33,218	מגורים (לא כולל יחידות הפיצול)	הכנסות למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח למ"ר)*
--	--	1	14	25	25	מגורים (הסכמי מכר)	הסכמי מכר מצטברים עד לסוף התקופה
--	--	69	1,233	2,172	2,172	מגורים (מ"ר)	
--	--	31,415	32,969	33,218	33,218	מגורים (לא כולל יחידות הפיצול)	הכנסות למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד לסוף התקופה*
350,068	358,678	358,678	358,678	361,260	361,260	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (**)	שיעור השיווק של הפרויקט
--	--	2,176	41,090	71,308	71,308	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	
—	—	1%	11%	20%	20%	שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
111	111	110	97	86	86	מגורים (הסכמי מכר)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
11,698	11,698	11,628	10,464	9,526	9,526	מגורים (מ"ר)	
49,009	51,612	84,558	76,838	76,838	75,911	-	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
—	—	—	—	—	—	מגורים הסכמים - 6 מ"ר - 581.6	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח / מ"ר
—	—	—	—	—	—	מגורים 34,273	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח

\* השינוי בהכנסות למ"ר ביחס לנתונים שהוצגו במסגרת הדוחות ליום 30 בספטמבר 2023 נובע מהעובדה שהנתונים במסגרת הדוח האמור כללו מע"מ.

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

סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל	סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	
<b>באלפי ש"ח</b>		
12,655	-	עד ליום 31.12.2023
13,531	21,393	שנת 2024
1,947	21,393	שנת 2025
43,175	28,522	שנת 2026
-	-	שנת 2027 ואילך
71,308	71,308	<b>סה"כ</b>

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 ייעשה בהתאם להערכות החברה; ובעמידת הרוכשים בהחייבויותיהם על פי ההסכמים שנחתמו.

#### ו. רווחיות גולמית

אומדן שיעור ריווחיות גולמית כוללת בפרויקט			
שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	
366,227	350,068	359,024	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
219,275	227,402	234,661	עלויות פרויקט צפויות
146,952	122,666	(*)124,363	<b>רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט</b>
-	-	-	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה

אומדן שיעור ריווחיות גולמית כוללת בפרויקט			
שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	
146,952	122,666	124,363	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
40.13%	35.04%	34%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
כ-36,000 ש"ח כולל מע"מ	כ-35,000 ש"ח כולל מע"מ	כ-39,000 ש"ח כולל מע"מ	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)
			מגורים

(\*) החברה יישמה את עמדת סגל חשבונאית מספר 11/5 שפורסמה על ידי רשות לניירות ערך והפחיתה מהרווח הגולמי את עלות רכיב המימון בגין הטבה הניתנת לרוכשים כגון תנאי תשלום של 20/80.

יודגש, כי ההערכות שניתנו על ידי החברה ביחס לעלות שנתורה לבניית הפרויקט המתואר לעיל, להכנסות ולרווח הגולמי הצפוי מהם לחברה, הינן מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), שהתממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה של החברה. התממשות ההערכות האמורות מותנית בהתקיימות האמור בפסקת המצפ"ע המפורטת בסעיף 6.8.3.3.6 להלן; וכי תשלומי המס וההיטלים השונים (לרבות היטלי השבחה) שיידרשו מהחברה כזמנית לא יהיו בהיקף גבוה יותר מזה שהוערך על ידי החברה. 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.

#### 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%	
(11,282)	(5,641)	124,363	5,641	11,282	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
15,858	7,929	124,363	(7,929)	(15,858)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

#### ח. התאמה שבין הרווח הגולמי הצפוי לבין יתרת העודפים הצפויה למשיכה

124,363	רווח גולמי צפוי:
47,814	התאמות לעודפים, סה"כ:
172,177	סה"כ עודפים צפויים למשיכה:
רבעון 1 2027	מועד צפוי למשיכת עודפים:
חלק מעודפי הפרויקט ישוחררו בכפוף לעמידה ביעדי מכירות שנקבעו עם הבנק המלווה. בנוסף הוסכם על תנאים להפחתת ההון העצמי שהועמד במועד ההתקשרות, בסך של כ-34 מיליון ש"ח, עד לסך של כ-20 מיליון ש"ח, כתלות בהיקפי המכירות ובשיעור ביצוע הפרויקט על פי המדרגות הבאות: עם מכירת 45 יח"ד יופחת ההון העצמי לסך השווה ל-15% מעלויות הפרויקט אך לא פחות מ-30 מיליון ש"ח; עם מכירת 60 יח"ד יופחת ההון העצמי לסך השווה ל-12% מעלויות הפרויקט אך לא פחות מ-24 מיליון ש"ח; עם מכירת 70 יח"ד ובכפוף לביצוע הנדסי של 30% מהעבודות, יופחת ההון העצמי לסך השווה ל-10% מעלויות הפרויקט אך לא פחות מ-20 מיליון ש"ח.	תנאים מתלים למשיכת עודפים:

#### ט. מימון ספציפי שנלקח לפרויקט

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
2,935 אלפי ש"ח	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2023	יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע המסחרי)
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
-	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2022	
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
גופים פיננסיים	מוסד מלווה:		
22.06.2022	תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה:		
מסגרת כספית בסך מקסימאלי של 50,000 אלפי ש"ח; מסגרת פוליסות לערבויות חוק מכר בסך מקסימאלי של 250,000 אלפי ש"ח, ומסגרת ערבויות חוק מכר וערבות כספית בסך מקסימאלי של 21,000 אלפי ש"ח.	סה"כ מסגרת (במטבע המסחרי):		
307,324	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה נכון ליום 31 בדצמבר 2023:		
המסגרת הכספית נושאת ריבית שנתית בשיעור פריים בתוספת 0.5%-1.5%; בנוסף, רגיסי תשלם למלווה עמלות ליווי ועמלות העמדת ערבויות חוק מכר, בשיעורים מקובלים.	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית [ניתן לציין טווח]:		
כל סכום שלא ישולם במועדו יישא ריבית פיגורים בשיעורים מקובלים			
המסגרת הכספית הועמדה לתקופה של עד 30	מועדי פירעון קרן וריבית:		

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט	
חודשים, ואילו מסגרות הפוליסות והערבויות לדיירים תועמדה עד ליום 1 בינואר 2027, כאשר הריבית תשולם מידי רבעון.	
--	תניות פיננסיות מרכזיות:
פרעון הלוואות בעלים מרגינסי לחברה יעשו בכפוף לכך שלאחר הפירעון האמור, ההון העצמי של רגינסי לא יפחת מסך של 100 מיליון ש"ח. החברה התחייבה לעמוד בקצב מכירות ממוצע לרבעון של 9 יחידות דיור בכל רבעון, שאחרת תידרש להגדיל את הונה העצמי בפרויקט. ההסכם כולל עילות מקובלות להעמדה לפירעון מידי של ההלוואה ו/או למימוש הביטחונות (לרבות עילות הנוגעות לאיתנותן הפיננסית של רגינסי והחברה), וכן עילות כדלקמן: אי השלמת הפרויקט עד ליום 1 בינואר 2027; אם עיקר פעילותה של רגינסי לא יהיה בתחום הנדל"ן; אם רגינסי תעביר, תשעבד או תמחה את זכויותיה במקרקעין שלא בדרך של מכירת יחידות; אם החברה תחדל להיות בעלת השליטה ברגינסי; אי עמידה ביעדי מכירת היחידות כפי שיקבעו בהסכם; וירידה בשיעור רווחיות הפרויקט הצפוי מהשיעור הקבוע בהסכם.	תניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]:
לא	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:
לא	האם מסוג non-recourse [כך/לא]:
ההסכם כולל הסכמה על שחרור חלק מעודפי הפרויקט בכפוף לעמידה ביעדי מכירות, כמפורט לעיל.	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:
ראה להלן ובנוסף הועמדה ערבות בלתי מוגבלת בסכום של החברה.	בטחונות:

הסכום המובטח (למועד הדו"ח) 31.12.2023	פירוט	סוג	
ללא הגבלה	משכנתא מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על זכויות בעלי הזכויות הקיימים, שחתמו עם רגינסי על הסכם מכר, במקרקעי הפרויקט. משכון מדרגה ראשונה על מלוא זכויות המפונים מהפרויקט. משכנתא מדרגה ראשונה על מלוא זכויות רגינסי במקרקעין. שעבוד קבוע וצף מדרגה ראשונה והמחאה על דרך השעבוד על מלוא זכויות רגינסי במקרקעין ובפרויקט, לרבות מכח הסכמי המכר, הסכמי הפינוי, הסכמי הקבלן והיועצים, הסכמי המכר וכל הנובע מהם.	דרגה ראשונה	שעבודים
-	-	דרגה שנייה	
-	-	אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	



**רכישת הזכויות בפרויקט**

מתחם סומייל ממוקם במרכז העיר תל אביב (רחוב אבן גבירול פינת ארלוזורוב). המתחם מחולק למתחם דרומי וצפוני, כאשר הפרויקט מוקם בחלקו הצפוני. 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, חברת הבת של החברה (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").

נכון למועד זה, חגי' סומייל רשומה כבעלים של כלל החלקות שנרכשו על ידה.

**היתר בניה**

ביום 22 בדצמבר 2021 התקבל היתר בניה לפרויקט 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 מסחרי<sup>103</sup>. בנוסף, מכוח הפיננסיים שביצעה החברה, התקבל אישור הועדה המקומית בתל אביב להוספת 5 יחידות דיור נוספות לפרויקט והחברה הגישה לוועדה המקומית בתל אביב את המסמכים הנדרשים לצורך הוצאת היתר בנייה מתוקן כך שיכלול גם את היחידות הללו. נכון למועד הדוח, הפרויקט נמצא בשלב בניית שלד קומה 32 (לפרטים אודות הסכם הקבלן בו התקשרה חגי' סומייל, ראה סעיף 6.8.3.1.7 לדוח זה). מימון העבודות נעשה בתקופת הדוח ממקורותיה העצמיים של החברה, כאשר עם פתיחת הליווי הבנקאי של הפרויקט, החברה קיבלה סך של כ-190 מיליון ש"ח, כהחזר של חלק מההון העצמי שהועמד ע"י החברה לקידום הפרויקט. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.20.5 להלן.

**שינוי מתווה הפרויקט****המתווה המקורי**

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.

**שינוי המתווה למתווה החדש**

לאור מחלוקות שהתעוררו בין החברה לחלק מחברי קבוצת הרכישה בפרויקט, הגיעו הצדדים להסכמות אשר מאפשרות המשך בניה של הפרויקט. במסגרת כך, נחתם בין הצדדים בחודש יוני 2021 מזכר הבנות (להלן: "מזכר הבנות"), 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. בהתאם להוראות המתווה החדש) אשר נכון למועד פרסום דוח זה הושלם ואושר על ידי הבנק המלווה, השלמת הפרויקט על ידי חגי' סומייל תבוצע כמפורט להלן:

- א. השלמת הפרויקט תבוצע על ידי חגי' סומייל, באופן בו חגי' סומייל היא זו 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 הוועדה המקומית להיתר בתנאים, כפי שהתקבלה בחודש אוקטובר 2020, ללא מבנה ציבור, ואולם חגי' סומייל תוכל להגיש בקשות להיתר שינויים, בין היתר, לצורך הוספת יחידות דיור על פי תמריץ פיננסי (שאושרה כאמור ע"י הוועדה המקומית והחברה פועלת להגיש היתר בהתאם), כך שהבניין יכלול עד 278 יחידות דיור ועד 53 קומות למגורים מעל קומת קרקע.
- 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

<sup>103</sup> 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. החברה פועלת להוספת שטחים אלו בתוכנית החדשה של בבלי 3. 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 היתר לפרויקט בבלי 3 יתוקן.

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 (כאשר נכון למועד פרסום הדוח ולאחר השלמת שינוי המתווה, מרבית הרוכשים שילמו את יתרת התמורה שהייתה אמורה להתקבל והחברה פועלת להשלמת הגבייה הנדרשת) 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 חברי הקבוצה, כאשר ערבויות אלו הועמדו עם השלמת המתווה וחתימת חברי הקבוצה על המסמכים הנדרשים מהבנק) וזאת כנגד רישום שעבוד על זכויות חברי הקבוצה במקרקעין לטובת הבנק בהתאם למתווה החדש.

ד. גמר הפרויקט (קבלת טופס 4) יבוצע בתוך 48 חודשים ממועד החתימה של כלל יחידי הקבוצה על מסמכי הבנק הנוגעים לשינוי המתווה, לרבות הסכם משולש 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 יזכו 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 נחתם על ידי חברי הקבוצה במסגרת המתווה החדש), כולל סעיפים מקובלים בהסכמים מסוג זה, בדבר סנקציות להפרת ההסכמים וכן לתשלום פיצויים מוסכמים על ידי שני הצדדים וכן מציין 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.

נכון למועד פרסום הדוח, החברה השלימה את שינוי המתווה, חברי הקבוצה חתמו על הנדרש מהם לצורך שינוי המתווה, וביום 28 בדצמבר 2023, נחתמו מסמכי המימון (להלן: "הסכם המימון") עם הגופים המממנים בפרויקט (להלן: "המלווה") (לפרטים אודות עיקרי הסכם המימון בו התקשרה חגי' סומייל עם הגופים המממנים ראה סעיף 6.20.5 לדוח זה להלן) וחגי' סומייל קיבלה באותו מועד סך של כ-190 מיליון ש"ח, כהחזר של חלק מההון העצמי שהועמד ע"י החברה לקידום הפרויקט.

יצוין כי בהתאם להוראות מזכר הבנות, לאחר פתיחת הליווי המלא בפרויקט, מרבית חברי קבוצת הרכישה העבירו לחשבון הליווי של הפרויקט את התשלום הראשון לו התחייבו במסגרת המתווה החדש (50% מהיתרה הכוללת שנתרה לתשלום על ידם, המסתכמת לסך כולל של 110 מיליון ש"ח נכון למועד הדוח, אשר יתרת ה-50% תשולם כאמור עם השלמת הפרויקט).

#### הסכם סיחור

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 על ההון העצמי שהועמד ע"י החברה, ועמלות 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%.

במסגרת הסכם המימון בו התקשרה חגי' סומייל עם הבנק המלווה, חתמו בעלי האופציות על כתב נחיתות ולפיו זכאותם לקבלת חלקם ברווחי הפרויקט תהא נחותה לזכויות הבנק המלווה. בנוסף, חגי' סומייל ובעלי האופציות התקשרו במסמך אשר מאשר לבנק המלווה לשחרר, ללא אישור נוסף של בעלי האופציה, לחגי' סומייל סכום של עד 250 מיליון ש"ח מחשבון הפרויקט (אשר כוללים את הסך של ה-190 מיליון ש"ח שכבר הועברו לחגי' סומייל כאמור לעיל) על חשבון השבת הון עצמי (כולל ריביות) שהועמד ע"י חגי' סומייל. בהתאם למסמך שנחתם, בין החברה ובין בעלי האופציה, הצדדים יערכו התחשבות על מנת להגיע להסכמה לגבי ההון העצמי שהועמד ע"י

החברה כוללת הריבית בגינו וכן ביחס לזכאותה של החברה לדמי ניהול ושיווק כמפורט בהסכם שנחתם עימם. העברת כספים מהבנק המלווה לחג'י סומייל מעבר לסך של 250 מיליון ש"ח, תותנה באישור בעלי האופציות כי אכן מדובר בכספים להם זכאית החברה וכי אין מדובר בחלוקת רווחים (כהגדרתו בהסכם שנחתם עימם) בפרויקט (שכן במקרה של חלוקת רווחים זכאים בעלי האופציות ל-24% מרווחים אלו). בהיעדר הסכמה בין הצדדים בענין חישוב הסכומים להם זכאית החברה במלואם, יועבר הנושא להכרעת מומחה אשר יוסכם על ידי הצדדים.

## להלן פרטים נוספים אודות הפרויקט :

### א. הצגת הפרויקט

פרטים	סעיף
סומייל 124	שם הפרויקט :
מתחם סומייל, שברחוב אבן גבירול פינת רחוב ארלוזורוב בתל אביב <sup>104</sup>	מיקום הפרויקט :
מגדל מגורים בן כ-49 קומות לצד מבנה מרקמי בן 6 קומות מגורים מעל קומת מסחר, ובהם סך כולל של כ-273-278 יחידות דיור וכ-267 מ"ר ברוטו שטח מסחרי.	תיאור קצר של הפרויקט :
100% (בכפוף לזכאותם של בעלי האופציות לחלק מרווחי הפרויקט, כמפורט בסעיף זה לעיל)	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט :
הפעילות היזמית בפרויקט הינה באמצעות קבוצת חג'י 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) :
רבעון 2 2026 (ראה ה"ש 102)	מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן) :
רבעון 3 2014	מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי/בפועל :
רבעון 2 2026 (ראה ה"ש 102)	מועד סיום שיווק בפרויקט מתוכנן :
ראה סעיף 6.18 להלן	הסכמים עם קבלני ביצוע :
רבעון רביעי 2016	מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן) :
בעלות	זכויות משפטיות בקרקע :
ראה סעיף זה לעיל	הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר) :
ראה סעיף זה לעיל	חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט :
בהתבסס על עסקאות מכירה המבוצעות בפועל בפרויקט, להערכת הנהלת החברה שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד) :	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 זה לעיל	נושאים מיוחדים :

### ב. מצב תכנוני

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31 בדצמבר 2023			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
	273	28,875	יחידות דיור
	--	267	שטחי מסחר
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים ברוטו (מ"ר)	סוג מלאי
ראה סעיף זה לעיל לענין היתר שינויים אותו פועלת לקבל החברה	278	29,425	יחידות דיור
	--	267	שטחי מסחר

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

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה	
עלויות שהושקעו בגין יחידות המתווה היזמי						
68,423	68,423	68,423	68,423	68,423	64,493	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
123,550	90,802	90,802	90,802	90,802	85,586	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
58,969	113,252	129,876	147,078	173,620	79,546	עלויות מצטברות בגין בניה
9,049	9,049	9,049	9,049	9,049	8,529	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
259,991	281,526	298,150	315,352	341,894	238,154	סה"כ עלות מצטברת
259,991	281,526	298,150	315,352	341,894	238,154	סה"כ עלות מצטברת בספרים

<sup>104</sup> מוגרש בשטח כולל של 3,167 מ"ר הידוע כגוש 6213 חלקה 1493 (לשעבר : חלק מחלקות 14(בחלק), 15, 16 (בחלק), 17(בחלק), 18 (בחלק), 19 (בחלק), 20, 776 (בחלק), 830 (בחלק), 1210 (בחלק), 1211, 1212, 1218, 1220, 1221, 1223 ו-1231 (בחלק) בגוש 6213 וחלקות 535 ו-541 (בחלק) בגוש 6214).

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023				עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה	
-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	-	-	-	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
433,292	407,662	394,868	379,024	367,970	330,898	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
433,292	407,662	394,868	379,024	367,970	330,898	<b>סה"כ עלות שנותרה להשלמה</b>
שיעור השלמה כספי 11.18% שיעור השלמה הנדסי 12.95%	26.18%	30.08%	33.55%	39.81%	41.43%	<b>שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)</b>
2026	2026	2026	2026	2026	2026	מועד השלמת בנייה צפוי

#### ד. שיווק הפרויקט

עד לשינוי מתווה הפרויקט שיווקה החברה את זכויותיה במקרקעין לחברי קבוצת רכישה, כאשר בשנת 2020 הופסק שיווק הפרויקט במתווה של קבוצת רכישה ובשנת 2021 החל שיווקו במתווה יזמי.

**ביחס לשיווק זכויות במקרקעין אשר שוקו במתווה של קבוצת רכישה** (כאשר בעקבות אישור שינוי המתווה הינן חלק ממתווה מתן שרותי בניה), שיווקה החברה 167 יחידות דיור בהיקף של כ-19 אלף מ"ר תמורת הכנסות ממוצעות למ"ר (עבור רכיב הקרקע בלבד) של כ-15 אלף ש"ח למ"ר. בנוסף, שיווקה החברה במסגרת הקבוצה יחידת מסחר אחת בשטח של 322 מ"ר תמורת 28 אלף ש"ח למ"ר עבור רכיב הקרקע בלבד.

**ביחס לשיווק דירות במתווה יזמי**, החל מחודש נובמבר 2021 מתקשרת חגי' סומייל בהסכמי מכר (שחלקם מותנים בין היתר בגודל ומפרט הדירות הסופי) 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 החתימה על ההסכם או ממועד כניסתו לתוקף של המתווה החדש, לפי המאוחר מביניהם, בתוספת 2 חודשי איחור מותרים. נכון למועד הדוח החברה שיווקה 23 דירות תחת המתווה המפורט להלן. להלן נתונים אודות היחידות בגינן נחתמו הסכמי מכר:

שנת 2022	שנת 2023					מגורים (הסכמי מכר)	הסכמי מכר שנחתמו בתקופה השוטפת
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה		
6	0	1	1	0	2	מגורים (הסכמי מכר)	הסכמי מכר שנחתמו בתקופה השוטפת
860	0	61	164	0	225	מגורים (מ"ר)	
51,236	0	57,083	55,398	0	55,705	מגורים	הכנסות למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח למ"ר)
20	20	21	22	22	22	מגורים (הסכמי מכר)	הסכמי מכר מצטברים עד לסוף התקופה
2,538	2,538	2,599	2,763	2,763	2,763	מגורים (מ"ר)	
50,300	50,300	50,500	50,800	50,800	50,800	מגורים	הכנסות למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד לסוף התקופה
754,000	754,000	756,000	757,000	785,000	785,000	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	שיעור השיווק של הפרויקט
130,000	130,000	135,000	144,000	144,000	144,000	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	
17%	17%	18%	19%	18%	18%	שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
85	85	84	83	84	84	מגורים (הסכמי מכר)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
10,943	10,943	10,882	10,718	10,782	10,782	מגורים (מ"ר)	
203,000	209,000	213,000	219,000	126,000	126,000	-	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
						<b>מגורים</b> הסכמים - 1	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח /

שנת 2022	שנת 2023				כל התקופה	מ"ר - 190	מ"ר
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4			
							מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח
						מגורים 64,103	

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

סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל	באלפי ש"ח
עד ליום 31.12.2023	315,000	462,000
שנת 2024	227,000	111,000
שנת 2025	10,000	97,000
שנת 2026	168,000	50,000
שנת 2027	-	-
2028 ואילך	-	-
סה"כ	720,000	720,000

1. 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; שהסכמי המכר שנחתמו לא יבוטלו בהתאם לתנאיהם; ובעמידת הרוכשים בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים שנחתמו.

אומדן שיעור ריווחיות גולמית כוללת בפרויקט (מתווה שרותי בניה ומתווה יזמי)			
שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	
1,323,000	1,342,000	1,350,000	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
919,000	908,000	913,000	עלויות פרויקט צפויות
404,000	434,000	(*)437,000	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט
160,000	160,000	177,000	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
244,000	274,000	260,000	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
30.54%	32.34%	32.37%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
62,397	62,631	65,276	מחיר ממוצע למ"ר (כולל מע"מ) לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים) מגורים

(\*) החברה יישמה את עמדת סגל חשבונאית מספר 11/5 שפורסמה על ידי רשות לניירות ערך והפחיתה מהרווח הגולמי את עלות רכיב המימון בגין הטבה הניתנת לרוכשים כגון תנאי תשלום של 20/80.

יודגש, כי ההערכות שניתנו על ידי החברה ביחס לעלות שנתורה לבניית הפרויקט המתואר לעיל, להכנסות ולרווח הגולמי הצפוי מהם לחברה, הינן מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), שהתממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה של החברה. התממשות ההערכות האמורות מותנית בהתקיימות האמור בפסקת המצפ"ע המפורטת בסעיף 6.8.3.3.6 להלן; וכי תשלומי המס וההיטלים השונים (לרבות היטלי השבחה) שיידרשו מהחברה כזמנית לא יהיו בהיקף גבוה יותר מזה שהוערך על ידי החברה. 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.

2. 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%	
(51,000)	(25,500)	260,000	25,500	51,000	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
25,000	12,500	260,000	(12,500)	(25,000)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

ח. מימון, שעבודים

לפרטים בדבר מימון ספציפי לפרויקט ראה סעיף 6.20.5 לדוח זה.

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

437,000	רווח גולמי צפוי:
12,438	התאמות לעודפים, סה"כ:
449,438	סה"כ עודפים צפויים למשיכה:
2026	מועד צפוי למשיכת עודפים:
-	תנאים מתלים למשיכת עודפים:

### 6.8.3.3.4 פרויקט סלמה (MOMA)

כמפורט בסעיף 6.7.2.3.1.3 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'ג' סלמה, במתווה יזמי. לתיאור הפרויקט, לרבות זכויות החברה בפרויקט, הסכמים עיקריים שנחתמו במסגרתו ומימון שהועמד, ראה סעיף 6.7.2.3.1.3 לעיל.

לפרטים בדבר פעילות החברה כמארגנת קבוצת הרכישה בפרויקט, ראה סעיף 6.7.2.3.1.3 לעיל.

להלן יובאו נתונים המתייחסים לפעילות החברה **כייזמית** בפרויקט (הנתונים האמורים כוללים גם את דמי הניהול מהשותף, כהגדרתם בסעיף 6.7.2.3.1.3 לעיל, להם זכאית החברה):

#### א. הצגת הפרויקט

פרטים	סעיף
שם הפרויקט: סלמה (MOMA)	
מיקום הפרויקט: רחוב סלמה, צפון רבנו חננאל פינת הרא"ש, תל אביב	
תיאור קצר של הפרויקט: ראה סעיף 6.7.2.3.1.3 לעיל.	
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט: 100% (בכפוף לזכאותם של צדדים שלישיים לחלק מרווחי הפרויקט, כמפורט בסעיף 6.7.2.3.1.3 לעיל)	
מבנה האחזקה בזכויות בפרויקט: הפעילות היזמית בפרויקט הינה באמצעות קבוצת חגי'ג' סלמה בע"מ הנמצאת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה.	
ציון שמות השותפים בפרויקט: ל"ר	
שיטת הצגה בדוחות הכספיים: איחוד מלא	
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט: 01.01.2017	
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט (מ"ר): 6,196 מ"ר	
מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן): רבעון 4 2024 (ראה הי"ש 102)	
מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי/בפועל: דצמבר 2018	
מועד סיום שיווק בפרויקט מתוכנן: רבעון 4 2024 (ראה הי"ש 102)	
הסכמים עם קבלני ביצוע: ראה סעיף 6.18 להלן.	
מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן): דצמבר 2019	
זכויות משפטיות בקרקע: בעלות	
הסכמים מיוחדים (קומביניצה / פינוי בינוי / אחר): ראה סעיף 6.7.2.3.1.3 לעיל.	
חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט: -	
אמדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד): החברה שווי מימוש נטו אינו נמוך מערכו בספרים.	
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט: נמצא באזור אורבני בקרבת קווי תחבורה ציבורית וכבישים.	
נושאים מיוחדים: ראה סעיף 6.7.2.3.1.3 לעיל.	

#### ב. מצב תכנוני

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2023			
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 2021	שנת 2022	שנת 2023				עלויות שהושקעו
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה	
68,513	53,120	50,173	46,203	43,603	40,707	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
84,089	63,952	59,761	54,671	49,469	45,715	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
24,238	46,912	59,532	56,191	57,877	60,425	עלויות מצטברות בגין בניה
8,027	6,373	6,015	5,536	5,222	4,872	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
184,867	170,357	175,481	162,601	156,171	151,718	סה"כ עלות מצטברת
184,867	170,357	175,481	162,601	156,171	151,718	סה"כ עלות מצטברת בספרים
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה						
-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	-	-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה	
115,201	78,383	59,571	47,918	40,167	32,602	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
3,500	2,348	2,803	2,431	2,301	2,190	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
118,701	80,731	62,374	50,349	42,468	34,792	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
כספי /18.7% הנדסי 19.2%	כספי / 48.3% הנדסי 57.8%	כספי /62% הנדסי 66.4%	כספי / 70.3% הנדסי 73.4%	כספי / 75.5% הנדסי 78.3%	כספי 81.5% / הנדסי 85%	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)
2024	2024	2024	2024	2024	2024	מועד השלמת בנייה צפוי

ד. שיווק הפרויקט

שנת 2022	שנת 2023						
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה		
19	2	1	2	1	6	מגורים (הסכמי מכר)	הסכמי מכר שנחתמו בתקופה השוטפת
2,217	258	44	228	97	627	מגורים (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (הסכמי מכר)	
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
40,469	51,561	56,103	42,571	43,813	47,413	מגורים	הכנסות למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח למ"ר)
-	-	-	-	-	-	מסחר	
44	46	47	49	50	50	מגורים (הסכמי מכר)	הסכמי מכר מצטברים עד לסוף התקופה
4,318	4,576	4,620	4,848	4,945	4,945	מגורים (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (הסכמי מכר)	
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
38,719	39,443	39,673	39,809	39,888	39,888	מגורים	הכנסות למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד לסוף התקופה
-	-	-	-	-	-	מסחר	
565,841	565,841	565,841	565,841	563,567	563,567	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	שיעור השיווק של הפרויקט
174,833	188,704	192,114	202,178	206,622	206,622	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	
31%	33%	34%	36%	37%	37%	שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
61	59	58	56	55	55	מגורים (הסכמי מכר)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
6,416	6,157	6,113	5,885	5,788	5,788	מגורים (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (הסכמי מכר)	
1,036	1,036	1,036	1,036	1,036	1,036	שטחי מסחר (מ"ר)	
170,400	175,481	162,601	120,254	126,661	126,661	-	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
-	-	-	-	-	-	מגורים הסכמים 3- מ"ר - 291	מספר חוזים שנחתמו ועד התקופה ועד תאריך הדוח
-	-	-	-	-	-	מגורים 46,145	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח

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

סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל	סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	
באלפי ש"ח		
80,696	189,119	עד ליום 31.12.2023
144,655	36,232	שנת 2024
-	-	שנת 2025
-	-	שנת 2026

סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל	
באלפי ש"ח		
-	-	שנת 2027 ואילך
225,351	225,351	סה"כ

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

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 ייעשה בהתאם להערכות החברה; ובעמידת הרוכשים בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים שנחתמו.

## 1. רווחיות גולמית

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט			
שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	
512,326	565,841	563,567	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
352,427	349,313	349,716	עלויות פרויקט צפויות
159,899	216,528	213,851	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
5,351	41,875	72,820	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
154,548	174,653	141,031	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
31%	38%	38%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)	מגורים	מסחרי	
45,000 ש"ח כולל מע"מ	54,000 ש"ח כולל מע"מ	54,000 ש"ח כולל מע"מ	
35,000 ש"ח בתוספת מע"מ	47,000 ש"ח בתוספת מע"מ	47,000 ש"ח בתוספת מע"מ	

יודגש, כי ההערכות שניתנו על ידי החברה ביחס לעלות שנותרה לבניית הפרויקט המתואר לעיל, להכנסות ולרווח הגולמי הצפוי מהם לחברה, הינן מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), שהתממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה של החברה. התממשות ההערכות האמורות מותנית בהתקיימות האמור בפסקת המצפ"ע המפורטת בסעיף 6.8.3.3.6 להלן; וכי תשלומי המס וההיטלים השונים (לרבות היטלי השבחה<sup>105</sup>) שיידרשו מהחברה כיוזמת לא יהיו בהיקף גבוה יותר מזה שהוערך על ידי החברה. 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 ובהתאם לנתוני הרווח הגולמי הינם בקיזוז חלקם של צדדים שלישיים ברווחי הפרויקט [כמפורט בסעיף 6.7.2.3.1.3 לעיל, חג'ג' סלמה חתמה על הסכם לשיתוף פעולה עם מספר צדדים, שלאחד מהם קשרים עסקיים עם מר יצחק חג'ג', מבעלי השליטה בחברה (להלן: "השותפים"), שמכוחו יהיו זכאים השותפים ל-15% מהרווח שינבע לחג'ג' סלמה מעסקאות אותן תבצע בקשר עם מקרקעי פרויקט MOMA]. יודגש כי בהתאם להסכם בין חג'ג' סלמה לשותפים הוסכם כי בחישוב "הרווח" ממנו ייגזר חלקם של השותפים בפרויקט יופחתו הכנסות בגין שיווק וניהול להם זכאים הצדדים במסגרת הפרויקט וכן עלות המימון של ההון העצמי שהועמדה לחג'ג' סלמה על ידי החברה וסכום מימון זה חושב בהתאם להערכות החברה את היקף ההון העצמי לו תיידרש חג'ג' סלמה עד לסוף הפרויקט ועלותו, אשר יכול ובפועל יהיו שונים מאלו המוערכים כיום על ידי החברה.

## 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%	
(28,600)	(14,300)	141,031	14,300	28,600	השפעת שינוי במחירי המכירה של זכויות במקרקעין שטרם נחתמו לגביהן חוזים מחייבים, על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
(4,700)	(2,400)	141,031	2,400	4,700	השפעת שינוי בעלויות ההקמה על הרווח הגולמי שטרם הוכר

## 3. התקשרות בהסכם ליווי לפרויקט

ביום 10 באוגוסט 2021 התקשרה חג'ג' סלמה עם גופים פיננסיים (להלן: "המלווה") בהסכם ליווי לפרויקט, במסגרתו המלווה יעמיד לחג'ג' סלמה אשראי בסך כולל של עד 407 מיליון ש"ח הנדרש לה לצורך בניית חלקה בפרויקט, 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 חג'ג' סלמה וסך של 60 מיליון ש"ח לצורך מימון יחידות התעסוקה/מלונאות בפרויקט). לפרטים אודות תנאי האשראי האמור

<sup>105</sup> לענין היטל ההשבחה, יצוין כי בחודש נובמבר 2019 התקבלה שומת היטל השבחה וכי בעקבות השגה שהוגשה, התקבלה שומה מكرעת באופן שחלקה של חג'ג' סלמה הופחת מ-77 מיליון ש"ח ל-69 מיליון ש"ח, ואולם חג'ג' סלמה הגישה ערר גם בקשר עם שומה זו לועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה, ומנגד הוגש ערר על גובה הסכום על ידי עיריית תל אביב. נכון למועד זה, שולם על ידי החברה סך של 56 מיליון ש"ח בגין השומה האמורה.



ההבטחות שהועמדו לטובת הבטחת פרעונו ראה סעיף 6.20.5 להלן.

**ט. נתונים אודות עודפי הפרויקט**

כמפורט בסעיף 6.7.2.3.1.3 להלן, במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה יג') של החברה, שעבדה החברה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יג') את עודפי הפרויקט (כהגדרתם בנספח 6 לשר הנאמנות שצורף לדוח הצעת המדף שפורסם על ידי החברה ביום 21 בספטמבר 2022, מס' אסמכתא: 2022-01-097401) (להלן: "נספח 6 לשר הנאמנות" ו-"העודפים", בהתאמה). העודפים כוללים בין היתר את הכנסות והוצאות הרכיב של הפעילות היזמית בפרויקט, את דמי הניהול מהשותף (כהגדרתם בסעיף 6.7.2.3.1.3 להלן) וכן את הכנסות להן זכאית החברה ממכירת שטחי הבנין לתעסוקה/המלונאי בפרויקט (אשר פרטים אודותיו ניתנים בסעיף 6.7.2.3.1.3 להלן).

התאמה שבין הרווח הגולמי הצפוי בפרויקט כולו (הן בגין הרכיב היזמי, הן בגין דמי הניהול מהשותף והן בגין מכירת שטחי הבנין לתעסוקה/המלונאי בפרויקט) לבין יתרת העודפים הצפויה למשיכה<sup>(\*)</sup>:

שנת 2023 (נתונים כספיים באלפי ש"ח)	
רווח גולמי צפוי	106252,131
התאמה לעודפים, סה"כ	112,854
סה"כ עודפים צפויים למשיכה	107364,985
מועד צפוי למשיכת עודפים (לרבות חלק מהתמורות להן זכאית החברה בגין מכירת זכויות בקרקע לחברי הקבוצה בפרויקט)	רבעון 1 שנת 2025.
תנאים מתלים למשיכת עודפים	לאחר סיום בניית הפרויקט, קבלת תעודת גמר ואישור מהנדס לאכלוס, מסירת החזקה ביחידות הפרויקט, פרעון מלוא החוב הבנקאי והצגתו של טופס 50 בתוקף ביחס לפרויקט. הגופים המממנים יהיו רשאים מדי פעם בפעם, על פי שיקול דעתם הבלעדי והמוחלט (ומבלי שמוטלת עליהם כל חובה לפעול כאמור) לשחרר יתרות כספיים מתוך חשבון הפרויקט עוד בטרם התמלאו כלל התנאים.

(\*) יודגש, כי הנתונים בטבלה לעיל מתייחסים גם להכנסות ולרווח שינבע לחברה ממכירת הזכויות המלונאיות בפרויקט הנכללות במסגרת תחום קבוצת הרכישה (בניגוד ליתר הטבלאות בסעיף 6.8.3.3.4 להלן המתייחסות רק לפעילות היזמית ולדמי הניהול מהשותף) שכן בהתאם לתנאי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה יג'), עודפי הפרויקט המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יג') כוללים גם את עודפי מכירת הזכויות המלונאיות בפרויקט, אשר נכללות כאמור בתחום קבוצת הרכישה).

**פרטים נוספים אודות "העודפים" בפרויקט (כהגדרתם בנספח 6 לשר הנאמנות) בהתאם לעמדה משפטית 103-29 שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך**

(נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 108%)	
העודפים הצפויים בפרויקט בהתאם לדוח שמאי עדכני ואישור נושא המשרה ביחס ליתרת תמורת שטחי המלון (כהגדרת המונח בנספח 6 לשר הנאמנות)	364,985 אלפי ש"ח (הסכום הינו לאחר הפחתת העודפים המוחרגים)

<sup>106</sup> הרווח הגולמי כולל את חלקה של החברה בלבד ברווחי הפרויקט בקיזוז חלקם של השותפים, כהגדרתם לעיל. בנוסף הרווח הגולמי אינו לוקח בחשבון את ההון העצמי שהושקע בפרויקט.

<sup>107</sup> הסך האמור הינו בנטרול עודפים נוספים בסך של 48 מיליון ש"ח אותו משכה חגיג סלמה מחשבון הליווי בחודש ספטמבר 2022 ואשר אינו נכלל בהגדרת "העודפים" כמשמעותם בנספח 6 לשר הנאמנות (להלן: "העודפים המוחרגים").

יובהר כי "העודפים" (כהגדרתם בנספח 6 לשר הנאמנות), לוקחים בחשבון את ההון העצמי שהושקע בפרויקט, ובנוסף לא נגרע מהם חלקם של השותפים ברווחי הפרויקט וזאת לאור כך שביום 14 בספטמבר 2022 ניתנה הסכמתם של השותפים כי מלוא העודפים להם תהא זכאית חגיג סלמה מכוח פרויקט MOMA ישועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יג') וזאת מבלי לגרוע מחובתה של החברה לשלם לשותפים את חלקם ברווחי פרויקט MOMA בעת בה יחולקו עודפי הפרויקט (וככל ובמועד חלוקת עודפים כאמור, השותפים לא קיבלו את חלקם ברווחי הפרויקט). מנגד, נגרע מהעודפים סך של כ-7,600 אלפי ש"ח (שיכול ויתעדכן מעת לעת בהתאם לדרישת רשות המיסים) אותו התחייב הבנק המלווה בפרויקט MOMA כלפי רשות המיסים שלא לחלק כעודפים לחגיג סלמה (וזאת כמפורט בהגדרת עודפים בנספח 6 לשר הנאמנות) (להלן: "העודפים הלא מחולקים"). יובהר כי האמור לעיל רלבנטי רק לאור הגדרת המונח "העודפים" בנספח 6 לשר הנאמנות, ואולם בפועל, ברמת החברה כולה (במאוחז), העודפים שצפויים לנבוע לחברה מפרויקט MOMA בגין הרכיב היזמי, דמי ניהול ומכירת שטחי הבנין לתעסוקה/מלונאות הינם בנטרול חלקם של השותפים ברווחי הפרויקט, שכן לחברה עצמה מחויבות לשלם לשותפים את חלקם ברווחי פרויקט MOMA בעת בה יחולקו רווחי הפרויקט (וככל ובמועד חלוקת עודפים כאמור, הצדדים השלישיים האמורים לא קיבלו את חלקם ברווחי הפרויקט בהתאם להוראות ההסכם איתם), והם צפויים להסתכם לסך של כ-320,000 אלפי ש"ח (יובהר כי הסך האמור הינו בנטרול עודפים נוספים בסך של 48 מיליון ש"ח אותו משכה חגיג סלמה מחשבון הליווי בחודש ספטמבר 2022).

<sup>108</sup> בכפוף לזכאותם של צדדים שלישיים לחלק מרווחי הפרויקט, כמפורט בסעיף 6.7.2.3.1.3 להלן.

<b>(נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 100%<sup>108</sup>)</b>	
עלויות והכנסות שהתהוו	כמפורט לעיל
עלויות והכנסות צפויות	כמפורט לעיל
שיעור ריווחיות של הפרויקט	כמפורט לעיל
<b>המועדים הצפויים לקבלת תשלומים מהפרויקט, מחשבון העודפים, ומקדמות שהתקבלו</b>	במועד סיום עבודות ההקמה (ובכפוף לאמור לעיל), ואולם הבנק המלווה יהיה רשאי מדי פעם בפעם, על פי שקול דעתו הבלעדי והמוחלט לשחרר יתרות כספים מתוך חשבון הפרויקט עוד בטרם התמלאו כל התנאים שנקבעו. באשר למקדמות שהתקבלו, כמפורט לעיל, משכה חגי' סלמה בחודש ספטמבר 2022 מחשבון הליווי את העודפים המוחזרים.
<b>המנגנון שנקבע מול הבנק באשר ליכולת החברה לשחרר כספים מחשבון הליווי ולהעבירם לחשבון העודפים</b>	הוראה בלתי חוזרת מחגי' סלמה להעברת כספים מחשבון הליווי לחשבון העודפים
<b>קיומה/היעדרה של התחייבות של התאגיד כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יג') להעביר כספים מחשבון הליווי לחשבון העודפים כשניתן לשחררם בהתאם למנגנון שנקבע מול התאגיד המלווה וכן התייחסות לקיומו/היעדרו של שעבוד על זכויות החברה לכספים מחשבון הליווי שניתן לשחררם לחשבון העודפים בהתאם למנגנון האמור</b>	כל העודפים שינבעו מהפרויקט (ככל שינבעו), יועברו, מיד עם שחרורם על-ידי הבנק המלווה (וככל שינבעו לאחר שייסגר חשבון הליווי – יועברו על-ידי חגי' סלמה) לחשבון העודפים וזאת עד לכיסוי הערך ההתחייבתי המלא של אגרות החוב (סדרה יג') כפי שיהיה בכל עת. לפרטים נוספים ראה נספח 6 (נספח שעבודים) לשטר הנאמנות.
<b>יכולת החברה לשחרר כספים מחשבון העודפים ועודפים מחשבון הליווי, שלא לטובת המחזיקים</b>	קיימת, וזאת בכפוף לאמור בנספח 6 לשטר הנאמנות.
<b>אפשרות השתת עלויות נוספות על הפרויקט בידי החברה, בעל השליטה או מי שיש להם עניין אישי בו לאחר מועד ההנפקה</b>	קיים- ראה הגדרת "עודפים" בנספח 6 לשטר הנאמנות, ואולם יובהר כי למעט סכומי שיפוי אותם תהיה רשאית חגי' סלמה לשלם לחברה, יתרת העלויות הינן בהתאם לתקציב כפי שיופיע בדוח השמאי של הפרויקט.
<b>פירוט התנאים המהותיים של הסכם המימון ובכלל זה תיאור הזכויות של הבנק המלווה (או גורם מממן אחר) לשחרר, לקזז או לעכב כספים מתוך חשבון הליווי, מתוך חשבון העודפים ומתוך חשבונות אחרים של התאגיד הקשורים להנפקת תעודות ההתחייבות ומנוהלים בבנק המלווה. ככל שמוקנית לבנק המלווה זכות כזו למי מהחשבונות כאמור, יינתן גם היקף החובות כלפי הבנק המלווה סמוך למועד ההנפקה ובכל דוח תקופתי, וקיומן או היעדרן של מגבלות על היקף החובות שרשאי התאגיד ליטול מן הבנק המלווה;</b>	לפרטים אודות התנאים המהותיים של הסכם הליווי ראה סעיף 6.20.5 להלן. נכון למועד זה, חגי' סלמה לא התקשרה בהסכמי מימון נוספים עם הבנק המלווה ו/או עם הבנק (אחר) בו מתנהל חשבון הליווי. יצוין כי חגי' סלמה קיבלה את הסכמת הבנק המלווה והבנק בו יתנהל החשבון המשועבד לכך שהם לא יהיו רשאים לקזז או לעכב כספים מתוך חשבון הליווי או החשבון המשועבד בגין חובות אחרים של חגי' סלמה כלפיהם שאינם נוגעים לפרויקט MOMA.
<b>יתרת הכספים המשועבדים לטובת מחזיקי תעודות ההתחייבות בחשבון העודפים</b>	364,985 אלפי ש"ח

ליום 31 בדצמבר 2023, יחס חוב לבטוחה, כהגדרת המונח בסעיף 1 לנספח 6 לשטר הנאמנות, עומד על כ-66%.

יובהר כי המידע שהובא ב-2 הטבלאות שלעיל ביחס לעודפי הפרויקט הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר התממשותו כפופה לאמור בפסקאות המצפ"ע המפורטות בסעיף 6.8.3.3.6 לעיל.

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 סבריינה ורפי קלינה (להלן בסעיף זה: "השותף").

#### פרטי הפרויקט במתחם שד"ל

נכון למועד הדוח, 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).

ביום 6 במרץ 2024 התקבלה החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה בתל-אביב, לאישור הבקשה להיתר בניה מלא בפרויקט, בכפוף לעמידה בתנאים מקובלים, אשר לאחר העמידה בהם וקבלת ההיתר הסופי, ניתן יהיה להקים על המקרקעין בהם מחזיקה הד מאסטר (מעבר ליתר המבנים הקיימים כיום) מגדל הכולל 40 קומות, בהן כ-17,000 מ"ר ברוטו שטחי מגורים (כולל שטחי שירות ומרפסות) (על פני 120 יחידות), כ-20,500 מ"ר ברוטו שטחי מלונאות (כולל שטחי שירות ומרפסות) ב-320 חדרי מלון, ושטחי מסחר בהיקף שאינו מהותי (להלן: "מגדל שד"ל"), כאשר לאור רכישות זכויות שבוצעו על ידי הד מאסטר במהלך שנת 2021, נכון למועד זה מחזיקה הד מאסטר במלוא הזכויות האמורות. כמו כן, צפוי להיבנות בפרויקט חניון תת קרקעי בן 5 קומות וכ-145 מקומות חניה, בשטח כולל של כ-7,500 מ"ר, וכן מבנה ציבור בשטח של 200 מ"ר עיקרי ו-100 מ"ר שירות. נכון למועד זה, הד מאסטר פועלת לעמידה בתנאים לצורך קבלת היתר הבניה המלא. כן יצוין כי בשלב זה הד מאסטר ממשיכה בביצוע עבודות במבנים לשימור הנדרשות לצורך ביצוע הפרויקט.

בימים 15 ביולי 2021 ו-28 במרץ 2024 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, מחברת ברגרואין רזידנטיאלי לימיטד, אשר ה"ה יצחק ועידו חגי'י, מבעלי השליטה בחברה, מחזיקים, למיטב ידיעת החברה, בכ-24% מהונה. נכון למועד זה, טרם הוקנתה החזקה והבעלות בחניות ובמחסנים האמורים להד מאסטר.

נכון למועד זה, נכסיה העיקריים של הד מאסטר הינם כדלקמן:

שנות	תיאור הנכס	פרטי הנכס	
	ראה סעיף זה לעיל	זכויות בנייה במגדל שד"ל.	א.
	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 הדוח, מושכר על ידי הד מאסטר לצד שלישי המפעיל את החניון. יובהר כי בהתאם לתוכנית העיצוב של הפרויקט, החניון האמור צפוי להוות חלק מחניון המגדל שיכיל כאמור סה"כ כ-145 חניות. נכון למועד הדוח, על פי הסכם השכירות והתוספות לו שנחתמו בין הצדדים, הסכם השכירות הינו בתוקף עד ליום 31.12.2024 והשוכר משלם להד מאסטר דמי שכירות שנתיים בסך של כ-570 אלף ש"ח בתוספת הצמדה למדד ומנגנון השתתפות בפדיון השוכר.	מלוא הזכויות בתתי חלקות 1 ו-2 בחלקה 5 בגוש 7456	ב.
	הד מאסטר צפויה להמשיך ולהחזיק בבניין לשימור גם בהיתן בניית מגדל שד"ל. נכון למועד זה נהרס החלק האחורי של הבניין לשימור, לצורך בניית המגדל והסתיימו כלל העבודות הנדרשות לצורך תליית המבנה לשימור לצורך ביצוע עבודות חפירה.	מלוא הזכויות בחלקה 7 שבגוש 7456	ג.
	נכון למועד זה מבוצעות עבודות תליית המבנים לשימור טרם ביצוע עבודות חפירה ודיפון.	מלוא הזכויות בחלקה 8 שבגוש 7456	ד.

#### כתב שיפוי וכתב התחייבות

יצוין, כי כתנאי לתוכנית, חתמה הד מאסטר, כיזם 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 הועדה המקומית לתכנון ובניה בתל אביב יפו על פי פסק דין או בוררות, עקב פגיעה שנפגעו מקרקעין גובלים על ידי התוכנית ובגין כל פיצוי כאמור שישולם על ידי הועדה לבעלים של אותם מקרקעין גובלים, והכל בכפוף לתנאים שנקבעו בכתב השיפוי.

בנוסף, חתמה הד מאסטר על כתב התחייבות לעיריית תל אביב, וכן על הסכם מבנה ציבור 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.

### מימון

נכון למועד זה, התקשרה הד מאסטר 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, מתוכו הועמד עד למועד פרסום הדוח אשראי בסך של כ-270 מיליון ש"ח, אשר שימש את הד מאסטר בעיקר לצורך רכישת השלמת מלוא הזכויות בקרקע, רכישת החניון הנוסף ותשלום היטלי השבחה. נכון למועד זה, מועד החזר קרן האשראי הוא עד ליום 31 במרץ 2025 והריבית השנתית אותה נושא האשראי ואשר משולמת מדי רבעון הינה בשיעור פריים + 2%-1%. יצוין כי הד מאסטר פועלת להגדלת ההלוואה (בכפוף כמובן להסכמת הבנק), כך שתשמש גם למימון שלב הבנייה של הפרויקט. לפרטים נוספים לרבות הבטחות אשר הועמדו והעילות לפירעון מיידי שנקבעו ראה סעיף 6.20.5 להלן.

בנוסף, נכון ליום 31 בדצמבר 2023, הועמדו הלוואות בעלים להד מאסטר בסך כולל של כ-50.4 מיליון ש"ח (חלק רגינסי כ-32.5 מיליון ש"ח). הלוואות הבעלים של רגינסי והשותף להד מאסטר נושאות ריבית בשיעור פריים + 1%-2% התואם את ריבית הבנק.

### הסכם בעלי המניות

בהתאם להסכם בעלי המניות שנחתם בין רגינסי לשותף, ניהולה השוטף של הד מאסטר יבוצע על ידי רגינסי, 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 פעילות 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 ראשי 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 ראשי 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 חגי 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 ראשי להצטרף למכירה, כאשר זכות ההצטרפות של השותף מותנית בכך שכל החזקות החברה והשותף בהד מאסטר ימכרו לצד שלישי.

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

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 בס"ק (ג) ו-(ד) לטבלה שלעיל.	שם הנכסים וחלקה האפקטיבי של החברה בנכסים:
מתחם שד"ל סמוך לרחוב רוטשילד בתל אביב.	מיקום הנכסים:
ראה סעיף זה לעיל	תיאור קצר של הנכסים:
זכויות החברה במתחם שד"ל מוחזקות על ידי הד מאסטר, ש-50% מהונה מוחזק על ידי רגינסי הנמצאת בבעלות מלאה של החברה.	מבנה האחזקה בנכסים:
יצוין כי בעל הזכויות הנוסף בהד מאסטר הינה צמרת צהלה בע"מ, שהינה, למיטב ידיעת החברה, בשליטת בני הזוג סבריינה ורפי קליינה.	ציון שמות השותפים בנכסים (במקרה בו השותפים מהווים צד קשור או מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות באיזה מהנכסים):
אקוויטי	שיטת הצגה בדוחות הכספיים:
רגינסי השלימה את רכישת הד מאסטר, על הנכסים שהיו קיימים בה באותה עת, ביום 29 בפברואר 2012. הד מאסטר השלימה את 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 לטוחי מגורים נוספות במתחם. ביום 10 במרץ 2013 אישר בית המשפט הסכם לרכישת	מועד רכישת הקרקע עליה קיימים/ייבנו הנכסים:

פרטים	סעיף
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 זה לעיל. כמו כן, במהלך שנת 2021 חתמה הד מאסטר על 6 הסכמי רכישה לרכישת יתרת הזכויות הקיימות בפרויקט ובחודש דצמבר 2022 התקשרה הד מאסטר בהסכם לרכישת 100 חניות ומחסנים בבניין הקיים בפיתח הרחובות רוטשילד ויבנה שימשו את הפרויקט.	
כ-3,109 מ"ר	שטח הקרקע עליה קיימים/יבנו הנכסים:
מחצית ראשונה 2024 (ראה ה"ש 102)	מועד התחלת שיווק בפרויקט (צפוי)
2029 (ראה ה"ש 102)	מועד סיום שיווק צפוי/בפועל
עד למועד זה לא נחתמו הסכמים מהותיים עם קבלני ביצוע.	הסכמים עם קבלני ביצוע
מחצית ראשונה 2024 (ראה ה"ש 102)	מועד התחלת עבודות הקמה:
2029 (ראה ה"ש 102)	מועד סיום עבודות הקמה:
בחלקה 5 (תת חלקות 1 ו-2), חלקות 7, 8 ו-10 זכויות במגדל (מכח חלקה 5, חלקה 7, חלקה 8, וחלקה 10) - הד מאסטר רשומה כבעלים.	זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה):
זכויות במגדל מכח חלקה 9 - זכאות להירשם כבעלים	
לפרטים ראה סעיף זה 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:
ההערכת הנהלת החברה, שווי מימוש נטו אינו נמוך מערכו בספרים וזאת בהתבסס על הערכת שווי שבוצע ליום 31 בדצמבר 2023. לפרטים נוספים אודות הערכת השווי שבוצעה ראה סעיף 3.2 לדוח הדירקטוריון.	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 לכלל הפרויקט

מצב תכנוני ליום 31 בדצמבר 2023			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים ברוטו (מ"ר)	סוג מלאי
	עד 120 יחידות	כ-17,000 (כולל שירות ומרפסות)	שטחים המיועדים למגורים במגדל שד"ל (חלק התאגיד האפקטיבי - 50%)
	לפחות 320 חדרי מלון	20,500 (כולל שירות ומרפסות)	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 למלונאות ומבנה ציבור בשד"ל 8 (חלקה 7) (חלק התאגיד האפקטיבי - 50%)
	כ-145 חניות	כ-7,500 מ"ר	שטחים המיועדים לחניון במגדל שד"ל כולל חניון קיים במתחם (חלק התאגיד האפקטיבי כ-50%)

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

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023				כל התקופה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
<b>עלויות שהושקעו</b>							
56,645	62,185	62,185	62,270	62,228	62,228	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	
3,382	20,708	20,708	20,708	20,708	20,708	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
7,532	8,119	8,234	8,385	8,472	8,615	עלויות מצטברות בגין בניה	
6,046	8,497	9,700	11,040	12,439	13,884	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
50,749	51,678	51,162	50,588	49,989	49,067	שערך בגין הנכס (וזאת בגין החלקים בנכס המסווגים כנדל"ן להשקעה)	
124,354	151,187	151,989	152,991	153,836	154,502	<b>סה"כ עלות מצטברת בספרים</b>	
<b>עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה</b>							
5,154	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	
27,793	4,457	4,457	4,457	4,457	4,456	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
159,844	158,452	159,050	158,855	157,943	157,853	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
5,604	7,582	7,666	6,285	4,753	6,257	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
198,395	170,491	171,173	169,597	167,153	168,565	<b>סה"כ עלות שנתורה להשלמה</b>	

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023				שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה	
0%	0%	0%	0%	0%	0%	מועד השלמת בנייה צפוי
2027	2028	2027	2028	2028	2029	

\* 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 גולמית בגין חלק המגורים<sup>109</sup>

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט			
שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	
549,000	549,000	549,000	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
272,000	270,000	274,000	עלויות פרויקט צפויות
277,000	279,000	275,000	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
51,000	52,000	49,000	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה(*)
226,000	227,000	226,000	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
50.46%	כ-50.8%	כ-50%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
כ-100,000 ש"ח למ"ר כולל מע"מ	כ-100,000 ש"ח למ"ר כולל מע"מ	כ-100,000 ש"ח למ"ר כולל מע"מ	מחיר ממוצע למ"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 שערוד.

יודגש, כי ההערכות שניתנו על ידי החברה ביחס לעלות שנותרה לבניית הפרויקט המתואר לעיל, להכנסות ולרווח הגולמי הצפוי מהם לחברה, הינן מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), שהתממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה של החברה. התממשות ההערכות האמורות מותנית בהתקיימות האמור בפסקת המצפ"ע המפורטת בסעיף 6.8.3.3.6 להלן וכי תשלומי המס וההיטלים השונים שיידרשו מהחברה כזימית לא יהיו בהיקף גבוה יותר מזה שהוערך על ידי החברה. 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.

ה. ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט בגין חלק המגורים

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%	
(52,000)	(26,000)	226,000	26,000	52,000	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
28,000	14,000	226,000	(14,000)	(28,000)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

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

275,000	רווח גולמי צפוי:
(5,000)	התאמות לעודפים, סה"כ:
270,000	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:

<sup>109</sup> לפי חלק החברה בפרויקט (50%).

**רכישת זכויות במקרקעי הפרויקט**

ביום 9 במרץ 2022 התקשרה קבוצת חגי' מתחם המסגר בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה (להלן בסעיף זה: "**חברת הבת**"), בהסכמי מכר מותנים, אשר הושלמו זה מכבר (להלן: "**הסכמי המכר**") עם חברת נווה-גד בנין ופיתוח בע"מ (להלן: "**נווה גד**") וחברת ש.פ.א. חברה לנאמנות בע"מ (להלן: "**ש.פ.א.**"), במסגרתם רכשה חברת הבת 52% מזכויות הבעלות במקרקעין בשטח כולל של כ-27.2 אלף מ"ר המצויים במתחם מנדרין בצפון תל אביב (להלן: "**הממכר**" או "**המקרקעין**"), בתמורה לסך כולל של כ-405 מיליון ש"ח (שכלל הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן), בתוספת מע"מ (להלן: "**התמורה**"). בנוסף הוסכם כי חברת הבת תישא בהיטלי השבחה והיטלי הפיתוח, הן בגין כל תוכנית שקיבלה תוקף עד למועד חתימת הסכמי המכר עם המוכרות והן בגין התקופה שלאחר חתימת הסכמי המכר. החזקה במקרקעין הועברה לחברת הבת.

**תיאור המקרקעין וההליכים המתקיימים בעניינם**

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 וכן כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה עתידית. למיטב ידיעת החברה, הזכויות בממכר מקנות זכויות להקמה של כ-140.38 יחידות אקוויולנטיות אשר להערכת החברה צפויות להקנות זכויות לכ-117 יחידות מגורים וכ-806 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה, כאשר כ-97% מהזכויות הנ"ל ניתנות לניצול במתחם תכנוני מס' 4 והיתר במתחם תכנון 3 וזאת על פי התוכניות המפורטות למתחמי התכנון הנ"ל (מכוחן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה במגרשים המרכיבים את המתחמים התכנוניים).

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.

כנגד התוכניות הוגשו התנגדויות 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<sup>110</sup> באופן אשר יגדיל את זכויות כלל הבעלים בתכנית, לרבות חברת הבת. בעקבות ההתנגדויות לתוכנית החלה על המגרש, התקבלו טבלאות הקצאה מתוקנות. החברה הגישה התנגדויות לטבלת ההקצאות, שעיקרן נוגעות למיקום הזכויות של החברה לאחר ביצוע האיחוד והחלוקה ולמשקל שניתן למקדמים מסויימים אשר נלקחים בחשבון לצורך קביעת הזכויות של החברה. יצוין כי בשלב זה, ולאור ההתנגדויות הרבות הצפויות מיתר בעלי הזכויות במתחם, לא ניתן להעריך כיצד תיקבע החלוקה הסופית של הזכויות ולא ניתן להעריך את מועד אישור התב"ע.

בנוסף, החברה בוחנת אפשרות לקידום פרויקטים נוספים במתחם מנדרין, ובהתאם, החברה התקשרה בתקופת הדוח בהסכם לרכישת חלקים נוספים לא מהותיים (כ-4 יחידות אקוויולנטיות) במתחם מנדרין בתמורה לסכום לא מהותי.

לפרטים אודות הסכמי המכר בהם התקשרה החברה עם המוכרות, מועדי תשלום התמורה וחביות המס של חברת הבת בגין העסקה ראה דיווח מיידי מיום 10 במרץ 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-023982), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

לפרטים אודות הסכם המימון בו התקשרה חברת הבת בתקופת הדוח לצורך, בין היתר, תשלום חלקה של נווה גד בממכר, ראה סעיף 6.20.6 להלן.

**להלן פרטים נוספים אודות הפרויקט:**

**א. הצגת הפרויקט**

פרטים	סעיף
פרויקט מנדרין	שם הפרויקט:
מתחם מנדרין בצפון תל אביב <sup>111</sup>	מיקום הפרויקט:
פרויקט בעירוב שימושים ברובע חדש המוקם בצפון מערב תל אביב, בסמוך לחוף הים ולמלון מנדרין. הפרויקט צפוי לכלול יחידות דיור בתמהיל מגוון, וכן שטחי תעסוקה ומסחר. זכויות החברה בפרויקט מקנות זכות לכ-140 יחידות דיור	תיאור קצר של הפרויקט הצפוי:

<sup>110</sup> הערכה זו מסתמכת על כך שתוכנית המתאר תא/3700 קבעה כי תוענק תוספת זכויות באם יפונה שדה דב, 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, אשר אין כל וודאות כי יתממש בפועל.

<sup>111</sup> ואשר ידועים כחלקות 52 (2.012%), 54-56, 58-63, 71-76, 79-81 ו-6609 וכן כחלקה 8 (0.282%) בגוש 6621. יצוין כי נכון למועד זה, המקרקעין פנויים.

פרטים	סעיף
אקוויולנטיות <sup>112</sup> ופוטנציאל להגדלת זכויות עתידית.	
כ-52% במושע	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:
הזכויות בפרויקט מוחזקות על ידי חברת הבת (כהגדרתה לעיל), שהינה חברה פרטית בבעלות מלאה של החברה.	מבנה האחזקה בפרויקט:
יצוין כי למיטב ידיעת החברה, קבוצת אקרו בע"מ מחזיקה במושע בכ-48% מהזכויות בפרויקט (יתר הזכויות, בהיקפים לא מהותיים, מוחזקות בידי צדדים שלישיים)	ציון שמות השותפים לפרויקט המחזיקים למעלה מ-25% בפרויקט:
איחוד מלא	שיטת הצגה בדוחות הכספיים:
7 במרץ 2022	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
כ-27.2 אלף 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:
-	הסכמים עם קבלני ביצוע:
טרם ידוע	מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן):
זכות חוזית לרכישת הבעלות מכוח הסכמי מכר שתוארו בסעיף זה לעיל.	זכויות משפטיות בקרקע:
ראו סעיף זה לעיל	הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר):
ראו סעיף זה לעיל	חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט:
להערכת הנהלת החברה שווי מימוש נטו אינו נמוך מערכו בספרים וזאת בהתבסס על הערכת שמאי שנעשתה לאחרונה עבור החברה ביחס למחירי המכירה וכן על הערכת החברה ביחס לעלויות הבניה הצפויות בהתאם לניסיונה של החברה מפרויקטים דומים.	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת:
נמצא באזור אורבני בקרבת קווי תחבורה ציבורית וכבישים.	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:
ראו סעיף זה לעיל	נושאים מיוחדים:

### ב. מצב תכנוני

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31 בדצמבר 2023			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
	140 אקוויולנטיות	16,800	מגורים, מסחר ותעסוקה
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים ברוטו (מ"ר)	סוג מלאי
	לא ניתן להעריך	לא ניתן להעריך	

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

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023				כל התקופה
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
עלויות שהושקעו						
ל.ר.	395,816	405,306	405,306	405,306	405,307	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
ל.ר.	25,486	25,539	25,876	25,973	26,023	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
ל.ר.	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה
ל.ר.	10,451	16,992	24,083	31,259	38,549	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
ל.ר.	431,753	447,837	455,265	462,538	469,879	סה"כ עלות מצטברת
ל.ר.	431,753	447,837	455,265	462,538	469,879	סה"כ עלות מצטברת בספרים

המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרויקטים המהותיים מאוד של החברה ביחס למצב התכנוני הנוכחי של הפרויקטים והמצב התכנוני העתידי של הפרויקטים, לעלויות צפויות בפרויקטים, יתרת סכומים לקבל, הכנסות צפויות, רווח גולמי צפוי וניתוחו לרבות ההנחות שנכללו לצורך חישוב הרווח הגולמי הצפוי, סה"כ עודפים צפויים למשיכה ומועד צפוי למשיכת עודפים, מועדי תחילה וסיום בניית הפרויקטים ומועדי תחילה וסיום של שיווק הפרויקטים, הינו מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), שהתממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה של החברה. התממשות ההערכות האמורות מותנית בהתקיימות תנאים שונים שאינם בשליטת החברה ואשר אין כל וודאות כי יתקיימו (באופן מלא או חלקי), ובין היתר כי: תאושרנה כלל התוכניות הרלוונטיות לפרויקטים, ויתקבלו כלל ההקלות, האישורים וההיתרים הנדרשים לבנית כלל הפרויקטים ע"ב מלוא הזכויות המתוכננות, במועד החזוי לכך על ידי החברה; שעלויות הפרויקטים (לרבות עלויות המימון), במיוחד לאור השינויים בסביבת הריבית ולאור שינויים בסביבת האינפלציה, עלויות הפינויים הנדרשים בחלק מהפרויקטים, עלויות הנובעות ממדד תשומות הבניה ועלויות בנית מבני ציבור הנדרשים בחלק מהפרויקטים) לא תחרוגנה מהסך המוערך על ידי החברה וכי 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,

<sup>112</sup> יחידת דיוור אקוויולנטית בשטח 120 מ"ר ובתוספת מרפסת וממ"ד, כאשר קיימים מקדמי המרה ליחידות דיוור בגדלים שונים, שטחי תעסוקה, מסחר, מלונאות וכו'.



ובניית הפרויקטים עצמה תיארך מס' שנים, כך שיתכן שינוי בתנאיהם), לרבות תנאי משיכת העודפים בפרויקטים; כי לא יחול שינוי לרעה בשוק הדירות בגוש דן (בעיקר ת"א), באופן שישפיע על מחירי השיווק 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 ולרבות עמידת החברה ושותפיה בהוראות הסכמי המימון; כי הפרויקטים יבוצעו בלוחות הזמנים החזויים, שלא תהא פגיעה בזמינותם ושלא ייגרם בהם עיכוב משמעותי מכל סיבה שהיא (לדוג' בשל השפעות מלחמת חרבות ברזל; בגין אי פינוי הקרקע על ידי הגורמים המחזיקים בה כיום על אף ההסכמות עימם; בגין 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; ואי עמידת החברה ושותפיה בדרישות השונות למתן היתר אכלוס, לדוג', בכל הנוגע לפרויקט סומייל 124, בדרישה להפקדת תוכנית בגין מבנה ציבור שייבנה בפרויקט בבלי 3 בהתאם להתחייבות החברה לעירייה שניתנה במסגרת קבלת הקלות בפרויקט סומייל 124); 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 ההערכות 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.

יצוין כי נכון למועד חתימת הדו"ח ובהמשך למידע המובא לעיל, לאור העובדה כי לא ניתן לצפות את משך התארכות מלחמת חרבות הברזל (כאשר למועד פרסום הדו"ח המשק מקיים שגרה לצד מלחמה), הערכותיה של החברה המובאות לעיל, עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן או להתממש באופן שונה, לרבות מהותית, מהצפוי, בין היתר, כתוצאה מהתפתחויות שלא ניתן להעריך באופן מלא בקשר עם אופן התפתחות המלחמה, והשפעה על שוק הנדל"ן ו/או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.6 להלן.

## 6.9 שיתוף פעולה עם סלינה בתחום המלונאות

### 6.9.1 התקשרות בהסכם שיתוף פעולה

ביום 19 בספטמבר 2021 התקשרה החברה בהסכם לשיתוף פעולה (Joint Venture) (להלן בסעיף זה: "הסכם שיתוף הפעולה" או "ההסכם") עם חברת סלינה אופרציה ישראל בע"מ (להלן: "סלינה"), שלמיטב ידיעת החברה נמצאת בבעלות חברת Selina Hospitality PLC (לשעבר Selina Holding Company, UK Societas) (להלן: "סלינה אנגליה"), אשר למיטב ידיעת החברה מפעילה רשת מלונאות בינלאומית תחת המותג 'Selina', המונה למעלה מ-100 בתי מלון בכ-20 מדינות.

6.9.1.1 במסגרת ההסכם, שנכנס לתוקפו בחודש אוקטובר 2021, סוכם כי הצדדים<sup>113</sup> ישתפו פעולה בקשר עם הפעילות המלונאית שמפתחת סלינה בישראל, בשתי דרכי פעולה אפשריות (יובהר, כפי שיפורט להלן, כי בפועל, תנאי ההתקשרות בהן התקשרו הצדדים הינם שונים במעט מאלו המתוארים להלן, ועיקריהם יתוארו בהמשך תיאור תחום זה):

1. חגיג' אחזקות תרכוש נכסים ותממן את ביצוע ההתאמות הנדרשות בהם לצורך הפעלתם כמלון<sup>114</sup>, ותשכירם לסלינה, לתקופות שלא תפחתנה מהתקופות שנקבעו בהסכם. בתמורה לכך, תשלם סלינה לחגיג' אחזקות דמי שכירות אשר ישקפו (למעט בתקופת ההתאמות) לחגיג' אחזקות תשואה מובטחת בשיעור ממוצע שנתי מינימאלי של 8% (צמוד למדד המחירים לצרכן) מסך העלויות בהן תישא חגיג' אחזקות בגין רכישת הנכסים והתאמתם (למעט בשנה הראשונה ובשנה השנייה להתקשרות, שאז דמי השכירות אשר ישולמו לחגיג' אחזקות ישקפו תשואות בשיעור שנתי ממוצע מינימאלי, צמוד למדד, של 6.5% ו-7.25%, בהתאמה) ובנוסף תהיה חגיג' אחזקות זכאית ל-20% מרווחי סלינה (כפי שהוגדרו בהסכם) בפרויקטים המלונאיים האמורים (להלן: "מסלול הרכישה")<sup>115</sup>.

2. שיתוף פעולה בהתאמת נכסים שסלינה תשכור מצדדים שלישיים, כשחגיג' 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 לחגיג' מגדלי הארבעה מדי שנה (בתשלומים שייפרסו באופן חודשי) סך השווה ל-10% מסכום ההשקעה, צמוד למדד, המשקף IRR שנתי של 7.75% לשנה<sup>116</sup> ובנוסף תשלם סלינה לחגיג' מגדלי הארבעה מדי שנה 20% מרווחיה (כפי שהוגדרו בהסכם) מפרויקטים אלו<sup>117</sup>. 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 לחגיג' מגדלי הארבעה מכוח מסלול זה (הן באופן שוטף והן מרווחים), וככל וסך זה ישקף החזר הנמוך מ-12.5% על פני תקופת בת 20 שנה (או במקרים בהם תקופת השכירות קצרה יותר- שיעור החזר גבוה יותר שישקף את הסכום המלא לו היתה זכאית חגיג' מגדלי הארבעה אילו הסכם השכירות היה לתקופה בת 20 שנה) מסכום ההשקעה של חגיג' מגדלי הארבעה במסלול זה, צמוד למדד, תשלם סלינה לחגיג' 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 חגיג' 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 חגיג' אחזקות.

תקופת ההסכם הינה: (א) ביחס לפרויקטים במסלול הרכישה – עד לביצוע השקעות על ידי חגיג' אחזקות בסך מצטבר של 150 מיליון דולר ו-(ב) ביחס לפרויקטים במסלול ההתאמות – עד לביצוע השקעות על ידי חגיג' אחזקות בסך מצטבר של 30 מיליון דולר כולל אפשרות החברה להגדילו עד לסך של 60 מיליון דולר, בהתאם ובכפוף לתנאים שפורטו בגוף ההסכם. על אף האמור, לאור ההתפתחויות במצבה הפיננסי של קבוצת סלינה, נכון למועד זה, החברה אינה מרחיבה את היקף ההשקעות בפרויקטים חדשים נוספים, לא במסלול ההתאמות ולא במסלול ההשקעות, מעבר להשקעות שבוצעו עד כה ולהשקעות להן התחייבה במסגרת הפרויקטים הקיימים. עמדה זו עולה בקנה אחד עם המדיניות החדשה של סלינה, אשר לאור מצבה, מתמקדת כיום בעיקר בפרויקטים בהם כבר החלה ולא בפתיחת מלוונות חדשים.

<sup>113</sup> לענין זה יצוין, כי בהתאם לתוספת להסכם שיתוף הפעולה שנחתמה בין הצדדים ביום 23 באוקטובר 2021, הוסכם כי חברת הבת (100%) של החברה – קבוצת חגיג' אחזקות הארבעה בע"מ (להלן: "חגיג' אחזקות"), היא שתהא צד להסכם שיתוף הפעולה, חלף החברה. כמו כן, חברת הבת (100%) של חגיג' אחזקות – קבוצת חגיג' מגדלי הארבעה בע"מ (להלן: "חגיג' מגדלי הארבעה") הינה חברת הפרויקט אשר מטעמה מתקשרת החברה במסלול ההתאמות (כהגדרתו להלן).

<sup>114</sup> למעט אם העלויות חרגו בלמעלה מ-10% מסך העלויות החזויות שהוצגו לחברה על ידי סלינה, שאז תישא סלינה בעלויות החורגות כאמור.

<sup>115</sup> 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.

<sup>116</sup> יובהר, כי במקרה והסכם השכירות בו התקשר סלינה יהא לתקופה קצרה מ-20 שנים, יוגדל החזר השיולם לחברה מדי שנה באופן שה-IRR ייוותר 7.75%.

<sup>117</sup> ראה ה"ש 115 לעיל, שתחול גם לענין זה.

## 6.9.1.2.1

**מסלול הרכישה**

סלינה תציע לחגי' אחזקות או חברת בת בבעלותה ובשליטתה לרכוש נכסים אשר ייקבעו על ידי סלינה כמתאימים להפעלה כמלון, וחגי' 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 חגי' אחזקות בחרה לרכוש את הנכס המדובר, אזי במקביל לרכישתו, חגי' אחזקות תתקשר בהסכם שכירות עם סלינה אשר יכלול הוראה ולפיה סלינה לא תהא רשאית לבטל את הסכם השכירות בטרם חלפו 7 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 להיכלל במסלול ההתאמות, 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 מלונות 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 6.9.1.1(2) 6.9.1.2.1.1 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 סוכס<sup>118</sup> (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 שיוסוכמו) 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.

יצוין כי נכון למועד זה, התקשרה חגי' מגדלי הארבעה עם סלינה בהתקשרויות במסלול ההתאמות בהתייחס ל-8 אתרים, אשר ביחס אליהן לא התקיימו התנאים המוקדמים ולפיכך נדרשה הסכמת החברה להתקשרויות האמורות, כאשר התשואה אותה צפתה החברה לקבל במועד ביצוע ההתקשרות לא פחתה (ובמרבית המקרים אף עלתה) על התשואה שהיו נושאות ההתקשרויות האמורות לו בוצעו בהתאם לתנאים שפורטו בסעיף 6.9.1.1 לעיל.

<sup>118</sup> 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 האישרים 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%.

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

6.9.1.4 בטוחות  
יצוין, כי כבטוחות להתחייבויות סלינה על פי ההסכם, העמידה סלינה אנגליה ערבות לטובת חגי' אחזקות. בנוסף, סלינה תערוב אף היא להתחייבויות החברות הייעודיות שבבעלותה. לעניין מצבה הפיננסי של סלינה אנגליה ראו סעיף 6.9.1.7 להלן.

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) 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 בסעיף (2) קטן זה, לא יחול על נכסים קיימים של החברה.

6.9.1.7 סטטוס שיתוף הפעולה עם סלינה

א. עד לתחילת הפעילות המשותפת של החברה עם קבוצת סלינה, פעלה קבוצת סלינה בישראל במספר אתרים. תוכניות קבוצת סלינה בעת התקשרותה בהסכם לשיתוף פעולה עם החברה היו לפתוח מספר רב יחסית של אתרים, שכן כפי שנמסר לחברה, סלינה אנגליה ראתה בישראל מיקום אסטרטגי לפעילות קבוצת סלינה העולמית. בהתאם לכך, במסגרת שיתוף הפעולה האמור, רכשה החברה 3 נכסים (הירדן ההררי, עכו ומטולה) שביחס אליהם חתמה החברה עם סלינה הסכמי שכירות ארוכי טווח וכן השקיעה החברה סכומים שונים לצורך התאמות של סלינה ב-8 אתרים בהם התקשרה סלינה עם בעלי אותם אתרים בהסכמי שכירות. בהתאם לדוחות הניהוליים שמסרה סלינה לחברה באופן שוטף, פעילות סלינה בישראל, באתרים בהם השקיעה החברה, הייתה לאחר תקופת הרצה קצרה יחסית מאוזנת (במונחי EBITDA), אם כי תוצאות הפעילות היו נמוכות מאלו שנכללו בתחזיות המוקדמות שהוצגו לחברה ביחס לאתרים אלו. יצוין כי החלטת החברה בעת התקשרותה המקורית ביחס לכל אחד מהנכסים התבססה בעיקר על החזרי ההשקעה הקבועים להם התחייבה סלינה בכל אחד מהנכסים, ופחות על קבלת נתח (כ-20%) מרווחי הפעילות המלונאית המהווה חלק קטן יחסית בתקבולים שהיו צפויים לחברה מהפעילות המשותפת.

ב. לאור הרעה משמעותית שחלה בתוצאותיה העסקיות והפיננסיות (אשר נגרמו בין היתר עקב מגיפת הקורונה שגרמה לביטול תיירות הפנים והחוץ), פנתה סלינה אנגליה בשנת 2023 לבעלי מניותיה ולמשקיעים חיצוניים בבקשה לגיוס הון. למיטב ידיעת החברה, גיוס זה שהיה אמור להסתיים במחצית השניה של שנת 2023 התעכב והסתיים רק בתחילת 2024. כפי שנמסר לחברה ע"י סלינה אנגליה, הגיוס כלל גיוס הון לסלינה אנגליה, המרת חלק מהחוב של סלינה אנגליה להון ופריסת חלק מהחוב לתקופות ארוכות יותר. בתקופת בנייה זו פעלה סלינה אנגליה לביצוע תוכנית ארגון מחדש לרבות של צמצום כ"א בחברה, לסגירת אתרים שאינם ריווחיים ולצמצום משמעותי של האתרים אותם תכננה לפתוח.

ג. בהקשר למצבה הפיננסי של סלינה אנגליה, למיטב ידיעת החברה, דוחותיה הכספיים של סלינה אנגליה ליום 30 ביוני 2023 הראו שיפור במרבית הפרמטרים הפיננסיים (הכנסות, הפסד תפעולי, הפסד נקי ותזרים מזומנים ששימש לפעילות שוטפת) לעומת הדוחות הכספיים האחרונים שקדמו למועד זה, אם כי לסלינה אנגליה עדיין קיים גירעון משמעותי בהונה העצמי, נכון לאותו מועד, בהיקף של כ-211 מיליון דולר. יודגש כי לחברה אין כל ידיעה ביחס לתוצאותיה הכספיות של סלינה אנגליה ליום 31 בדצמבר 2023, שכן אלו למיטב ידיעת החברה טרם פורסמו.

ד. לאור הדחיה בהליך הגיוס של סלינה אנגליה שתואר לעיל, וכחלק מתכנית הארגון מחדש שמובילה סלינה אנגליה בכל האתרים שלה בעולם (כפי שדיווחה), במהלך חודש יוני 2023 פנתה סלינה ישראל לחברה וביקשה לפרוס את התשלומים אותם נדרשה לשלם במסגרת הפעילות המשותפת לחברה בגין החודשים אפריל-יולי

2023, המסתכמים לסך כולל של כ-4 מיליון ש"ח (להלן: "הסכום הנדחה"). החברה נעתרה לבקשתה זו של סלינה ישראל והגיעה להבנות עם סלינה ישראל ולפיהן נפרס תשלומי של הסכום האמור, כאשר הסכום הנדחה צמוד למדד ונושא ריבית וזאת עד לתשלומי בפועל. יצוין כי סלינה שילמה מאז חודש אוגוסט 2023 את תשלומי הפריסה של הסכום הנדחה.

ה. לאור מצב הפעילות המשותפת ומצבה של סלינה אנגליה, בתקופת הדוח, ניהלה החברה מעקב שוטף בקשר לפעילות הפרויקטים של סלינה בישראל בהם החברה מעורבת וקיימה מספר ישיבות ביחד עם הנהלת סלינה העולמית והנהלת סלינה ישראל. מטרת הישיבות היתה להעמיק את פיקוח החברה על פעילותן המשותפת של החברה וסלינה ישראל אשר ביחס אליה ניתן להערכת החברה לפעול בצורה מיטבית יותר וכן לדייק את המודל העסקי של הפעילות המשותפת כאמור, מתוך מטרה להעלות שיעור התפוסות ושיפור הרווחיות בפרויקטים השונים, כאשר כפועל יוצא מהדיונים האמורים, ועל מנת לנסות ולהשיג את היעדים שצוינו, הרחיבה סלינה את הצוות הניהולי שלה בישראל.

ו. לאחר תקופת מה בה ניכר שיפור בפרויקטים המשותפים עם סלינה (דוחות החודשים שקדמו למועד פתיחת מלחמת חרבות ברזל הצביעו במרבית האתרים על שיפור בשיעורי התפוסה באתרים בהם כבר החלה פעילות האכסון המלונאי וב- EBITDA של פרויקטים אלו), ואולם החל ממועד תחילת מלחמת "חרבות ברזל", הפעילות הרגילה של סלינה באתרים שלה הופסקה וחלף כך, קלטה סלינה ברוב האתרים שלה אזרחים אשר פונו מבתיים מצפון הארץ ומדרומה (למיטב ידיעת החברה נכון למועד זה, מרבית המפונים עזבו את אתרי סלינה). לאור כך הכנסות סלינה החל מחודש אוקטובר 2023 ועד התקופה האחרונה כללו בעיקר תקבולים אשר מקבלת סלינה מהמדינה בגין אירוח מפונים אלו, כאשר בתקופה האחרונה חידשה סלינה את פעילותה הרגילה של תיירות הפנים בכל האתרים (למעט מטולה).

כמו כן, ביחס לנכס אותה רכשה החברה במטולה, החל מתחילת מלחמת חרבות ברזל נסגר אתר במטולה בהתאם להוראות הממשלה ובעקבות העדר הכנסות בפעילות, סלינה אינה משלמת לחברה את השכירות השוטפת ופועלת מול המדינה על מנת לקבל את הפיצויים המגיעים לה. עם תשלום הפיצויים הני"ל הם יועברו לחברה לצורך תשלום דמי השכירות.

ז. לאור האמור לעיל, הכנסותיה של סלינה באתרים המשותפים נפגעו משמעותית בחודשים האחרונים ובעקבות כך, פנתה סלינה לחברה בבקשה לשלם החל מתחילת 2024 ועד לתום שנת 2024 רק את רכיב הריבית מתוך התשלומים השוטפים במסלול ההתאמות (רכיב המהווה כ-80% מהסכום אותו היא נדרשת לשלם לחברה במסלול זה) ואילו את תשלומי הקרן, המסתכמים לסך לא מהותי של כ-865 אלפי ש"ח ברמה שנתית, לפרוס למשך מספר שנים החל משנת 2025. החברה בוחנת הצעה זו ומנהלת משא ומתן מול סלינה במטרה להגיע להסדר בנושא. באשר להשפעה על נכסים שנרכשו במסגרת מסלול הרכישות, הרי שלאור מצב תיירות הפנים כאמור לעיל ועקב מלחמת "חרבות ברזל", סלינה נאותה, על אף האמור בהסכמי השכירות שחתמו עמה, לאפשר לחברה למכור את הנכסים אותם רכשה (מטולה, עכו והירדן ההררי), ככל והחברה תבחר לעשות כן והחברה בוחנת את צעדיה בנושא.

ח. בנוסף לאמור לעיל, בהתאם להבנות בין הצדדים, העמידה סלינה לטובת החברה בתקופת הדוח מספר בטוחות, אשר תהיינה בתוקף עד לתשלום מלוא הסכום הנדחה, כהגדרתו לעיל (להלן: "הבטוחות החדשות"), הכוללות ערבות של מרבית חברות הפרויקטים זו כלפי זו ושעבוד החזקות (מניות) סלינה ישראל במרבית חברות הפרויקטים לטובת החברה ובנוסף סוכם כי יירשמו שעבודים על זכויותיהן של חלק מחברות הפרויקטים בהסכמי השכירות בהם התקשרו עם בעלי הנכסים באותם הפרויקטים ובחלק מהציוד באותם הפרויקטים, לטובת החברה. מימוש הבטוחות המפורטות לעיל ייעשה במקרים שסוכמו בין הצדדים, שיעקרום אי תשלום סכומים בהיקף שסוכם בין הצדדים ו/או קיום הליכים בעלי מאפיינים של חדלות פרעון של סלינה ישראל ו/או חברות הפרויקט. בכך חיזקה החברה את הבטוחות מסלינה כחלק מאותו מהלך וההסכמות שהושגו. בנוסף, ההבנות כוללות הסכמה כי עד לתשלום מלוא סך הסכום הנדחה, סלינה העולמית לא תשעבד את מניות סלינה ישראל ללא הסכמת החברה (negative pledge) ובנוסף סלינה ישראל לא תיזום פרויקט חדש אשר מצריך מסלינה העמדת כספים ו/או מימון מגורם מממן ללא אישורה המוקדם של החברה ולא תדרוש מהחברה להעמיד מימון לפרויקט חדש כאמור (גם מקום בו עומדת לסלינה ישראל הזכות לדרוש זאת על פי ההסכם המקורי בין הצדדים).

יודגש כי אין כל וודאות שהבטוחות החדשות שצוינו לעיל, במקרה של חדלות פרעון של קבוצת סלינה, יספקו לחברה הגנה מלאה מפני החשיפה הצפויה לה במקרה זה, כאשר הדברים נכונים בעיקר בכל הנוגע למסלול ההתאמות, שם חשיפתה של החברה לחדלות פרעון של קבוצת סלינה הינה גבוהה מחשיפתה במסלול הרכישות (שכן במסלול הרכישות, גם במקרה של חדלות פרעון של קבוצת סלינה, האתרים ייוותרו בבעלות החברה שתוכל להשכירם לגופים אחרים ומנגד, במסלול ההתאמות, יכולתה של החברה לנסות ולהשיב את השקעתה בתחום זה תהיה מותנת בראש ובראשונה בהצלחת כניסתה בנעלי סלינה בהסכמי השכירות של האתרים הרלבנטיים ומימוש הבטוחות כאמור לעיל).

ט. עד למועד פרסום דוח זה, החברה השקיעה ביחס לפרויקטים עם סלינה במסלול הרכישה בנכסים שבבעלות החברה סך של כ-65 מיליון ש"ח וקיימת התחייבות להשקעה בסך של כ-29 מיליון ש"ח נוספים לצורך השלמת בניית נכסים אלו, ואילו ביחס לפרויקטים עם סלינה במסלול ההתאמות – החברה השקיעה נכון למועד פרסום דוח זה סך כולל של כ-40 מיליון ש"ח וקיימת התחייבות להשקעה נוספת בסך של כ-3 מיליון ש"ח (יצוין, כי יתרת ההשקעה במסלול ההתאמות בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 הינה כ-33 מיליון ש"ח לאחר פרעונות שבצעה סלינה ושינויים בשווי ההוגן).

י. בעניין השווי הוגן של ההשקעה, החברה מדדה, בסיוע מעריכי שווי, את השקעותיה במסלול ההתאמות וכתוצאה מכך נרשם בתקופת הדוח קיטון בשווי ההוגן של ההשקעות בסך כולל של 6.3 מיליון ש"ח. בנוסף, החברה ביצעה הערכות שווי ליום 31 בדצמבר 2023 לנכסים במטולה, עכו והירדן ההררי, מכוחן הופחת שוויים בדוחות החברה בכ-3.6 מיליון ש"ח.

לתוצאות הפעילות המשותפת עם סלינה ראה סעיף 6.5 לעיל.

## 6.9.2 הפרויקטים הקיימים בין חברות הקבוצה לסלינה

להלן תיאור הפרויקטים בהם התקשרו הצדדים עד למועד זה:

### 6.9.2.1 מסלול הרכישות

#### 6.9.2.1.1 הירדן ההררי

##### עסקת הרכישה

קבוצת חגי' אחזקות מלונאות בע"מ, שהינה חברה פרטית בבעלות מלאה, בשרשר, של החברה (להלן: "חגי' מלונאות"), התקשרה ביום 24 באוקטובר 2021 בהסכם סיחור אופציה ולפיו, בתמורה לתשלום בסך של כ-9.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, סוחרה לה על ידי צד ג' אופציה לרכישת זכויות מכוח הסכם פיתוח שנחתם בין רמ"י לבין צד ג' אחר, שהינו אגודה שיתופית (להלן: "הסכם הפיתוח" ו-"המוכר", בהתאמה), אשר בהתאם לו, בכפוף לעמידה בתנאיו עד לחודש מרץ 2025 (המועד לעמידה בתנאים הוארך בתקופת הדוח בתמורה לתשלום בסך של 1.3 מיליון ש"ח), ניתן להתקשר מכוחו בהסכם חכירה ביחס למקרקעין<sup>119</sup> בשטח של כ-91 דונם המצויים בירדן ההררי (להלן: "המקרקעין"), עליהם ניתן להקים, בהתאם לתב"ע הקיימת, כ-6,000 מ"ר לצורכי נופש ותיירות, שטחי שירות ומבנים נלווים להם, וזאת לתקופה בת 49 שנים שסיומה ביום 24 בפברואר 2056 (דמי שימוש שנתיים מהווים עבור תקופה זו שולמו מראש במלואם) עם אפשרות להארכת תקופה זו ב-49 שנים נוספות. ביום 10 במאי 2022 מימשה חברה בה מחזיקה החברה ב-74% (יתרת המניות מוחזקת ע"י המוכר) (להלן "חברת הפרויקט") את האופציה האמורה וזאת תמורת סך של 14.63 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ), אשר שולמה במלואה. יצוין כי זכאות המוכר לתמורה מכח הסכם המכר מגלמת בתוכה את חלקו של המוכר גם ברווחים עתידיים מהפרויקט. לצורך הבטחת עמידת המוכר בהוראות ההסכמים כמפורט בסעיף זה, נרשמו לטובת חברת הפרויקט מספר בטוחות לרבות שעבוד על זכויות המוכר במקרקעין ושעבוד על זכויות החוזיות כלפי רמ"י מכוח חוזה הפיתוח ברשם האגודות השיתופיות. ביום 18 בספטמבר 2023 קיבלה חברת הפרויקט את אישור רמ"י להעברת הסכם הפיתוח (כמשמעותו להלן) לחברת הפרויקט. להערכת החברה, תידרש הארכה נוספת של הסכם הפיתוח על מנת לעמוד בתנאים הנדרשים לחתימה על הסכם החכירה (התנאים המהותיים הינם עמידה בתנאי של ביצוע הפרויקט). לאור מצב המלחמה בצפון והפעילות הנמוכה ברשויות השונות, תפעל החברה במהלך שנת 2024 להארכת הסכם הפיתוח לתקופה נוספת.

בנוסף התקשרו חברת הפרויקט, המוכר וחגי' מלונאות, בהסכם ייזום, אשר בהתאם להוראותיו, חגי' מלונאות תקדם הקמת פרויקט מלונאי על המקרקעין, תעמיד את ההון העצמי אשר יידרש לחברת הפרויקט לצורך הקמת הפרויקט, ותישא בכלל העלויות הקשורות להקמת הפרויקט וניהולו. דירקטוריון חברת הפרויקט ימנה עד 4 דירקטורים, מתוכם זכאית חגי' מלונאות למנות 3 דירקטורים, כאשר כלל החלטות במוסדות חברת הפרויקט יתקבלו ברוב רגיל. הסכם הייזום מאפשר לבצע את הקמת וניהול הפרויקט באמצעות חברת ניהול בבעלות חגי' מלונאות או כל צד שלישי אחר.

##### שכירת הנכס

יצוין כי סלינה שכרה את הנכס לצורך הפעלתו כמלון, כמפורט בדיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 29 בנובמבר 2021, מס' אסמכתא: 2021-01-103792, ואולם לאור העיכוב בהליכי הפיתוח של הקרקע והעברת הזכויות, המועדים שצוינו בדוח המיידי האמור יידחו בהתאם. כוונת סלינה הייתה לפתוח אתר לינה זמני במקביל להוצאת ההיתר ובניית האתר הקבוע. עם זאת, לאור המלחמה ומצב תיירות הפנים, נכון למועד זה טרם נפתח האתר הזמני ולפיכך פנתה סלינה לחברה לדחות את התשלומים שהיתה אמורה לשלם לחברה עד למועד פתיחת האתר. החברה וסלינה מנהלים נכון למועד זה משא ומתן בעניין זה.

<sup>119</sup> חלק מחלקות 32, 38 ו-40 בגוש 13487, בשטח של כ-91 דונם. יצוין כי המקרקעין פנויים.

### 6.9.2.1.2 העיר העתיקה בעכו

#### עסקת הרכישה

ביום 8 בנובמבר 2021 רכשה קבוצת חגיגי עכו העתיקה בע"מ, שהינה בבעלות מלאה, בשרשור, של חגיגי אחזקות (להלן: "חברת הקבוצה") (מכוח אופציה שסוחרה לה על ידי סלינה בתמורה לסכום שאינו מהותי) מצד ג', זכויות חכירה מהוונות במבנה בשטח של כ-600 מ"ר (לא כולל הצמדות בשטח של כ-175 מ"ר) המורכב רישומית מ-8 יחידות דיור בעכו העתיקה<sup>120</sup> (להלן: "המבנה" או "הנכס"), כאשר תקופת החכירה על פי חוזי החכירה (המהוונים) של היחידות הנ"ל, הינה עד ליום 8 בנובמבר 2019. תמורת הרכישה, המסתכמת לסך של כ-7.5 מיליון ₪, בתוספת מע"מ, שולמה למוכר במלואה, והחזקה בנכס נמסרה. בנוסף לעלות הרכישה כאמור, החברה תידרש לממן שיפוץ והתאמה של הנכס בהיקף של כ-11 מיליון ₪, אשר מרביתו טרם הועמדה על ידה. נכון למועד זה, ניתן להקים בדרך של היתר לשימוש חורג בנכס 24-27 חדרי אירוח, ואולם החברה בוחנת הגדלת מס' החדרים ל-35 חדרי אירוח, בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים, אשר אין כל וודאות כי יתקבלו.

#### 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 ₪ (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.

ב. בין הצדדים הושגו הסכמות ביחס למועד סיום ביצוע עבודות ההקמה וההתאמה ופתיחת המלון, אשר החל הימנו תחל סלינה לשלם לחברה דמי שכירות, ואולם נכון למועד זה, טרם בוצעה ההשקעה הנדרשת על ידי החברה על מנת להתאים את הנכס כך שישמש כמלון. סלינה והחברה בוחנות בימים אלה את התוכנית העסקית של סלינה ביחס לנכס והיכולת לממשה. לאור כך שהנכס בעכו טרם שופץ וטרם החל בפעילותו, סלינה ביקשה לדחות את התשלומים השוטפים אותם היא חבה לחברה בגין הנכס בהתאם להסכמות המקוריות בין הצדדים, וזאת עד למועד פתיחת המלון, כאשר תשלומים אלו יתווספו לעלות הנכס כמפורט בסעיף ד' 1 להלן, והצדדים מצוים במו"מ בנושא.

ככל ויוחלט שלא למכור את הנכס, אז תנאי השכירות צפויים להיות כמפורט בסעיף 6.9.2.1.2 לדוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2022.

### 6.9.2.1.3 מטולה

#### עסקת הרכישה

ביום 30 בדצמבר 2021 רכשה קבוצת חגיגי מטולה בע"מ, הנמצאת בבעלות מלאה, בשרשור, של חגיגי אחזקות (להלן: "חברת הקבוצה"), מצד ג' זכויות בשני שטחי מקרקעין<sup>121</sup> 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 חגיגי מגדלי הארבעה ברווחי הפרויקט.

ב. חברת פרויקט סלינה תחייבה לסיים את ביצוע עבודות ההתאמה ופתיחת המלונות תוך 7 חודשים מיום

<sup>120</sup> גוש 18010 חלק מחלקות 111, 121, 123, 125 ו-126.

<sup>121</sup> זכויות בעלות בגוש 13216, חלקה 8, וזכויות חכירה מהוונות גוש 13216, חלקה 8, וגוש 13215, חלקות 28 ו-29.

קבלת החזקה במקרקעין. בפועל, המלון נפתח בחודש יוני 2022 (לענין סגירת המלון עקב המצב הביטחוני בצפון ראה תיאור לעיל ולהלן).

ג. תקופת השכירות הינה ל-20 שנים. 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 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 לערוך להתחייבויות חברת הפרויקט, ובנוסף העמידה סלינה אנגליה אף היא ערבות לטובת חברת הקבוצה, מוגבלת בסכום של 20.7 מיליון ש"ח.

ו. חברת הקבוצה וחברת פרויקט סלינה יפעלו בשיתוף פעולה לקבלת מענק ממשרד התיירות. חברת פרויקט סלינה תדאג להעמיד את הבטוחות ותתחייב לביצוע ההתחייבויות הנדרשות ממפעיל מלון לטובת קבלת המענק. המענק שיתקבל (ככל ויתקבל) נטו יהיה של חברת הקבוצה ודמי השכירות יותאמו בהתאם.

ז. יתר הוראות הסכם שיתוף הפעולה, לענין השתתפות אפשרית של סלינה ברווחי מכירת זכויות חברת הקבוצה בפרויקט, מגבלות על העברת מניות של הצדדים להתקשרות ושיפוי על ידי סלינה בגין תביעות הנוגעות לפעילות המלון, יחולו גם לגבי ההתקשרות שתוארה לעיל.

על אף הוראות ההסכם, עקב המצב הביטחוני והוראות ממשלת ישראל, המלון נסגר עם תחילת המלחמה. סלינה פנתה למדינה לקבלת פיצוי כספי, ועם קבלתו היא התחייבה להעביר את דמי השכירות לחברה. יצויין כי סלינה מחוייבת לדמי שכירות אלו אולם על מנת להקל על התזרים של סלינה, הסכימה החברה להמתין תקופה מסויימת עד לקבלת פיצוי כאמור של סלינה מהמדינה.

## מסלול ההתאמות

### עסקת בית המגן בת"א 6.9.2.1.4

חגי' מגדלי הארבעה העמידה הלוואה (להלן: "ההשקעה") בסך של 6.8 מיליון ש"ח, לחברת פרויקט (חלק מתקציב שיפוף הנכס והתאמתו למלון), בה שותפים סלינה וצד ג' (50% כ"א מהם) (להלן: "חברת הפרויקט" ו-"השותף"), אשר הסבה את שטחי המשרדים הקיימים בבית המגן (לשעבר בית הכשרת הישן) ברחוב המרי בת"א, סמוך לחוף הים, למלון, אשר כולל 78 חדרים, חללי עבודה ומתקנים שונים הנלווים למלון, תחת המותג "סלינה" (להלן: "הנכס"). למיטב ידיעת החברה, השותף התקשר בהסכם שכירות חדש לשכירת הנכס, שנכון למועד זה עתיד להסתיים ביוני 2027. עד למועד זה פרעה סלינה סך של 2.8 מיליון ש"ח מתוך קרן ההשקעה. בהתייחס ליתרת קרן ההשקעה (מתוכו סכום של 1.1 מיליון ש"ח הינו חוב קרן בפיגור בהתייחס למועד סיום הסכם השכירות המקורי, בנוסף להסכמת הצדדים על פריסה מחדש של סך של כ-600 אלף ש"ח שהינו חלק מהסכום הנדחה (כמפורט בסעיף 6.9.1.7 ד לעיל) פנתה סלינה לחברה וביקשה להתאים את מועד תשלומי הקרן של פרויקט זה למועד הצפוי לסיום השכירות (כפי שסוכם לגבי כל הפרויקטים בהם השקיעה החברה במסלול ההתאמות) ובהתאם תפרוס החברה סך כ-3.4 מיליון ₪ עד לתום מועד השכירות החדש של נכס זה. בתקופת הפריסה החדשה יחול האמור בסעיף זה להלן ובכלל זה לגבי תשלום ריבית שנתית (בשיעור 8% צמוד לעליית המדד) לגבי יתרת ההשקעה שלא שולמה נכון למועד כל תשלום.

בגין ההשקעה האמורה, זכאית חגי' מגדלי הארבעה לתשלום בשיעור שנתי של 8% מסכום ההשקעה שלא שולמה נכון לכל מועד (אשר תהא צמודה לעליית המדד), אשר ישולם מדי חודש בחודשו בהתאם לסכומים שהועמדו בפועל בניכוי הסכומים ששולמו נכון לכל מועד. יתרת קרן ההשקעה תוחזר בתשלומים שיסוכמו בין הצדדים, אשר האחרון מביניהם יהא לא יאוחר מיום 1 ביוני 2027. 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 לחזור 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 (IRR) 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.

לצורך הבטחת התחייבויות חברת הפרויקט כלפי חגי' מגדלי הארבעה, התחייבה סלינה לערוך להתחייבויות חברת הפרויקט, ובנוסף העמידה סלינה אנגליה אף היא ערבות לטובת חגי' מגדלי הארבעה, מוגבלת בסכום של 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. נכון למועד זה, המלון פעיל.

#### 6.9.2.1.5 הרי ירושלים

חגי' מגדלי הארבעה העמידה הלוואה (להלן: "**ההשקעה**") בסך של כ-6.3 מיליון ש"ח לחברת בת (100%) של סלינה (להלן: "**חברת הפרויקט**"), אשר מפעילה מלון בקיבוץ מעלה החמישה, המונה 62 חדרים ומתקנים נלווים למלון (להלן: "**המלון**"). המלון האמור נפתח במהלך 2021. 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 (תשלום שנתי זה מבטא תשואה של 10.59% לשנה צמודה למדד), והתשלום השנתי המתואם הכולל את התשלום השנתי ואת 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 משלמת 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 לערוך להתחייבויות חברת הפרויקט, ובנוסף העמידה סלינה אנגליה 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.

#### 6.9.2.1.6 עסקת הקיבוצים<sup>122</sup>

חגי' מגדלי הארבעה תעמיד הלוואה (להלן: "**ההשקעה**") בסך של עד כ-15 מיליון ש"ח (מתוכם הועמד עד כה סך של כ-11.9 מיליון ש"ח) לחברת פרויקט, אשר סלינה התקשרה בהסכם לרכישת 90% מהון מניותיה (להלן: "**חברת הפרויקט**"), במספר שלבים, מצדדים שלישיים (להלן: "**המוכרים**"), ואשר שוכרת/מפעילה (בין במישרין ובין בעקיפין) בתי הארחה בקיבוצים פרוד, נתיב ה"ה", לוחמי הגיטאות וצאלים<sup>123</sup>, הפועלים מזה שנים ובהם קיים סך כולל של כ-160 יחידות אירוח (להלן: "**בתי הארחה**"). ההשקעה משמשת את חברת הפרויקט בעיקר לצורך ביצוע עבודות ההתאמה והשיפוץ בבתי הארחה ומיעוטה לצורך העמדת הלוואה לסלינה לרכישת השליטה בחברת הפרויקט.

נכון למועד זה, עיקר תקופות השכירות/ההפעלה הנוכחיות של בתי הארחה האמורים נעות בין 5 שנים ל-12 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 חזר של 13.33% על ההשקעה (בתשלומים חודשיים שווים) (להלן: "**החזר ההשקעה השנתי**") (כלומר סך כולל המשקף תשואה שנתית של 10.59% לשנה צמודה למדד). יובהר, כי תקופת תשלום החזר ההשקעה לא תשתנה בכל מקרה, וזאת גם אם הסכמי השכירות/ההפעלה לא

<sup>122</sup> הכוללת 4 מתחמים בקיבוצים הבאים: לוחמי הגטאות, פרוד, נתיב ה"ה" וצאלים.

<sup>123</sup> יובהר כי חברת הפרויקט מחזיקה בכלל זכויות הניהול של בתי הארחה, למעט ביחס לבית הארחה בפרויקט צאלים, בו מחזיקה חברת הפרויקט, בשרשרת, ב-40% מזכויות הניהול.

יוארכו ל-15 שנים, אך בתנאי שלא יבואו לידי סיום מוקדם ביחס לתנאיהם הנוכחיים וזאת למעט ביחס לבתי הארחה של קיבוץ פרוד וקיבוץ הל"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 ואשר יעמוד על לא פחות מ-16.66% מסכום השקעת חגי' מגדלי הארבעה צמוד לעליית המדד, ובתוספת מע"מ.

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 סלינה אנגליה 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.

#### מצפה רמון - מלון אדמה

6.9.2.1.7

חגי' מגדלי הארבעה העמידה הלוואה (להלן: "ההשקעה") בסך של 7.2 מיליון ש"ח לחברת בת (100%) של סלינה (להלן: "חברת הפרויקט"), אשר שוכרת מצד ג' (להלן: "המשכיר") מלון, המונה 31 חדרים ו-12 יחידות אירוח באוהלים (להלן: "המלון") המצוי במצפה רמון. בין הצדדים הוסכם, כי בקרות אירוע הפרה של הסכם שכירות המלון על ידי סלינה, ובכפוף לקבלת אישור בכתב מהמשכיר, תהיה זכאית חגי' מגדלי הארבעה להיכנס כשוכר חלופי במקומה.

בנוסף לסכום ההשקעה, חגי' מגדלי הארבעה תעמיד למשכיר ערבויות בנקאיות בגין שכירת המלון. 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. תשלום זה מבטא תשואה שנתית של 7.75% לשנה צמודה למדד. 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.

#### אלמוגים-המלח

6.9.2.1.8

חגי' מגדלי הארבעה העמידה הלוואה (להלן: "ההשקעה") בסך של 7.5 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 ושטחי תפעול.

נכון למועד זה, תקופת השכירות/ההפעלה (כולל תקופות האופציה) הנוכחית של המלון עולה על 20 שנה. בהתאם להסכם, במהלך תקופה של 20 שנה 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. תשלום זה מהווה תשואה שנתית של 7.75% צמוד למדד.

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

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.

#### הלוואה לחברה מקבוצת סלינה, השקעה בסלינה אנגליה

א. ביום 25 באוקטובר 2022, התקשרה חגי' מגדלי הארבעה בהסכם הלוואה (להלן: "**הסכם הלוואה**") עם בעלת השליטה בסלינה אנגליה (להלן: "**הלווה**"), אשר בהתאם לתנאיו, חגי' מגדלי הארבעה העמידה ללווה הלוואה בסך של 2 מיליון דולר (להלן: "**ההלוואה**"), אותם העמידה הלווה כהלוואה לסלינה אנגליה, במסגרת הליך הנפקת סלינה אנגליה למסחר בבורסת הנאסד"ק. בהתאם להוראות הסכם ההלוואה, ההלוואה היא לתקופה של כ-4 שנים, ונושאת ריבית שנתית בשיעור 8% אשר תשולם מידי רבעון. לאחר חלוף 12 חודשים ממועד העמדת הלוואה, חגי' מגדלי הארבעה תהא רשאית לדרוש את פרעונה המוקדם של הלוואה בהודעה מוקדמת בת 6 חודשים. בנוסף, חגי' מגדלי הארבעה תהא רשאית להמיר בכל עת עד למועד פרעון ההלוואה את ההלוואה למניות של סלינה אנגליה, לפי שער המרה של 8 דולר למניה (שער מניית סלינה הנוכחי הינו כ-0.23 דולר כך שההמרה הינה מחוץ לכסף) (להלן: "**זכות ההמרה**"). ההסכם כולל מנגנונים מקובלים הקשורים להתאמת מחיר ההמרה ובנוסף נקבע כי מקום בו שער המניה של סלינה אנגליה יירד מתחת ל-8 דולר למניה תהיה לחגי' מגדלי הארבעה הגנה וזאת ביחס לשער של עד 6 דולר למניה. ההסכם כולל התחייבויות מקובלות של הלווה כגון עמידה בהתחייבויות פיננסיות, מידע וכו'. בעלי השליטה בלווה ערבים לפרעון ההלוואה ואולם ככל והלווה תבקש לפרוע את ההלוואה בפרעון מיידי והחברה תסרב, ערבות זו תפקע. בנוסף, להבטחת זכות ההמרה, הלווה שעבדה מניות של סלינה אנגליה אשר בבעלותה.

בתקופת הדוח, החברה מדדה את ההלוואה בשווי הוגן ולאור האירועים המתוארים לעיל והירידה החדה שחלה בשער מניית סלינה העולמית, הוקטן במסגרת הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 שווייה ההוגן הנותר של ההלוואה בכמצחית, והוא עומד על 3.9 מיליון ש"ח. לאור מחיר מניית סלינה אנגליה, הלווה והחברה מנהלים בימים אלה מו"מ לגבי האפשרות של המרת ההלוואה (כולל הריבית שטרם שולמה נכון להיום בסך כ-80 אלפי דולר) בהשקעה בפרויקט נדל"ן של הלווה. בתקופת הדוח, העמידה החברה הלוואה בסך של 2 מיליון ש"ח לסלינה ישראל לצורך תשלומי סלינה ישראל בפרויקט של סלינה במכתש רמון. ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של 8%. בכוונת החברה הייתה לבחון כניסה לפרויקט זה, אולם לאור האמור לעיל ובתיאום עם סלינה ישראל החברה לא תכנס לפרויקט זה בשלב זה, כאשר בתיאום עם החברה, סלינה ישראל פועלת להכנסת שותף לפרויקט זה, ובהתאם סוכם בין הצדדים כי בשלב זה, עד למועד הכנסת השותף החדש, סלינה ישראל תשלם לחברה את תשלומי הריבית השוטפים.

ג. בנוסף, בחודש ינואר 2024, במסגרת סיבוב השקעה שהתבצעה בסלינה אנגליה, החברה התקשרה בהסכם השקעה עם סלינה אנגליה, במסגרתו החברה התחייבה להשקיע סך של 500 אלף דולר תמורת הקצאת מניות בסלינה אנגליה במחיר של 0.073 דולר ארה"ב למניה, כאשר בסמוך למועד פרסום הדוח, מחיר מניית סלינה הינה כ-0.15 דולר למניה.

## 6.10 תחום המלונאות

### 6.10.1 מידע כללי על תחום הפעילות

נכון למועד הדוח, נמצאת החברה בשלבים שונים של הליכי תכנון ו/או הקמה של 3 בתי מלון בישראל (שד"ל בתל-אביב, המרינה בהרצליה והמושבה מגדל, בקרבת הכנרת), שעם בנייתם יימכרו או יושכרו או יופעלו על ידי החברה באמצעות מפעילים חיצוניים, לפי העניין. להלן יובא תיאור כללי של תחום הפעילות.

#### 6.10.1.1 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, ים המלח וטבריה) 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 במגדל שד"ל ובפרויקט מרינה הרצליה, השפעת העונתיות ניכרת פחות.

#### 6.10.1.2 מגמות ושינויים בהיקף הפעילות

לפרטים ראה סעיף 6.6.12 לעיל.

#### 6.10.1.3 מגבלות, חקיקה, תקינה ואילווצים מיוחדים החלים בתחום הפעילות

הפעילות המלונאית הצפויה בחברה 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 בבטיחות במלונות בהם מועסקים מעל חמישים עובדים; וכיו"ב.

#### 6.10.1.4 גורמי הצלחה קריטיים

- גורמי הצלחה קריטיים בענף המלונאות הינם:
- א. מצב בטחוני יציב המשפיע לטובה על תחושת הביטחון האישי של התיירים הבאים לארץ.
  - 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.

#### 6.10.1.5 מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים

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

- הצורך בידע, ניסיון ומומחיות בתחום המלונאות.
- השקעות גדולות הדרושות לרכישת מלונות קיימים או הקמת מלונות חדשים.
- צבירת קהל לקוחות באמצעות, בין השאר, פרסום ושיווק כרוכה בהשקעת משאבים רבים ומטבעה הינה הליך הדרגתי שאורך זמן. יחד עם זאת, השימוש ההולך וגדל ברשת האינטרנט מאפשר חשיפה רחבה וקלה יותר גם לבתי מלון קטנים יחסית ובכך מצמצם את מחסום הכניסה האמור לענף.
- מיתוג ומוניטין של בית המלון או הרשת – בענף המלונאות בו פועלות מספר רב של חברות וותיקות בעלות שם, קיים קושי למתג מלון חדש.
- 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').

#### 6.10.1.6 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 Airbnb) 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 תחליפים אלה נבדלים בטיב, באופי ובאיכות השירות.

#### תחרות סביבתית

קיימת תחרות נוספת – בין פרויקטים (קיימים וחדשים) המצויים בסמיכות גיאוגרפית לפרויקטים המוקמים על ידי הקבוצה.

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 מלונות נוספים בת"א שחלקם הגדול מצוי על חוף הים בת"א ואולם, לאור מיקומו של המלון המתוכנן על ידי הד מאסטר, הוא לא אמור להיות בתחרות ישירה עימם. להערכת החברה, מיקומו המרכזי של מלון שד"ל על רחוב רוטשילד (כשלמעט מלון רוטשילד 22 שאר המלונות אינם נמצאים במיקום זה) יהווה את אחד היתרונות הגדולים של מלון זה. כמו כן, בחוף הרצליה ישנם מספר מלונות, אשר פועלים בסגמנטים שונים ומשרתים קהלי יעד שונים לרבות הריץ קרלטון, הרודס, דן אכדיה, דניאל, השרון ואחרים. פעילות המלון שעתידי להיבנות על ידי מרינה הרצליה עתידה לשרת אוכלוסיות שונות (אנשי עסקים, תיירים ונופשים ישראלים) וזאת בדומה למלונות הקיימים באזור.

#### 6.10.2 תיאור הפרויקטים בתחום הפעילות

##### 6.10.2.1 מרינה בהרצליה

ביום 29 בדצמבר 2016 הושלמה עסקה במסגרתה רכשה קבוצת חגי' מרינה הרצליה בע"מ, שכ-75% ממניותיה הרגילות (וכן מניית בכורה<sup>124</sup>) מוחזקים על ידי רגינסי (ובשרשור, על ידי החברה) (להלן: "מרינה הרצליה"), את זכויותיהם של צדדים שלישיים<sup>125</sup> (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 6516<sup>126</sup> (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, שהינו פנוי.

<sup>124</sup> 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.

<sup>125</sup> זכויות המוכרים בחלקות 19 ו-20 הינן זכויות חכירה לדורות לתקופה שעד לחודש יולי 2088.

<sup>126</sup> הידועות בעבר כמגרשים 5 ו-6 לפי תכניות בנין עיר החלות על המקרקעין.

עפ"י התביעה החלה ביחס למקרקעין (שייעודה תיירות ו/או אכסון מלונאי), סה"כ שטחי הבניה במקרקעין בהתאם לזכויות הקיימות הינם כ-7,525 מ"ר עיקרי שטחי דירות נופש כ-2,900 מ"ר שטחים ציבוריים ושירות שימשו את יחידות הנופש, וכ-100 חניות. עם זאת, התקבלה החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה בהרצליה (להלן: "הועדה המקומית"), על המלצת הועדה המקומית, לתוכנית בסמכות הועדה המחוזית לתכנון ובניה (להלן: "התוכנית"), להגדלת השטחים במקרקעי הפרויקט, כך שבכפוף לאישור התוכנית על ידי הועדה המחוזית וקבלת כלל ההיתרים הנדרשים על פי דין מהרשויות השונות לרבות רמ"י (אשר אין ודאות כי יתקבלו), ניתן יהיה להקים בפרויקט שטחי מלונאות ומסחר עיליים בשטח כולל של כ-51,000 מ"ר ברוטו, וכן כ-16,000 מ"ר ברוטו שטחים תת קרקעיים, מתוכם 1,500 מ"ר לשימושים עיקריים. החברה פועלת לקידום ההליך מול הועדה המחוזית. 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 ההלוואה 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 להצביע. 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 למרינה הרצליה בקידום הפרויקט, שיווקו, מיתוגו ויצירת קשרים עם גורמים רלוונטיים בינלאומיים (להלן: "התחייבות השותף"), ואולם התחייבויות השותף כאמור תבוטלנה בקרות אירוע של העברת שליטה במרינה הרצליה ו/או במקרקעי הפרויקט.

(2) בתמורה לקיום התחייבות השותף, יהיה זכאי השותף לכ-10% מהרווחים<sup>127</sup> שיחולקו לבעלי המניות הרגילות של מרינה הרצליה (להלן: "חלק השותף ברווחי מרינה הרצליה")<sup>128</sup> ובלבד שבעת חלוקת רווחים כאמור לבעלי המניות הרגילות, בכפוף לקיום רווחים כאמור, ראשית ישולם על ידי מרינה הרצליה לשותף סך של 2.5 מיליון דולר על חשבון חלק השותף ברווחי מרינה הרצליה, לאחר מכן עד 22.5 מיליון דולר ישולמו ליתר בעלי המניות, ולאחר מכן, יתרת הרווחים (ככל שתיוותר) תחולק בין בעלי המניות של מרינה הרצליה והשותף, בהתאם לחלקם היחסי ברווחי מרינה הרצליה.

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

(4) ככל ומרינה הרצליה 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 מרינה הרצליה באותה חברת ניהול.

(5) עוד כולל ההסכם סעיף הפרות יסודיות כמקובל בהסכמים מסוגו, אשר מאפשר למרינה הרצליה את ביטול ההסכם וביטול תשלום התמורה לשותף בנסיבות שהוסכמו.

<sup>127</sup> 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.

<sup>128</sup> לאחר תשלום בסך של 25 מיליון ש"ח לרגינסי, בגין מנית הבכורה שרגינסי מחזיקה בחברת הבת, ולאחר פרעון כלל הלוואות חברת הבת, לרבות הלוואות הבעלים שיועמדו לחברת הבת על ידי בעלי מניותיה.

ג. בחודש ינואר 2018 פרעה מרינה הרצליה את מרבית הלוואות הבעלים שהועמדה לה על ידי רג'נסי עד לאותו מועד, באמצעות כספי הלוואה בסך של 50 מיליון ש"ח, אותה נטלה מרינה הרצליה מגוף מוסדי (ושנכון למועד זה נפרעה).

על מנת לאפשר את פרעון הלוואות הבעלים לרג'נסי בלבד (כמפורט במבוא לס"ק ג' זה), נדרש היה בין היתר שהאחים כהן יתנו הסכמתם שמרינה הרצליה תהא הלווה בהלוואות שצוינו לעיל ותשעבד את מלוא זכויותיה במקרקעי הפרויקט לטובת המלווים 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 הלוואות הבעלים שהועמדה לה על ידי רג'נסי, 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 רג'נסי תישא בפער (הקיים בין שיעור הריבית השנתית אותה משלמת מרינה הרצליה לבעלי מניותיה בגין הלוואות הבעלים שאלו כאמור מעמידים לה - שהינו 3%, לבין שיעור הריבית אותה נושאת הלוואה שהועמדה למרינה הרצליה, שנכון ליום 31 בדצמבר 2023 הינה 8% (כך שפער הריבית השנתית בו נושאת רג'נסי הינו 5%).

יצוין כי נכון ליום 31 בדצמבר 2023, יתרת הלוואות האחים כהן והחברה למרינה הרצליה, כולל ריבית, עומדת על 32,200 אלפי ש"ח ו-54,052 ש"ח, בהתאמה. כאמור לעיל, הלוואות האמורות נושאות ריבית שנתית בשיעור 3%.

#### ד. הסכם הלוואה

ביום 28 בדצמבר 2023, התקשרה מרינה הרצליה בהסכם מימון עם בנק מסחרי בישראל (להלן: "**הבנק**"), בסך כולל של עד 50 מיליון ש"ח (להלן בס"ק זה: "**ההלוואה**"). ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור פריים בתוספת 2% אשר משולמת מדי רבעון. בנוסף, ככל ויתקיים אירוע הפרה שלא תוקן בהתאם למועדים הקבועים בהסכם ו/או שמרינה הרצליה לא תפרע במועדי הפירעון שנקבעו איזה מסכומי הלוואה, תישא ההלוואה, כל עוד הפרה זו לא תוקנה, חלף ריבית ההלוואה, ריבית פיגורים בשיעורים המקובלים בבנק, וזאת בהתאם להוראות ההסכם. קרן ההלוואה תיפרע לא יאוחר מיום 31 בדצמבר 2025. נכון למועד הדוח, עומדת יתרת ההלוואה על סך של כ-25 מיליון ש"ח. כן התחייבה מרינה הרצליה כי היחס בין היתרה הבלתי מסולקת של האשראי לבין שווי המקרקעין לא יפחת מ-50% וזאת על פי הערכת שווי שקיימת לנכס לפי תקן 19, אשר קיבלה תיקוף של שמאי הבנק.

להבטחת הלוואה נשוא ההסכם, רשומים לטובת הבנק בין היתר שעבודים כדלקמן: (1) כלל החזקות רג'נסי במרינה הרצליה; (2) מרינה הרצליה רשמה לטובת הבנק משכנתא בדרגה ראשונה ובלעדית ללא הגבלה בסכום על כל מקרקעי הפרויקט וכן שיעבדה את כל זכויותיה הקיימות ו/או שתהיינה לה במקרקעין, וכן שעבוד קבוע והמחאה על דרך השעבוד של כל הכספים והזכויות שיגיעו לה מהרשויות השונות בקשר עם רכישת המקרקעין; (3) החברה ורג'נסי ערבות להתחייבויות מרינה הרצליה כלפי הבנק.

עילות להעמדה לפירעון מידי:

הסכם הלוואה כולל עילות מקובלות להעמדה לפירעון מידי של הלוואה ו/או למימוש הביטחונות, לרבות עילות הנוגעות להרעה בפועל או חשש להרעה במצבן הפיננסי של מרינה הרצליה (להלן: "**הלוואה**") ו/או החברה ו/או לאפשרות עמידתן (על פי הערכת הבנק) בהתחייבויותיהן על פי ההסכם, וכן עילות נוספות לרבות- העברת השליטה ו/או הבעלות במקרקעי הפרויקט ו/או שעבודם ו/או התחייבות לעשות כן, שלא נעשו על דעת הבנק; שינוי בהרכב הבעלות במניות של הלווה ו/או שינוי שליטה בחברה (החזקה של לפחות 45% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, בדילול מלא); אם הלווה או החברה יפסיקו לנהל את עסקיהן או תופסק עבודתן או חלק ניכר ממנה לתקופה ארוכה או אם יושעה או יבוטל רישיון או היתר או הסכמה או אישור הדרושים למי מהם לניהול עסקיהם או חלק מהם או בקרות מקרה שישיפע על היכולת להמשיך בפרויקט; אם תסולק יד הלווה מהמקרקעין; הגשת צו עיקול ו/או קבלת עיקול וכו' בקשר לנכסים המשועבדים; הגשת צו עיקול ו/או קבלת עיקול ו/או נקיטת הליכי הוצ"פ ו/או הליכי כינוס נכסים על נכס של הלווה ו/או של החברה; אם לדעת הבנק חל שינוי לרעה בשווי הבטוחות, והלווה לא המציאה לבנק בטוחות נוספות מספיקות בתוך 21 יום ממועד דרישת הבנק; במקרה של חקירה פלילית נגד הלווה ו/או החברה ו/או בעלי השליטה בהן אשר לדעת הבנק עלולים לפגוע ביכולת הלווה לעמוד בהתחייבויותיה לבנק או לגרום לכך שהמשך העמדת האשראי על ידי הבנק יהפוך לבלתי חוקי או יהווה הפרה מצד הבנק של הוראות הדין; במקרה של אי עמידה בהתחייבות לשמירה על יחס חוב לשווי קרקע; ואם אירעה איזו מהעילות הנקובות בהסכם ביחס לבעלי השליטה בחברה. בנוסף, לבנק זכות להודיע על פרעון מוקדם בהודעה מוקדמת בת 45 יום ו/או באופן מידי בנסיבות המצדיקות זאת על פי שיקול דעתו.

לתיאור הפרויקט כולו (אשר יכלול גם שטחי מגורים בהיקף נרחב) ראו סעיף 6.8.3.5 לעיל. יצוין כי כמפורט בסעיף האמור, ביום 6 במרץ 2024 התקבלה החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה בתל-אביב, לאישור הבקשה להיתר בניה מלא בפרויקט, בכפוף לעמידה בתנאים מקובלים, אשר לאחר העמידה בהם וקבלת ההיתר הסופי, ניתן יהיה להקים על המקרקעין בהם מחזיקה הד מאסטר (מעבר ליתר המבנים הקיימים כיום), מגדל אשר עתיד לכלול, בין היתר, כ-20,500 מ"ר ברוטו שטחי מלונאות (כולל שטחי שירות ומרפסות) ב-320 חדרי מלון, ושטחי מסחר בהיקף שאינו מהותי.

## 6.10.2.3 המושבה מגדל

ביום 4 במאי 2022, התקשרה רגינסי בהסכם (להלן: "**הסכם רכישת המניות**"), עם שני צדדי ג' (להלן: "**השותפים**") וחברה בבעלותם (להלן: "**חברת הפרויקט**"), שמטרתו כניסת החברה להשקעה בשיעור של 50.2% בפרויקט מלונאי שצפוי להיבנות על גבי מקרקעין בשטח כולל של כ-35,424 מ"ר<sup>129</sup> המצויים ליד חוף הכנרת, בתחום היישוב מגדל (להלן: "**המקרקעין**"). ההשקעה בוצעה בדרך של רכישת מניות המהוות 50.2% מהון חברת הפרויקט (כאשר ביתרת הונה יחזיקו השותפים), אשר השלימה (בין במישרין ובין בעקיפין, באמצעות רכישת מניות חברה נוספת (להלן: "**חברת הבת**")) את רכישת מלוא הזכויות במקרקעין, כשעלות רכישת הזכויות במקרקעין (לרבות החזר הוצאות לשותפים) הסתכמה לסך של כ-63 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ.

למיטב ידיעת החברה, על פי התוכנית החלה על המקרקעין, ניתן להקים במקרקעין מלון הכולל כ-270 מיטות, וכן מתקנים ושימושים תומכים לבית המלון כגון מסעדות, בריכות, מתקני חוף וכו', בשטח כולל של 11,150 מ"ר. חברת הפרויקט פועלת לקידום תכנית בסמכות מחוזית להגדלת זכויות הבניה (עד לכ-26,000 מ"ר) והכפלת כמות המיטות והחדרים, ואולם אין כל וודאות כי הדבר יעלה בידה.

יצוין לענין זה כי ביום 21 בפברואר 2024 נידונה התכנית בועדה המקומית גליל מזרחי, לצורך קבלת התייחסותה ו/או המלצתה להגשת התכנית לועדה המחוזית. הועדה המקומית דנה בתוכנית ובהיקף הזכויות המבוקש בה והנחתה להשלים מספר תנאים על מנת לשוב ולדון בקידום התוכנית. להערכת החברה השלמת התנאים המקובלים על החברה, אשר מהווים את הרוב המשמעותי של התנאים, צפויה להסתיים במהלך השבועות הקרובים ואלו אשר לגביהם קיימת חוסר הסכמה יידונו עם הועדה המקומית בשנית, כאשר בכל מקרה הסמכות המאשרת לתכנית הינה של הועדה המחוזית.

במסגרת הסכם רכישת המניות, הוסכם בין היתר בין הצדדים כדלקמן:

- א. מנגנון מינוי דירקטורים, המבטיח שלדירקטורים שימונו מטעם רגינסי לדירקטוריון חברת הפרויקט יהיה רוב בהחלטות;
- ב. הרוב הנדרש לקבלת החלטות באסיפה הכללית של חברת הפרויקט ובדירקטוריון חברת הפרויקט, יהיה רוב רגיל וזאת למעט ביחס למספר נושאים אשר הלכה למעשה יידרשו את הסכמת שני הצדדים וביניהם שינוי תקנון חברת הפרויקט באופן הפוגע חד צדדית במי מבעלי המניות; שינוי מבנה ההון של חברת הפרויקט; הקצאת מניות; שינוי מהותי בתחום הפעילות של חברת הפרויקט; החלטות בהם קיים ניגוד עניינים וכיו"ב;
- ג. אופן מימון חברת הפרויקט – לענין זה הוסכם כי רגינסי תעמיד לחברת הפרויקט את כלל ההון העצמי הדרוש לצורך רכישת המקרקעין (בדרך של העמדת הלוואות בעלים נושאת ריבית שנתית בשיעור 5%, אשר בין היתר תפרע הלוואות בעלים שהועמדו לחברת הפרויקט על ידי השותפים), כאשר במקרה בו חברת הפרויקט תידרש להון עצמי נוסף מבעלי המניות שלה לצורך קידום הקמת הפרויקט, כל אחד מבעלי המניות של חברת הפרויקט יעמיד את חלקו בהון העצמי הנדרש, בשיעור יחסי לשיעור החזקתו בחברת הפרויקט, ואולם אם רגינסי תידרש להעמיד הון עצמי מעבר לחלקה היחסי (להלן: "**ההלוואה העודפת**"), אזי ההלוואה העודפת (שתישא ריבית שנתית של 7%) תוחזר לרגינסי טרם כל חלוקת כספים אחרת לבעלי המניות של החברה. בנוסף, בעלי המניות בחברת הפרויקט יעמידו ערבות להבטחת המימון של חברת הפרויקט ככול הניתן לחוד ולא ביחד ובמקרה והערבות תועמד בכ"ז ביחד ולחוד, יתר בעלי המניות של חברת הפרויקט ישפו את אותה בעל מניות אשר נדרש לשלם בגין חילוט הערבות סך הגבוה מחלקו היחסי בחברת הפרויקט. בתקופת הדוח העמידה רגינסי לחברת הפרויקט הלוואות בעלים בסך של כ-61 מיליון ש"ח, אשר סך של 32 מיליון ש"ח מתוכה כבר נפרע.
- ד. חלוקת הרווחים בחברת הפרויקט – בין הצדדים הוסכם כי ראשית תוחזר על ידי חברת הפרויקט ההלוואה העודפת, ככול וקיימת, לאחר מכן יוחזרו יתרת ההלוואות הבעלים, לאחר מכן יקבל כל צד מהחברה דמי ייזום בסך של 6 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, ולאחר מכן יחולקו הרווחים, פרי פאסו ופרו רטה בין בעלי המניות בהתאם לשיעור החזקתם בחברת הפרויקט.
- ה. הסכמות נוספות – עוד כולל ההסכם מנגנוני זכות סירוב ראשונה וזכות מצרנות מקובלים וכן מקרי הפרה "ייסודית" (כגון קיום הליכי פירוק ו/או חדלות פרעון כנגד מי מבעלי המניות), אשר אם יתקיימו, יקנו לבעל המניות האחר את הזכות לדרוש מבעל המניות המפר למכור להם את חלקו בחברת הפרויקט בתמורה שתיקבע על ידי שמאי.



**התקשרות בהסכם מימון**

בנוסף לאמור לעיל, בתקופת הדוח התקשרו חברת הפרויקט וחברת הבת (להלן ביחד: "הלוות") בהסכם אשראי עם גוף פיננסי (להלן: "המלווה") בסכום של 32 מיליון ₪. קרן כל אחת מההלוואות תיפרע בתוך 6 חודשים מיום העמדתה, עם אפשרות הארכה בתקופה נוספת של 6 חודשים ועוד 8 תקופות נוספות של 3 חודשים כ"א. ההלוואות תישאנה ריבית שנתית בשיעור פריים בתוספת 2%<sup>130</sup>, אשר בשנה הראשונה להלוואה תפרע מדי 3 חודשים, ולאחר השנה הראשונה להלוואה, תפרע מדי חודש וחצי.

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 בשיעורים מקובלים, וזאת בהתאם להוראות ההסכם.

להבטחת ההלוואות נשוא ההסכם, נרשמו לטובת המלווה שעבודים כדלקמן (להלן: "הבטחות"): (1) משכנתא בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויות הלוות במקרקעי הפרויקט; (2) שעבוד קבוע וספציפי ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא הזכויות החוזיות בקשר למקרקעין ולפרויקט; (3) שעבוד קבוע וספציפי בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות הלוות לתקבולים בגין הפסדים/נזקים הקשורים במקרקעין ומכוח פוליסות ביטוח למקרקעין; (4) שעבוד קבוע וספציפי ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על הון המניות הרשום של הלוות ועל הון המניות המוקצה בלוות, לרבות כל הזכויות הנובעות מהמניות; (5) ערבות ביחד ולחוד של החברה, רגינסי, ושל השותפים.

ההסכם כולל עילות מקובלות להעמדה לפירעון מידי של ההלוואה ו/או למימוש הבטחות, כאשר העילות הנוגעות לאירועים המצביעים על הרעה במצב הפיננסי או חשש להרעה כאמור תיבחנה כנגד כל אחת מהלוות, רגינסי והחברה. בנוסף, נקבעו עילות נוספות לפרעון מידי לרבות - אם יחול שינוי מהותי לרעה בשווי המקרקעין (מקרה בו שיעור ה-LTV (גובה ההלוואה ביחס לשווי המקרקעין) עלה על 75%; במקרה של שינוי במבנה האחזקות של הלוות ו/או במקרה שמי מהלוות תעביר את זכויותיה במקרקעין; אם יחול שינוי מהותי בעסקי הלוות או אם מי מהן החלה בהליכי מכירה של נכסים חיוניים לעסקיה; ואם תיפסק הפעילות העסקית של הלוות או חלק ניכר הימנה.

האשראי האמור שימש את חברת הפרויקט לצורך החזר חלק מהלוואות בעלים שהועמדו לה על ידי רגינסי. נכון למועד זה, מקרקעי הפרויקט פונו ממחזיקים והחברה ממשיכה בקידום תכנון, כמפורט לעיל.

**6.10.3 פרטים נוספים אודות הפרויקטים בתחום הפעילות**

ענתודות קרקע - נתונים כלליים על הפרויקטים

שם	מיקום	מועד רכישה	עלויות הקשורות בעתודות הקרקע, ליום 31 בדצמבר 2023					חלק התאגיד האפקטיבי (%)	שטח (מ"ר)	זכויות בנייה		
			עלויות מקורות	עלויות שהוננו מימון לקרקע	עלויות תכנון ואחרות	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.23			מצב תכנוני נוכחי	מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן	זכויות בלתי תכנון
									מ"ר ממוצע ליחיד/אחר	יחיד/אחר	יחיד/אחר	מ"ר ממוצע ליחיד/אחר
פרויקט המרינה	הרצליה	דצמבר 2016	77,388	26,083	8,788	-	112,259	10,191	כ-130 חדרים - כ-2,000 מ"ר משחר	ל.ר.	51,000 מ"ר מלונאות ומסחר	סטטוס הליכי תכנון
פרויקט מגדל	היישוב מגדל	2022	61,552	3,275	859	-	65,186	כ-35,424	270 מיטות	כ-26,000 מ"ר	540 מיטות	

הערכות החברה ביחס להיקף הזכויות הנוספות בפרויקט מרינה הרצליה, כפופות לאישור התוכנית אותה מקדמת החברה בועדה המחוזית לתכנון ובניה במחוז תל אביב (כאשר אין ודאות כי התוכנית האמורה תאושר ו/או תיכנס לתוקף), וכן לקבלת כלל ההיתרים הנדרשים על פי דין מהרשויות השונות לרבות רמ"י (אשר אין ודאות כי יתקבלו), ולפיכך ייתכן כי יחול שינוי בהיקף הזכויות הנוספות, לרבות שינוי מהותי. הערכות החברה ביחס להיקף הזכויות הנוספות בפרויקט מגדל, כפופות לאישור תוכנית מתאר אותה מקדמת החברה בועדה המחוזית לתכנון ובניה במחוז הצפון (כאשר אין ודאות כי התוכנית האמורה תאושר ו/או תיכנס לתוקף), וכן לקבלת כלל ההיתרים הנדרשים על פי דין מהרשויות השונות (אשר אין ודאות כי יתקבלו), ולפיכך ייתכן כי יחול שינוי בהיקף הזכויות הנוספות, לרבות שינוי מהותי.

<sup>130</sup> יצוין כי עד לחודש מרץ 2024, עמד שיעור הריבית על פריים בתוספת 4%.

<sup>131</sup> ראה סעיף 6.10.2.1 לעיל.

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 2021	שנת 2022	שנת 2023				כל התקופה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
<b>עלויות שהושקעו</b>							
21,730	23,217	23,217	23,196	23,238	23,238	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	
1,326	22,502	22,502	22,502	22,502	22,502	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
5,451	6,151	6,290	6,470	6,572	6,743	עלויות מצטברות בגין בניה	
4,530	7,451	8,886	10,483	12,150	13,872	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
44,661	42,496	41,875	39,914	38,494	36,310	שערוך בגין הנכס (וואת בגין החלקים בנכס המסווגים כנדל"ן להשקעה)	
77,698	101,817	102,770	102,565	102,956	102,665	<b>סה"כ עלות מצטברת בספרים</b>	
<b>עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה</b>							
1,471	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	
15,442	4,252	4,252	4,252	4,252	4,253	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
9,966	80,360	83,508	78,823	77,903	78,032	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
84	4,067	1,345	3,274	2,383	3,360	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
26,963	88,679	89,105	86,349	84,538	85,645	<b>סה"כ עלות שנתורה להשלמה</b>	
0%	0%	0%	0%	0%	0%	<b>שיעור השלמה (הנדסי/כספי) (לא כולל קרקע) (%)</b>	
2027	2028	2027	2028	2028	2029	מועד השלמת בנייה צפוי	

יודגש, כי הערכות החברה ביחס לעלויות שטרם הושקעו בפרויקט ומועד השלמת הבניה הצפוי הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, המבוסס על כך שהערכות החברה ביחס לעלויות בניית הפרויקט יתאמו לעלויות בפועל (כאשר אלו לא ידועות נכון למועד זה, שכן טרם נחתם הסכם קבלן ראשי), על כך שיתקבלו כל האישורים וההיתרים הנדרשים לבניית הפרויקט (במועדים הנחזים לכך על ידי החברה), 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. יובהר כי השוני בעלויות הצפויות לעומת אלו שנחזו במסגרת דוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2021, נובע מכך שבשנת 2021, העריכה החברה כי שטחי המלונאות יימכרו כקרקע בלבד (ולכן לא כללו נתוני העלויות את עלויות הבניה של השטחים המלונאיים, מתוך הבנה שמי שישא בהן יהיה הרוכש) ואילו החל משנת 2022, העריכה המעודכנת היא שהחברה תבנה את המלון (ברמת מעטפת) ולפיכך עלויות הבניה של המלון התווספו לנתוני הטבלה שלעיל.

ד. רווחיות גולמית

אומדן שיעור ריווחיות גולמית כוללת בפרויקט			
שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	
159,000	248,000	257,000	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
60,000	148,000	152,000	עלויות פרויקט צפויות
99,000	100,000	105,000	<b>רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט</b>
45,000	42,000	36,000	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה(*)
54,000	58,000	69,000	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
62%	40%	41%	<b>שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)</b>
כ-14,500 ש"ח למ"ר ברוטו מבונה	כ-1.5 מיליון ש"ח לחדר ברמת מעטפת	כ-1.6 מיליון ש"ח לחדר ברמת מעטפת	מלונאות
כ-60,000 ש"ח למ"ר ברוטו בנוי	כ-60,000 ש"ח למ"ר ברוטו בנוי	כ-60,000 ש"ח למ"ר ברוטו בנוי	מסחרי

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

יודגש, כי הערכות החברה ביחס לרווח הגולמי הצפוי לה בגין מכירת השטחים המלונאיים והמסחריים בפרויקט הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות החברה ביחס למחירי המכירה והעלויות הצפויות בפרויקט ועל השלמת מכירת הזכויות בפועל, על כך שיתקבלו כל האישורים וההיתרים הנדרשים לבניית הפרויקט במועדים הנחזים לכך על ידי החברה, 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 (לרבות כתוצאה מהשפעת מלחמת חרבות ברזל), כאשר אין כל וודאות כי הערכותיה אלו של החברה ביחס לכל הפרמטרים שהוזכרו אכן יתממשו בפועל.

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%	
(24,000)	(12,000)	69,000	12,000	24,000	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
16,000	8,000	69,000	(8,000)	(16,000)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

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

105,000	<b>רווח גולמי צפוי:</b>
4,000	<b>התאמות לעודפים, סה"כ:</b>
109,000	<b>סה"כ עודפים צפויים למשיכה:</b>
בהתאם להסכמות שיושגו עם הבנק המלווה	<b>מועד צפוי למשיכת עודפים:</b>
בהתאם להסכמות שיושגו עם הבנק המלווה	<b>תנאים מתלים למשיכת עודפים:</b>

ז. הערכות שווי

בהתבסס על הערכות שווי של הפרויקט ליום 31 בדצמבר 2023, רשמה הד מאסטר בשנת 2023 הפסד משערך בסך של כ-2 מיליון ש"ח. בהתאם לעמדה 23-105: "פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי" שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך, הערכת השווי שבוצעה אינה נחשבת מהותית.

## **6.11 תחום שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח**

### **6.11.1 מידע כללי על תחום הפעילות**

#### **6.11.1.1 מבנה תחום הפעילות**

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

#### **6.11.1.2 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 לעניין הפעלת הנכסים, היתרים ורישיונות ניהול עסק, לחקיקה הנוגעת להתאמת הנכסים והשירות 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.

#### **6.11.1.3 גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות**

ראה סעיף 6.8.1.4 לעיל לעניין גורמי הצלחה בתחום היזום.

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

#### **6.11.1.4 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.

#### **6.11.1.5 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 והדרישה לבטחונות.

### **6.11.2 תיאור הפרויקטים בתחום הפעילות**

#### **6.11.2.1 החזקה 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. במתחם איינשטיין עתידים לקום בשנים הקרובות 9 מתחמי משנה, שיכללו שטחי מסחר בקומת הקרקע ובקומה אחת מתחת למפלס הקרקע ומעליהם מגדלי מגורים. החברה ורג'ינסי פועלות מזה מספר שנים לארגן קבוצות רכישה במתחם זה, אשר בונות פרויקטים למגורים ומסחר במתחמי המשנה האמורים, כאשר בניגוד לזכויות ליחידות המגורים במתחמים האמורים ששיווקן נעשה כאמור על ידי החברה ורג'ינסי במסגרת תחום קבוצות הרכישה שנסקר בסעיף 6.7 לעיל, החזקה בזכויות לשטחי המסחר בפרויקטים אלו נכללת במסגרת תחום פעילות זה.

במסגרת פעילותן במתחם האמור, רכשו החברה (באמצעות קבוצת חגי' נכסים מניבים בע"מ, הנמצאת בבעלותה) ורג'ינסי (באמצעות קבוצת חגי' נכסים מניבים 33א' בע"מ, הנמצאת בבעלותה), כחברות קבוצה, את זכויות המסחר בפרויקטים איינשטיין 33א', 33ב' (שזכויות החברה בו נמכרו במהלך שנת 2020), 35 ו-36א'

(שזכויות החברה בו נמכרו במהלך שנת 2021), כאשר במהלך שנת 2022, כפי שיפורט להלן, התקשרו השתיים בהסכמים למכירת 75% מהזכויות לשטחי המסחר בפרויקטים איינשטיין 33א' ואינשטיין 35. בנוסף, לאחים חגי' (בעלי השליטה בחברה) זכויות בפרויקט נוסף במתחם זה אותו הם רכשו קודם למועד רכישת השליטה בחברה והם מחזיקים בו נכון למועד זה בכ-35% מהזכויות למסחר (למיטב ידיעת החברה, נכון למועד זה, הפרויקט אוכלס).

## התקשרות למכירת 75% מהזכויות לשטחי המסחר בפרויקטים איינשטיין 33א' ואינשטיין 35 (להלן ביחד: "הפרויקטים")

ביום 12 ביוני 2022, התקשרה החברה, באמצעות חברות בבעלותה המלאה (בשרשור)<sup>132</sup> בהסכמים למכירת 75% מזכויות החברה בשטחי המסחר בפרויקטים (להלן: "הממכר")<sup>133</sup> (ובהסכמי שיתוף ביחס אליהם) לכלל חברה לביטוח בע"מ ותאגידים הקשורים אליה (להלן ביחד: "הרוכש"). להלן יובאו עיקרי תנאי הסכמי המכר והסכמי השיתוף:

### הסכמי המכר:

בהתאם להסכמי המכר שנחתמו, הרוכש רכש מחברות הנכס 75% בלתי מסוימים (במושע) מזכויות הבעלות של חברות הנכס בשטחי המרכז המסחרי בשני הפרויקטים<sup>134</sup>, בתמורה לסך כולל של כ-385 מיליון ש"ח בצירוף מע"מ כדין (להלן: "התמורה"), ובנוסף, הרוכש ישיב לחברות הנכס 75% מכל סכום ההוצאות ששולם על ידן ביחס לשטחי המסחר בפרויקטים עד למועד התשלום השני מכוח כל אחד מהסכמי המכר.

נכון למועד פרסום הדוח, שולם לחברות הנכס, בהתאם להוראות הסכמי המכר, סך של כ-347 מיליון ש"ח, המשקף 90% מחלקה בתמורה (וזאת, בין היתר, כנגד השלמת רישום זכויות הרוכש בממכר בפנקסי המקרקעין ומסירת החזקה המשפטית בממכר לידי הרוכש) כאשר יתרת התמורה (10%), תשולם לכל אחת מחברות הנכס בתוך 7 ימי עסקים ממועד התקיימות התנאים הקבועים בהסכם שעיקרם, קבלת החלטת ועדה על מתן היתר בניה בתנאים להקמת הפרויקטים וחתימה על הסכם קבלן ראשי לפרויקטים<sup>135</sup>.

יובהר כי התמורה בגין הממכר יכול ותותאם וזאת כנגזרת מההיקף הסופי של שטחי המסחר שיכללו בהיתר הבנייה של הממכר (התאמה שתחול, ככל ותחול, כלפי מטה בלבד) ומסך התמורה של הסכמי היועצים והקבלן, לפי העניין, וזאת למול הערכות החברה ביחס אליהם כיום, כפי שעוגנו בהסכמי המכר (התאמה שתחול כלפי מטה או מעלה בהתאם למנגנונים שנקבעו בהסכמי המכר), אם כי הסבירות לכך להערכת החברה נמוכה.

לרוכש זכות לבטל כל אחד מהסכמי המכר וזאת ככל שלא יתקבל היתר בניה מלא לפרויקט הרלבנטי עד לתום שנת 2024 (במקור נקבע המועד האמור לתום 24 חודשים ממועד החתימה על הסכם המכר הרלוונטי, אולם בהסכמת הצדדים הוארך לתום שנת 2024) ו/או במקרה בו הסכם המכר השני בוטל כדין, וזאת תוך 30 יום ממועד ביטולו של הסכם המכר הראשון.

הפרה יסודית של הסכמי המכר על ידי צד להסכם אשר לא תוקנה בתוך המועדים הקבועים בהסכם המכר והביאה לביטולו כדין, תזכה את הצד השני בקבלת פיצוי מוסכם בסך 10% מהתמורה הרלבנטית לאותו הסכם, וזאת מבלי לגרוע מיתר התרופות שתעמודנה לצדדים בגין ההפרה על פי דין.

יצוין כי לאור כך שקבוצות הרכישה של שני הפרויקטים צפויות להתקשר בהסכמי מימון עם גופים פיננסיים שיממנו את הקמת הפרויקטים, חברות הנכס והרוכש הסכימו כי במסגרת הסכמים כאמור הן לא תיטולנה מימון מהמממן לצורך הקמת שטחי המסחר, וכי בשל זהות הרוכש והעובדה שאינו לוקח מימון יוחרג חלקו מהמשכנתא הכללית.

### הסכמי השיתוף:

הסכמי השיתוף כוללים הוראות ביחס לתכנון והקמה משותפים של המרכזים המסחריים בשני הפרויקטים, שיווק והשכרת שטחים במרכז המסחרי והתנהלות הצדדים בקשר לבעלותם המשותפת וביחס לניהול ואחזקת המרכזים המסחריים, כאשר זכויות הצדדים במרכזים המסחריים תהיינה במשותף (במושע), כאשר חלקו של הרוכש הינו 75% וחלקה של כל חברת נכס 25% (יובהר כי כפועל יוצא מכך, הרוכש יחזיק ברוב הנדרש לקבלת מרבית ההחלטות הנוגעות למרכזים המסחריים בשני הפרויקטים).

חברות הנכס תשמנה בעצמן ו/או באמצעות מי מטעמן בחברות הניהול של שטחי המסחר בפרויקטים, בתמורה לדמי ניהול מקובלים שייגבו מהשוכרים, ואולם לרוכש תהיה זכות להחליפן בחברות ניהול אחרות ותהיה לרוכש אפשרות לרכוש 75% מזכויות חברות הניהול שבבעלות החברה, וזאת בהתאם להוראות הקבועות בהסכמי השיתוף.

הסכמי השיתוף כוללים מנגנונים מקובלים בהסכמים מסוג זה, לרבות ביחס להעמדת כספים על ידי הצדדים אשר יידרשו לצורך הקמת המרכזים המסחריים ומנגנון דילול במקרה בו מי מהצדדים לא מעמיד את חלקו היחסי; הוראות ביחס להעברת זכויות הצדדים בשטחי המרכז המסחרי; זכות סירוב ראשונה המוקנית לרוכש; זכות הצעת ראשונה המוקנית לחברות הנכס; זכות הצטרפות הדדית; זכות מכירה כפויה המוקנית לרוכש וכו'.

<sup>132</sup> קבוצת חגי' נכסים מניבים בע"מ וקבוצת חגי' נכסים מניבים 33א' בע"מ, אשר כל אחת מהם תקרא להלן, לפי העניין: "חברת הנכס".  
<sup>133</sup> יובהר כי על פי התביעה הקיימת, כלל שטחי המסחר, בשני הפרויקטים גם יחד, כוללים 7,085 מ"ר שטח ברוטו עילי, מתוכם 5,061 מ"ר עיקרי, 2,024 מ"ר שירות וכן כ-6,300 מ"ר ברוטו בקומת מרתף עליונה ומפלס השצ"פ.  
<sup>134</sup> לרבות החניות המיועדות לשטחי המסחר בפרויקטים.  
<sup>135</sup> לפרטים נוספים ראה סעיף 6.7.2.3.1.2 לעיל.

הרווח לפני מס שינבע לחברה כתוצאה ממכירת הממכר בשני הפרויקטים הינו בסך של כ-200 מיליון ש"ח (כאשר כלל הרווח הוכר בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023) וכי התזרים החופשי שינבע לה מההתקשרויות יעמוד על סך של כ-290 מיליון ש"ח, מתוכם נותר לחברה לקבל סכום של כ-38 מיליון ש"ח. עם זאת יודגש בשנית כי נכון למועד זה, טרם ניתן היתר בניה לפרויקטים, כאשר היה ולא יתקבל עד לתום שנת 2024, לרוכש זכות לבטל כל אחד מהסכמי המכר ולקבל חזרה את תמורתם המלאה (כשהיא צמודה למדד ונושאת ריבית שנתית בשיעור פריים בתוספת 1.5%). בנוסף, יודגש כי יתכן ושינוי בתמורת ההסכמים וזאת כנגזרת מההיקף הסופי של שטחי המסחר שיכללו בהיתר הבנייה ומסך התמורה של הסכמי היועצים והקבלן, לפי העניין, וזאת למול הערכות החברה ביחס אליהם כיום, כפי שעוגנו בהסכמי המכר (התאמה שתחול כלפי מטה או מעלה בהתאם למנגנונים שנקבעו בהסכמי המכר), אם כי הסבירות לכך להערכת החברה נמוכה.

לתיאור סטטוס הפרויקטים ראה סעיפים 6.7.2.3.1.1 ו-6.7.2.3.1.2 לעיל.

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 הפרויקט"), אשר מוחזקת על ידי חברת הבת (50.1%) והשותפים (49.9%) (חברת הבת והשותפים יקראו להלן: "בעלי המניות"), בקשר עם הקמת פרויקט (להלן בסעיף זה: "הפרויקט") במתחם לודוויפול בתל אביב (להלן בסעיף זה: "המתחם")<sup>136</sup>.

#### פרטים אודות המתחם

שטח המתחם כולו הינו כ-18 דונם 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"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.

בשל קרבתו של המתחם לקו M1 המתוכנן של מערכת המטרו, על המתחם צפויה לחול התכנית המתארית תמא/70 אשר מתהווה בימים אלו, וכן התוכנית המתארית החדשה תא/5500, כאשר ההערכה שמכח תכנית אלוניתן יהיה להגדיל את הזכויות המתקבלות מכוח התכנית באופן מהותי, וזאת בכפוף לאישור תמא/70 ו/או תא/5500 ולעריכת תוכנית מפורטת מכוחן אשר תקבל את כלל האישורים הנדרשים, לרבות אישור הועדה המקומית ו/או המחוזית, אשר אין כל וודאות כי יתקבלו.

במועד התקשרות הצדדים בהסכם בעלי המניות, הזכויות במקרקעי התוכנית הוחזקו על ידי גורמים פרטיים (להלן: "הבעלים הפרטיים") אשר החזיקו בכ-64% משטחי מקרקעי התוכנית, ואולם כפי שיפורט להלן נכון למועד זה רכשו החברה והשותפים כ-95% מזכויות הבעלים הפרטיים במקרקעי הפרויקט. יתרת הזכויות במקרקעי הפרויקט מוחזקת על ידי הצד השלישי (כהגדרתו להלן) 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), ההחזקות שנרכשו מהבעלים הפרטיים במקרקעי התוכנית וכן זכויות הצד השלישי שיפורט להלן 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, רכשה חברת הפרויקט 7,200 מ"ר המהווים כ-90.4% מחלק הבעלים הפרטיים בתמורה לסך כולל של כ-236 מיליון ש"ח (ובתוספת מס רכישה, נשיאה בהוצאות משפטיות של בעלי הקרקע, החזר/תשלום הוצאות שהוצאו לקידום התביעה הקיימת כיום, תיווך וכיו"ב, עתידה להסתכם לסך של כ-310 מיליון ש"ח) ובנוסף התקשרה חברת הבת בהסכם עם צד ג', המחזיק בכ-10% מזכויות הבעלים הפרטיים במקרקעי התוכנית (כ-800 מ"ר) (להלן: "הצד השלישי"), לרכישת מחצית מזכויותיו בפרויקט, בתמורה לסך של כ-13 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. כך, שנכון למועד פרסום הדוח, החברה, שותפיה והצד השלישי מחזיקים בקרקע במלוא זכויות הבעלים הפרטיים (סך הכל 7,962 מ"ר. חלק החברה, בשרשור, בזכויות האמורות - 50.1%).

בנוסף לאמור לעיל, חתמו תאגידי השותפים על הסכמי מכר ואופציה, שהוסבו גם הם לחברת הפרויקט, ביחס לכ-3,100 מ"ר המצויים במתחם, אך אינם נכללים במקרקעי התוכנית (להלן ביחד: "זכויות נוספות במתחם"), וזאת על מנת להגדיל את שטחי מקרקעי הפרויקט<sup>137</sup>.

#### הסכם שיתוף פעולה

ביום 27 ביוני 2022, נחתם הסכם בין חברת הפרויקט, חברת הבת והצד השלישי, המסדיר את שיתוף הפעולה בין הצדדים בקידום הפרויקט, אשר כולל סעיפים מקובלים ומסדיר בין היתר נושאים דוג' אופן ניהול הפרויקט (שיעשה על ידי חברת הפרויקט), השתתפות בהוצאות הפרויקט; זכות הצדדים להשתתף ברכישת זכויות נוספות במתחם; מימון הפרויקט; אפשרות הצדדים לרכוש את חלקו של מי מהצדדים האחרים אשר יפר את הסכם המימון שיחתם עם הבנק המלווה; ומנגנונים מקובלים של זכות סירוב ראשונה, זכות הצטרפות וזכות מכירה כפרייה.

<sup>136</sup> 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.

<sup>137</sup> וזאת במקביל לפעולות שתבצע חברת הפרויקט על מנת לנסות ולהגדיל את היקף זכויות הבניה בפרויקט, על פי תוכנית חדשה שתקדם חברת הפרויקט.

### הסכם בעלי המניות

בהתאם להוראות הסכם בעלי המניות (כהגדרתו לעיל) שנחתם בין חברת הבת לשותפים, 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 (HUB), הכולל עירוב שימושים (תעסוקה, מסחר, מגורים/דיור להשכרה, מרכז כנסים, מלונאות, הכל בכפוף לאישור הרשויות). 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: 2021-01-099061) ו-28 בנובמבר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-102685), המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.

### הסכם מימון

ביום 30 בדצמבר 2022, התקשרה חברת הפרויקט בפרויקט, בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי בישראל, אשר העמיד לה אשראי בסך כולל של 210 מיליון ש"ח שנדרש עבורה לצורך רכישת זכויות הבעלים הפרטיים במקרקעי הפרויקט (לרבות להחזר חלק מהסכומים ששולמו על ידי חברת הפרויקט מתוך כספי הלוואה שהועמדו לה על ידי החברה ושותפיה בפרויקט). לפרטים נוספים אודות הסכם מימון שנחתם על ידי חברת הפרויקט ראה סעיף 6.20.5 להלן ודיווח מיידי מיום 1 בינואר 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-000319.



6.11.3.1 פרויקט איינשטיין 33א' (שטחי מסחר)

נכון למועד זה, ובהנחה כי הסכם המכר שתואר בסעיף 6.11.2.1 לעיל לא יבוטל, מחזיקה קבוצת חגי' נכסים מניבים 33א' בע"מ, שהינה חברה בבעלות ובשליטה מלאות של רגינסי (ושתקרא להלן: "החברה הנכדה"), 25% מהזכויות בשטחי המסחר בפרויקט (וזאת בנוסף לזכויות ליחידות מגורים בפרויקט, בהם מחזיקה החברה הנכדה, כמפורט בסעיף 6.7.2.3.1.1 לעיל), כאשר לאור אישור תב"ע חדשה לפרויקט (כהגדרתה בסעיף 6.7.2.3.1.1 לעיל), ובכפוף לקבלת היתר בניה לפרויקט, 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 (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.	תיאור קצר של הפרויקט:
25% (בכפוף לזכות ביטול העסקה למכירת 75% מהנכס על ידי הרוכש)	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:
כלל חברה לביטוח בע"מ ותאגידי הקשורים אליה	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):
רבעון 2 2024 (ראה ה"ש 102)	מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן):
רבעון 4 2028 (ראה ה"ש 102)	מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן):
ל"ר	מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי/בפועל:
ל"ר	מועד סיום שיווק צפוי/בפועל:
טרם נחתם	הסכמים עם קבלני ביצוע:
בעלות במושע	זכויות משפטיות בקרקע:
--	תיאור שימוש ביניים מהותי בקרקע, אם ישנו:
הון עצמי	האם נמצאו מקורות מימון להמשך הקמת הנכס:
לפרטים ראה סעיפים 6.7.2.3.1.1 ו-6.11.2.1 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 2023.	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 2023 - חלק החברה בזכויות - 25%			
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.	ביום 25 במרץ 2024, התקבל היתר חפירה ודיפון בפרויקט 26 בנובמבר 2023, התקבלה החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה בתל אביב לאישור הבקשה להיתר בניה מלא בפרויקט בכפוף לעמידה בתנאים מקובלים. חברי קבוצת הרכישה בפרויקט פועלים לעמידה בתנאים ומנהלים מו"מ לחתימת הסכם קבלן לביצוע עבודות חפירה ודיפון בפרויקט.
חניות	ל.ר.	73	החברה צפויה לשלם היטלי השבחה בגין הזכויות שהתווספו במסגרת אישור התב"ע. שומת העירייה שהתקבלה הינה בסך של כ-84 מיליון ש"ח עבור כלל הזכויות שהתווספו לפרויקט (מגורים ומסחר). החברה וחברי הקבוצה פנו להליך שמאות מכרעת והתקבלה שומה מכרעת בסך של כ-64 מיליון ש"ח (חלק החברה בסך האמור הינו 29 מיליון ש"ח, מתוכם כ-3 מיליון ש"ח בגין חלק

המסחר), ואולם, החברה וחברי הקבוצה חלקו על גובה השומה המכרעת והגישו ערר בגינה. יצוין כי נכון לתאריך הדוח החברה שילמה 75% מסך היטל השבחה בגין חלק המסחר על פי השומה המכרעת שהסתכמו לסך של כ-2 מיליון ש"ח.		
---	--	--

ג. נתונים נוספים ועלויות שהושקעו בשטחי המסחר ובחניות בפרויקט

השוני המהותי בנתונים המובאים ביחס ל-3 הרבעונים הראשונים לבין הנתונים המובאים ביחס לרבעון הרביעי, נובע מהעובדה שב-3 הרבעונים הראשונים הוצגו עלויות הפרויקט והשווי ההוגן לסוף התקופה במלואן ואילו החל מהרבעון הרביעי, לאור הערכת החברה כי בשלו התנאים להכרה החשבונאית בגריעת הנכס במועד זה (וזאת לאור קבלת החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה בתל-אביב בחודשים ספטמבר ונובמבר 2023 לאישור הבקשה להיתר בניה מלא בפרויקט איינשטיין 33א' ו-35, בכפוף לעמידה בתנאים מקובלים, והסכמת הצדדים על דחיית המועד לקבלת היתר בניה מלא בפרויקטים ליום 31 בדצמבר 2024, ובהתחשב בכך שהתנאים הקבועים לקבלת היתרי הבניה הינם טכניים במהותם וסבירות אי התקיימותם קלושה), ברבעון הרביעי מוצגות רק העלויות והשווי ההוגן בגין חלקה הנוטר של החברה בפרויקט (לאחר השלמת הסכם המכר עם הרוכש, כהגדרתו לעיל), קרי, 25% מהעלויות והשווי ההוגן. רווחי השערוך לסוף התקופה כוללים את רווחי השערוך של הנדלן להשקעה שהוחזק למכירה, כתוצאה מההכרה החשבונאית, וכן את שיערוך יתרת הנדלן להשקעה (25%) לסוף התקופה. נתונים כספיים מוצגים באלפי ש"ח.

במועד רכישת הקרקע	שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023				כל התקופה *	
			רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4*		
	שווי הוגן	שווי הוגן	שווי הוגן	שווי הוגן	שווי הוגן	שווי הוגן	שווי הוגן	מודל הצגה בדוחות כספיים
12,399								עלות רכישת הקרקע
כ-15								עלות למ"ר
-	-	-	-	-	-	-	-	NOI משימושי ביניים
	-	-	-	-	-	-	-	טווח מחירים (ש"ח למ"ר) בעסקאות שנעשו בשנה בקרקע עצמה
	<b>עלויות שהושקעו (אלפי ש"ח):</b>							
	49,940	49,967	49,967	49,967	49,967	12,492	12,492	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
	3,042	5,028	5,028	5,028	5,028	1,257	1,257	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות
	598	1,374	1,390	1,510	1,510	385	385	עלויות מצטברות בגין בניה
	5,226	7,380	7,384	7,398	7,417	1,860	1,860	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
	58,806	63,749	63,769	63,903	63,922	15,994	15,994	סה"כ עלות מצטברת
	17,623	64,008	64,004	63,990	63,971	18,041	18,041	שערוך בגין נכס
	76,429	127,757	127,773	127,893	127,893	34,035	34,035	סה"כ עלות מצטברת בספרים (הצגה בדוח על המצב הכספי) / שווי הוגן לסוף תקופה
	3,958	47,083	(4)	(18)	(37)	25,834	25,834	רווחי שערוך בתקופה

ד. הערכות שווי

החברה ביצעה הערכת שווי ליום 31 בדצמבר 2023 לזכויותיה בשטחי המסחר והחניות בפרויקט איינשטיין 33א', שבהתאם לה שוערך הנכס בסכום שאינו מהותי. בהתאם לעמדה 23-105: "פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי" שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך, הערכת השווי שבוצעה אינה נחשבת מהותית.

נכון למועד זה, ובהנחה כי הסכם המכר שתואר בסעיף 6.11.2.1 לעיל לא יבוטל, מחזיקה קבוצת חגי' נכסים מניבים בע"מ, שהינה חברה בבעלות ובשליטה מלאות של החברה (ושתקרא להלן: "חברת הבת"), 25% מהזכויות בשטחי המסחר בפרויקט (וזאת בנוסף לזכויות ליחידות מגורים בפרויקט, בהם מחזיקה חברת הבת, כמפורט בסעיף 6.7.2.3.1.2 לעיל), כאשר בעקבות כניסתה לתוקף של התב"ע החדשה ובכפוף לקבלת היתר בניה לפרויקט, ניתן להקים על המקרקעין שטחי מסחר בהיקף של כ-4,500 מ"ר ברוטו (שטח עיקרי בהיקף של כ-3,200 מ"ר) מעל הקרקע בתוספת כ-4,500 מ"ר ברוטו שטחים במרתף הצמודים למסחר (מעל 4 קומות מרתף) ו-129 חניות (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.

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.	תיאור קצר של הפרויקט:
25% (בכפוף לזכות ביטול העסקה למכירת 75% מהנכס על ידי הרוכש)	חלק התאגיד האפקטיבי בשטחי המסחר והחניות:
החזקה באמצעות קבוצת חגי' נכסים מניבים בע"מ, שהינה חברה בבעלות ובשליטה מלאות של החברה	מבנה האחזקה בפרויקט:
כלל חברה לביטוח בע"מ ותאגידים הקשורים אליה	ציון שמות השותפים לפרויקט המחזיקים למעלה מ-25% בפרויקט:
איחוד מלא	שיטת הצגה בדוחות הכספיים:
ינואר 2017	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
7,312 מ"ר	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט כולו (לרבות שטחי המגורים שמעל שטחי המסחר):
רבעון 2 2024 (ראה ה"ש 102)	מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן):
רבעון 4 2028 (ראה ה"ש 102)	מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן):
ל"ר	מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי/בפועל:
ל"ר	מועד סיום שיווק צפוי/בפועל:
טרם נחתם	הסכמים עם קבלני ביצוע:
בעלות במושע	זכויות משפטיות בקרקע:
--	תיאור שימוש ביניים מהותי בקרקע, אם ישנו:
הון עצמי	האם נמצאו מקורות מימון להמשך הקמת הנכס:
לפרטים ראה סעיפים 6.7.2.3.1.2 ו-6.11.2.1 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 2023.	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 2023 - חלק החברה בפרויקט - 25%			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
מסחר	כ-9,000 מ"ר [המורכבים מכ-4,500 מ"ר ברוטו על קרקעי (שטח עיקרי בהיקף של 3,200 מ"ר) בתוספת 4,500 מ"ר שטחי מסחר בקומת המרתף הראשונה]	ל.ר.	ביום 26 בפברואר 2024 התקבל היתר חפירה ודיפון בפרויקט. ביום 20 בספטמבר 2023, התקבלה החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה בתל אביב לאישור הבקשה להיתר בניה מלא בפרויקט בכפוף לעמידה בתנאים מקובלים, שנוון למועד זה טרם התקיימו.
חניות	ל.ר.	129	חברי קבוצת הרכישה בפרויקט פועלים לעמידה בתנאים ומנהלים מו"מ לחתימת הסכם קבלן לביצוע עבודות חפירה ודיפון בפרויקט. החברה צפויה לשלם היטלי השבחה בגין הזכויות שהתווספו במסגרת אישור התב"ע. התקבלה שומת העיריה בסך של כ-185 מיליון ש"ח, עבור כלל הזכויות שהתווספו לפרויקט (מגורים ומסחר). יצוין, כי החברה וחברי הקבוצה פנו להליך שמאות מכרעת והתקבלה שומה מכרעת בסך של כ-139 מיליון ש"ח, אשר חלקה של החברה בה לאחר אישור התב"ע החדשה הינו 37 מיליון ש"ח (חלק המסחר 28 מיליון ש"ח) ואולם החברה, חברי הקבוצה והעירייה חלקו על גובה השומה המכרעת והגישו ערר בגינה. יצוין כי נכון לתאריך הדוח החברה שילמה 75% מסך היטלי השבחה בגין חלק המסחר שהסתכמו לסך של כ-21 מיליון ש"ח.

ג. נתונים נוספים ועלויות שהושקעו בשטחי המסחר ובחניות בפרויקט

השוני המהותי בנתונים המובאים ביחס ל-3 הרבעונים הראשונים לבין הנתונים המובאים ביחס לרבעון הרביעי, נובע מהעובדה שב-3 הרבעונים הראשונים הוצגו עלויות הפרויקט והשווי ההוגן לסוף התקופה במלואן ואילו החל מהרבעון הרביעי, לאור הערכת החברה כי בשלו התנאים להכרה החשבונאית בגריעת הנכס במועד זה (וזאת לאור קבלת החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה בתל-אביב בחודשים ספטמבר ונובמבר 2023 לאישור הבקשה להיתר בניה מלא בפרויקט איינשטיין 33א' ו-35, בכפוף לעמידה בתנאים מקובלים, והסכמת הצדדים על דחיית המועד לקבלת היתר בניה מלא בפרויקטים ליום 31 בדצמבר 2024, ובהתחשב בכך שהתנאים הקבועים לקבלת היתרי הבניה הינם טכניים במהותם וסבירות אי התקיימותם קלושה), ברבעון הרביעי מוצגות רק העלויות והשווי ההוגן בגין חלקה הנוטר של החברה בפרויקט (לאחר השלמת הסכם המכר עם הרוכש, כהגדרתו לעיל), קרי, 25% מהעלויות והשווי ההוגן. רווחי השערות לסוף התקופה כוללים את רווחי השיערוך של הנדל"ן להשקעה שהוחזק למכירה, כתוצאה מההכרה החשבונאית, וכן את שיערוך יתרת הנדל"ן להשקעה (25%) לסוף התקופה נתונים כספיים מוצגים באלפי ש"ח:

במועד רכישת הקרקע	שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023					כל התקופה*	
			רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4*	כל התקופה*		
			כ-2/3 מהזכויות בפרויקט מוצגות לפי העלות בסעיף המלאי וכ-1/3 מהזכויות בפרויקט מוצגות כשווי הוגן בסעיף הנדל"ן להשקעה <sup>138</sup>						מודל הצגה בדוחות כספיים
19,892									עלות רכישת הקרקע
13.7-כ									עלות למ"ר
-	-	-	-	-	-	-	-	-	NOI משימושי ביניים
									טווח מחירים בעסקאות שנעשו בקרקע עצמה (אלפי למ"ר)
									<b>עלויות שהושקעו (אלפי ש"ח):</b>
	79,630	79,630	79,630	79,630	79,630	19,907	19,907		עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
	4,735	25,681	25,681	25,681	25,681	2,929	2,929		עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות
	1,657	2,245	2,289	2,333	2,343	578	578		עלויות מצטברות בגין בניה
	20,505	21,467	21,467	21,467	21,467	7,733	7,733		עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
	106,527	129,023	129,067	129,111	129,121	31,147	31,147		<b>עלות סה"כ מצטברת</b>
	15,536	39,783	39,783	39,783	39,783	32,366	32,366		שערות בגין נכס (רק בגין החלק המיוחס לנדל"ן להשקעה)
	122,063	168,806	168,850	168,894	168,904	63,513	63,513		<b>עלות סה"כ מצטברת בספרים (הצגה בדוח על המצב הכספי) / שווי הוגן לסוף תקופה</b>
	8,758	24,247	-	-	-	3,208	3,208		רווחי (הפסדי) שערות בתקופה (בגין החלק המיוחס לנדל"ן להשקעה)

<sup>138</sup> 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.

\*במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2023, הכירה החברה ביתרת הרווחים ממכירת 75% מזכויותיה בשטחי המסחר בפרויקט וכתוצאה מכך נגרעו מהספרים היתרות.

#### ד. הערכות שווי

החברה ביצעה הערכת שווי ליום 31 בדצמבר 2023 לזכויותיה בשטחי המסחר והחניות בפרויקט איינשטיין 35 אשר מסווגות כנדל"ן להשקעה ובהתאם שיערכה את הנכס בספרים בסכום שאינו מהותי. בהתאם לעמדה 105-23: "פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי" שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך, הערכת השווי שבוצעה אינה נחשבת מהותית.

א. הצגת הפרויקט

פרטים	סעיף
לודוויפול	שם הפרויקט:
מתחם לודוויפול בתל אביב 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	מיקום הפרויקט:
לתיאור מלא של הפרויקט ראה סעיף 6.11.2.2 לעיל	תיאור קצר של הפרויקט:
כמפורט לעיל, הערכות החברה הינן שהאחוז ממקרקעי הפרויקט שהוחזקו על ידי גורמים פרטיים ואשר נרכשו על ידי החברה ושותפיה שצוינו לעיל, על אף שמהוות 64% בלבד ממקרקעי התכנית, תקנינה להם כ-82% מזכויות הבנייה בפרויקט, והחברה מחזיקה בשרשור כ-50.1% מזכויות אלו. יודגש כי השיעור המדויק יקבע רק לאחר אישור תוכנית איחוד וחלוקה במקרקעי התוכנית, כך שאין כל וודאות באשר לשיעור זכויות הבניה הסופיות שתוקנינה מכוח הזכויות האמורות.	חלק התאגיד האפקטיבי (למועד פרסום הדוח):
לפרטים ראה סעיף 6.11.2.2 לעיל.	מבנה האחזקה בפרויקט:
חברת אלי יגד בע"מ וחברת יאלי גד בע"מ הנמצאות בשליטת רונן חצור ורונן ועדי בן מוחה, בהתאמה.	ציון שמות השותפים לפרויקט המחזיקים למעלה מ-25% בפרויקט:
איחוד מלא	שיטת הצגה בדוחות הכספיים:
בחלקים מנובמבר 2021 עד היום	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
כ-18 דונם	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט כולו:
טרם ידוע	מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן):
טרם ידוע	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:
זכויות בעלות	זכויות משפטיות בקרקע:
-	תיאור שימוש ביניים מהותי בקרקע, אם ישנו:
טרם	האם נמצאו מקורות מימון להמשך הקמת הנכס:
אין	הסכמים מיוחדים (קומביניציה / פינוי בינוי / אחר):
אין	חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט:
להערכת הנהלת החברה, שווי מימוש נטו אינו נמוך מערכו בספרים וזאת בהתבסס על הערכת שווי שבוצע ליום 31 בדצמבר 2023.	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת:
נמצא באזור אורבני בקרבת קווי תחבורה ציבורית וכבישים.	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:
אין	נושאים מיוחדים:

ב. מצב תכנוני

מצב תכנוני לפרויקט לודוויפול ליום 31.12.2023 (חלק החברה בזכויות שתפורטנה להלן, בכפוף להסתייגות שתוארה לעיל – 41.08)		
מצב תכנוני נוכחי		
סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
	-	מגורים
--	57,410	תעסוקה
--	15,625	מסחר (עיקרי)
מצב תכנוני עתידי		
סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
	טרם ידוע	מגורים
	73,035 מ"ר עילי (57,410 מ"ר עילי לתעסוקה ו-15,625 מ"ר עילי למסחר) 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.	תעסוקה
	בנוסף, חלה על המתחם התכנית המתארית תא/5000 המאושרת, כאשר הזכויות המתאפשרות מכוחה עשויות לגדול באופן מהותי (לכ-157,000 מ"ר) וזאת מכוח תוכנית תא/5000, בכפוף לעריכת תכנית מפורטת מכוחה, אשר תקבל את כלל האישורים הנדרשים, לרבות אישור הועדה המקומית, אשר אין כל וודאות כי יתקבלו. יובהר כי החברה מתעתדת להגיש תכנית בסמכות ועדה מחוזית להגדלת משמעותית יותר של הזכויות, כאשר אין כל וודאות כי הדבר יאושר.	מסחר (עיקרי)

יצוין כי חלק החברה בזכויות הצפויות, כפי שהובא בטבלה שלעיל, נסמך על הערכת החברה ולפיה, חלקם של הבעלים הפרטיים במקרקעי הפרויקט (שהינו כ-64%) יקנה כ-82% מזכויות הבנייה העתידיות בפרויקט וזאת לאחר אישור תוכנית איחוד וחלוקה ואולם יובהר כי המדובר במידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, שכן נכון למועד זה אין כל וודאות באשר לשיעור זכויות הבניה הסופיות שתוקנינה מכוח זכויות הבעלים הפרטיים האמורות. כן יובהר, כי בשמאות שביצעה החברה לפרויקט ליום 31 בדצמבר 2023, מעריך השמאי כי זכויות הבעלים הפרטיים במקרקעי הפרויקט תקנינה כ-77% מזכויות הבניה העתידיות בפרויקט, ואולם הערכות החברה לשיעור גבוה יותר, כאמור.

נתונים נוספים ועלויות שהושקעו בפרויקט (חלק החברה בנתונים – \*50%. נתונים כספיים מוצגים באלפי ש"ח. יצוין כי על אף האמור, חלקה של החברה בעלויות קרקע הינו כ-55%, שכן עלויות אלו אינן כוללות את חלקו של צד שלישי המחזיק ב-5% מהזכויות בקרקע. מנגד, חלקה של החברה ביתר העלויות הינו כ-50% בלבד, שכן אותו צד שלישי משיב לחברה את חלקו בעלויות הפרויקט שאינן עלויות הקרקע)

ג.

במועד רכישת הקרקע	שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023				כל התקופה	
			רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
שווי הוגן	שווי הוגן							מודל הצגה בדוחות כספיים
323,000								עלות רכישת הקרקע
4,244								עלות למ"ר (בש"ח)
-	-	-	-	-	-	-	-	NOI משימושי ביניים
36,364	52,887							טווח מחירים (ש"ח למ"ר) בעסקאות שנעשו בשנה בקרקע עצמה
31,283	161,300	278,678	280,181	287,501	287,946	287,946	287,946	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
-	5,356	16,843	16,843	16,954	16,963	16,963	16,963	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות
-	2,073	7,556	6,662	8,525	11,394	11,394	11,394	עלויות מצטברות בגין בניה
-	2,169	9,262	15,657	18,818	23,102	23,102	23,102	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
31,283	170,898	312,339	319,343	331,798	339,405	339,405	339,405	סה"כ עלות מצטברת
-	21,075	191,617	194,119	203,557	191,630	191,630	191,630	שערוך בגין נכס
31,283	191,973	503,956	513,462	535,355	531,035	531,035	531,035	סה"כ עלות מצטברת בספרים (הצגה בדוח על המצב הכספי) / שווי הוגן לסוף תקופה
-	21,075	170,542	2,502	9,438	(11,927)	170,555	170,555	רווחי שערוך בתקופה

ד.

הערכות שווי חברת א.הלל גד, ש-50.1% מהונה מוחזק על ידי החברה, ביצעה הערכת שווי ליום 31 בדצמבר 2023 לכלל זכויותיה המסווגים כנדל"ן להשקעה בפרויקט לודוויפול. לפרטים אודות הערכת השווי אשר בהתאם לעמדה 105-23: "פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי" שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך, סווגה כהערכת שווי מהותית מאוד ראה סעיף 3.2 לדוח הדירקטוריון של החברה שצורף לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023. הערכת השווי האמורה מצורפת לדוח זה.

ה.

מימון לפרטים אודות ההסכמות הקיימות בין חברת הבת לשותפים בכל הנוגע למימון הפרויקט, ובכלל זה אחריות חברת הבת להעמיד (בין בעצמה ובין באמצעות נטילת הלוואה מגוף פיננסי, לה תהא ערבה החברה) את ההון העצמי שידרש מכלל הצדדים לשם רכישת המקרקעין וקידום תכנית חדשה להגדלת זכויות הבנייה וכן, עד להון עצמי כולל נוסף של כ-100 מיליון ש"ח, בשלב הקמת הפרויקט; ולפרטים אודות הריביות, הבטחונות והקדימות בקבלת תזרים פנוי מהפרויקט להן תהא זכאית חברת הבת בגין העמדת הון עצמי העודף על חלקה בפרויקט אותו תידרש להעמיד כאמור, ראה דוח מידי מיום 18 בנובמבר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-099061).

לפרטים אודות הסכם מימון שנחתם על ידי חברת הפרויקט (אשר ניטל לטובת רכישת זכויות הבעלים הפרטיים במקרקעי הפרויקט, לרבות להחזר חלק מהסכומים ששולמו על ידי חברת הפרויקט מתוך הלוואות שהועמדו לה על ידי החברה והשותפים) ראה סעיף 6.20.5 ודיווח מידי מיום 1 בינואר 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-000319.

## 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 2023, הכנסות הורייזן מפעילותה הסתכמו לסך של כ-3.3 מיליון ש"ח וחלק החברה ברווחי הפעילות הסתכם לסך של כ-1.5 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 חגיג', מבעלי השליטה בחברה (להלן: "הצד הקשור"), בהסכם לרכישה משותפת מחברה אמריקאית ששמה FV Franchising USA Inc (להלן: "בעלת הזיכיון") של זיכיון להקמת והפעלת מסעדות עלית בישראל, המבוססות על המטבח האיטלקי, תחת שם המותג "סרפינה" (SERAFINA), שהינו סימן מסחר רשום המצוי בבעלות בעלת הזיכיון (להלן: "הסכם הזיכיון").

למיטב ידיעת החברה, בעלת הזיכיון הוקמה בשנת 1995, והסניף הראשון שנפתח על ידה הוקם בעיר ניו-יורק בארה"ב. בעלת הזיכיון מפעילה בעצמה וכן מוכרת זיכיונות להפעלת מסעדות בעלות קונספט ומאפיינים ייחודיים של המותג "סרפינה", המוכרות מזון איכותי ומגוון על בסיס המטבח האיטלקי. למיטב ידיעת החברה, לבעלת הזיכיון סניפים רבים ברחבי העולם.

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").

לפרטיו של הסכם המייסדים אשר נחתם בין בעלי המניות של סרפינה ת"א ראה סעיף 6.12.1.2.1 לדוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2022. יצויין כי, נכון למועד פרסום דוח 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 33ב' בשטח של כ-900 מ"ר (שמרביתם הינם שטחי מרתף), לתקופה בת 5 שנים שתסתיים ביום 16 בספטמבר 2024 עם אופציה להארכה לשתי תקופות נוספות של 5 שנים כל אחת, וזאת בתמורה לסך חודשי של כ-190 אלפי ש"ח. מסעדת סרפינה נפתחה בחודש ספטמבר 2019.

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 (יאוזה). לצורך כך פעלה החברה לקידום תכנית לניוד שטחים עיקריים לשטחי המרתף אשר אושרה זה מכבר וכן נפתחה בקשה להיתר שינויים בהתאם לתוכנית שאושרה. בחודש מרץ 2021 התקבל רישיון עסק ובחודש יולי 2021, לאחר השלמת עבודות ההתאמה, המסעדה נפתחה לקהל הרחב. רישיון העסק אשר התקבל כדין למסעדות סרפינה ויאוזה בוטל במהלך שנת 2022 בעקבות שינוי מדיניות העירייה בנוגע לסוגיות הנדסיות שנוגעות לשימוש בשטחי המרתף של המסעדה. מייד עם היוודע טענת העירייה, ועל אף שעל פי ייעוץ משפטי שקיבלה השימוש שנעשה תאם את התכנית החלה



על המקרקעין, החברה קידמה תב"ע לתוספת שטחים עיקריים במרתף אשר אושרה וקיבלה תוקף זה מכבר. נכון למועד זה, התקבלה החלטת ועדה על היתר בתנאים והחברה מבצעת את ההשלמות הנדרשות בכדי לקבל היתר שינויים. להערכת החברה, רישיון העסק צפוי להתחדש לאחר קבלת היתר השינויים אותו צופה החברה לקבל בחודשים הקרובים. בחודש מרץ 2023 הוגש כתב אישום כנגד סרפינה ת"א, מנהל המסעדה ה"ה יצחק ועידו חגיגי, על ניהול עסק ללא רישיון, אשר כאמור בטיפול ואמור להתחדש בחודשים הקרובים. עקב מלחמת חרבות ברזל המסעדות נסגרו ביום 7 באוקטובר 2023 וכעבור שבוע החלו לפעול במתכונת של משלוחים וטייק וואי. מאמצע חודש נובמבר 2023 שבו המסעדות לפעול כסדרן. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, שתי המסעדות – סרפינה ויאווה פעילות ומעסיקות מעל 100 עובדים בממוצע בחודש. חלקה של החברה בתוצאות מהפעילות הינו זניח.

#### 6.12.1.2.2 מתחם POP AND POPE בטרקלין העסקים שבמגדלי הארבעה

קבוצת חגיגי טרקלין עסקים בע"מ, שהינה חברה נכדה בבעלות מלאה (בשרשור) של החברה (להלן: "חגיגי טרקלין"), שוכרת מהחברה ומחגיגי 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 לאונגי לילי בבניין הדרומי. כמו כן מופעל על ידי עובדי הטרקלין בייקרי בלובי המגדלים.

המתחם פועל תחת המותג POP AND POPE והוא עוצב על ידי משרדי אדריכלים מהמובילים בתחום ובין היתר בשיתוף פעולה עם מעצב העל ג'ורג'יו ארמאני. נכון למועד הדוח, המתחם מעסיק מעל 150 עובדים והוא פועל במשך כל ימות השבוע.

עקב מלחמת חרבות ברזל המסעדה נסגרה החל מיום 7 באוקטובר 2023 ועד ל- 29 בנובמבר 2023. במהלך התקופה הנ"ל מרבית עובדי המסעדה יצאו לחל"ת וחלק מן העובדים גויסו לצו 8. עם פתיחת המסעדה לקהל הרחב בתחילת חודש דצמבר 2023, חזרו העובדים בהדרגה ונכון להיות פועלת המסעדה באופן שגרת.

#### רישוי עסקים

למסעדה קיים רישיון עסק קבוע, ואולם, באוקטובר 2022 הודיעה העירייה לחברה שיש לקבל היתר לשימוש חורג עבור חלק משטח המתחם. במהלך חודש מרץ 2023 התקיים שימוע בו החברה הביעה את עמדתה לפיה השימוש שנעשה במתחם עומד בהוראות התב"ע. החברה ממתינה לקבלת החלטת העירייה בנושא כאשר נכון למועד זה רישיון העסק בתוקף.

#### השקעה במתחם

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 וחגיגי מגדלי הארבעה שיעבדו את כלל זכויותיהן בטרקלין העסקים של מגדלי הארבעה לטובת הבטחת החזר ההלוואה. ההלוואה כוללת תנאים מקובלים בהלוואות מסוג זה, לרבות התניות פיננסיות, בהן עומדת החברה ליום 31 בדצמבר 2023. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, יתרת ההלוואה בספרי החברה הינה כ-19.4 מיליון ש"ח.

יצויין כי תוצאות פעילות מתחם ה-POP AND POPE אינן מהותיות לחברה.

#### 6.12.1.2.3 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, אשר מושכרים כחללי עבודה. יצויין 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, סומייל, יפו ולקוחות שרכשו מהחברה זכויות בפרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית). לקבוצה אין כל תלות במי מלקוחותיה.

כן משכירה החברה חלק מהנכסים שבבעלותה (לדוג', מחסנים וחללי עבודה בקומת הגלריה שבמגדלי הארבעה, החניון בפרויקט שדל) לצדדים שלישיים, בתמורה לדמי שכירות שאינם מהותיים לחברה.

### 6.14 שיווק

נכון למועד הדוח, 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 2023 המצורפים לדוח זה.

6.15.2 החברה פועלת ממשרדים הממוקמים בקומה 32 במגדל הארבעה הדרומי בתל אביב, ושטחם הכולל הינו כ-1,250 מ"ר, ברוטו. בהתאם להסכמי השכירות שנחתמו עם צד ג', מימשה החברה בחודש נובמבר 2022 אופציה להארכת תקופת השכירות עד לחודש נובמבר 2027. דמי השכירות החודשיים המשולמים על ידי החברה בגין שכירת המושכר, אשר כולל משרדים כפי שתוארו לעיל ו-7 חניות, מסתכמים נכון למועד זה בכ-156 אלפי ש"ח לחודש, בתוספת מע"מ. בנוסף, בחודש יוני 2023 התקשרה החברה בהסכם שכירות נוסף להשכרת משרדים המשתרעים על שטח של 102 מ"ר בקומה 9 במגדל הארבעה הדרומי בתל אביב לתקופה של 5 שנים תמורת דמי שכירות חודשיים בגובה של 16,000 ש"ח בתוספת מע"מ.

### 6.16 נכסים לא מוחשיים

לפרטים אודות זכות השימוש שניתנה לחברה בסימן המסחרי "H" הנמצא בבעלות חברה בשליטת מר עידו חגיג, מבעלי השליטה בחברה, ראה תקנה 22 לדוח בדבר פרטים נוספים ליום 31 בדצמבר 2020, אשר דווח על ידי החברה ביום 21 במרץ 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-040443).

### 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, כאשר הגמול האמור הינו בגובה הסכומים הקבועים המפורטים בתוספת השנייה ובתוספת השלישית, בהתאמה, לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 (להלן: "תקנות הגמול"), ואולם ביחס למר צבי גרינולד, יו"ר דירקטוריון החברה, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה כי החל מיום 1 באוקטובר 2022, יהיה זכאי מר גרינולד לגמול שנתי וגמול השתתפות בגובה הסכומים המירביים המופיעים בתוספת הרביעית לתקנות הגמול. יובהר כי גמול השתתפות 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 וחידושה של הפוליסה האמורה ולפרטים אודות הכללתם של בעלי השליטה בחברה בפוליסה האמורה וכן בפוליסות ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה נוספות בהן נתקשר החברה עד ליום 31 באוקטובר 2026 ראה דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 29 באוקטובר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-098974), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

ב. ביום 17 באפריל 2023 אישרה האסיפה הכללית השנתית של בעלי המניות של החברה את חידוש כהונתם של כלל חברי דירקטוריון החברה, שאינם דירקטורים חיצוניים. כמו כן, אישרה האסיפה הכללית השנתית את חידוש כהונתו של מר דורון רוזנבלום כדירקטור בלתי תלוי עד סיום כהונתו ביום 30 ביולי 2023, וזאת בחלוף 9 שנים מהמועד בו החל לכהן כדירקטור בחברה.

ביום 30 ביולי 2023 חדל לכהן בתפקידו מר דורון רוזנבלום. במקומו מותנה על ידי הדירקטוריון הגב' הדר

ויסמונקי וינברג, אשר החליפה את מר רוזנבלום כדירקטורית בלתי תלויה בחברה. כן אושרה על ידי מוסדות החברה ליתן לגב' הגב' ויסמונסקי וינברג גמול דירקטורים כמתואר בס"ק א' לעיל, כתבי פטור ושיפוי וכן להכלילה בפוליסות ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של החברה.

ג. 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 29 בדצמבר 2022 אישרה האסיפה הכללית את חידוש מינויה של הגב' לימור בלדב כדירקטורית חיצונית בחברה, לתקופת כהונה שלישית.

ד. נכון למועד זה מכהנים בדירקטוריון החברה שני דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, וזאת בהתאם לקביעת דירקטוריון החברה ולפיה המספר המזערי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית בחברה יהיה 2.

#### 6.17.2 נושאי משרה

6.17.2.1 ביום 31 בדצמבר 2021 סיים מר עידו חגיג', מבעלי השליטה בחברה, את כהונתו כמנכ"ל החברה. לפרטים אודות המענק בשיעור 4% לו יהיה זכאי מר עידו חגיג' בשנים 2022-2025 בגין "פרויקטים מתקדמים", בתוספת מע"מ כדין, אשר לא יעלה על 1.875 מיליון ש"ח בשנה, בתוספת מע"מ ועל סך כולל של 7.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ (הסכומים צמודים לעליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש מאי 2021), ואשר תשלומם הינו כפוף להתקיימות של רווח לפני מיסים בדוחות החברה המשקף תשואה של 6.5% על ההון העצמי של החברה (בנטרול זכויות מיעוט) ראה דוח זימון האסיפה הכללית שפרסמה החברה ביום 25 ביולי 2021 (מס' אסמכתא: 01-057451-2021), המובא בדוח זה בדרך של הפניה. מר עידו חגיג' הוחלף בתפקידו ביום 1 בינואר 2022 על ידי מר רועי וישנוביצקי ואולם הלה סיים תפקידו כמנכ"ל החברה ביום 19 באוקטובר 2022.

ביום 30 באוגוסט 2022 אישר דירקטוריון החברה את מינויו של מר תמיר אמר לתפקיד מנכ"ל החברה (אשר בפועל נכנס לתפקיד ביום 15 בנובמבר 2022) וביום 31 באוקטובר 2022 אישרה האסיפה הכללית השנתית של בעלי המניות של החברה את תנאי כהונתו של מר אמר (כאשר קדם לכך אישור ועדת התגמול והדירקטוריון). לפרטים אודות התנאים שאושרו ראה תקנה 21 לדוח בדבר פרטים נוספים על החברה המצורף לדוח זה. כחלק מתנאי כהונתו בחברה, הוקצו ביום 8 בדצמבר 2022 למר אמר 134,673 מניות החברה, שהיוו במועד הקצאתן כ-0.222% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה וכ-0.225% מהון החברה ומזכויות ההצבעה בה (שלא בדילול מלא) וכן הוקצו למר אמר 325,677 כתבי אופציה, לא רשומים למסחר, אשר יהיו ניתנים למימוש (בכפוף לחלוף תקופות ההבשלה שנקבעו) ל-325,677 מניות, שהיוו, נכון למועד ההקצאה, כ-0.538% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה וכ-0.545% מהון החברה ומזכויות ההצבעה בה (שלא בדילול מלא), בתמורה למחיר מימוש בסך של 23.177 ש"ח למניה, צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן הידוע ביום 1 בספטמבר 2022.

לפרטים נוספים, לרבות תנאי קבלת האופציות והמניות, תקופות הבשלת זכאותו של מר אמר להן והמגבלות האחרות המוטלות על קבלתן ומימושן (לרבות, ביחס ל-78,560 מהמניות המוקצות - עמידה ב-80% מהיעדים שנקבעו לענין זה על ידי ועדת התגמול והדירקטוריון) ראה דוח זימון מתוקן של האסיפה הכללית שפרסמה החברה ביום 25 באוקטובר 2022 (מס' אסמכתא: 01-105180-2021), המובא בדוח זה בדרך של הפניה. יצוין כי לאור העובדה שמר אמר לא עמד ביעדים אשר הוגדרו לו על ידי ועדת התגמול והדירקטוריון החברה לעניין המענק ההוני לשנת 2023, השיב מר אמר לחברה 26,186 מניות שהפכו עם קבלתן בידי החברה למניות "רדומות", כהגדרתן בחוק החברות, התשנ"ט-1999.

ביום 25 בפברואר 2024 מסר מר אמר לחברה כי בכוונתו לסיים את תפקידו בחברה ביום 24 באוגוסט 2024 (מועד תום תקופת ההודעה המוקדמת על פי תנאי העסקתו בחברה). בכוונת החברה לפעול בחודשים הקרובים למינויים של האחים יצחק ועידו חגיג', בעלי השליטה בחברה המכהנים כדירקטורים בחברה, לתפקיד מנכ"לים משותפים בחברה וזאת בכפוף לקבלת כלל האישורים הנדרשים על פי דין.

6.17.2.2 ביום 16 באפריל 2023 החל מר רוני עטיה לכהן כסמנכ"ל ההנדסה של החברה. ביום 21 במאי 2023 מונתה הגב' שירה אשר תמאם, סמנכ"ל פיתוח עסקי ונכסים של החברה, גם כמשרה למנכ"ל החברה. ביום 1 ביוני 2023 מונתה הגב' סיגל צדוק כסמנכ"ל הכספים של החברה (במקום הגב' לימור כהן דרור שחדלה מכהונתה באותו מועד).

תנאי העסקתם של נושאי המשרה בחברה כוללים שכר בסיס, מענקים ותנאים נלווים מקובלים כגון הפרשות לביטוח מנהלים, קרן השתלמות, רכב ו/או חניה, החזר הוצאות, התחייבות לסודיות ואי תחרות והענקת כתבי פטור ושיפוי.

6.17.2.3 לפרטים אודות עדכון תנאי העסקתה של הגב' עדן חגיג', מנהלת פרויקטים בחברה ולפרטים אודות אישור תנאי העסקתו כמנהל מטה ועוזר מנכ"ל של מר ינון חגיג', שניהם ילדיו של מר יצחק חגיג', מבעלי השליטה בחברה, ראה תקנה 22 לדוח פרטים נוספים על התאגיד המצורף לדוח זה.

6.17.3 **אנשי מפתח**

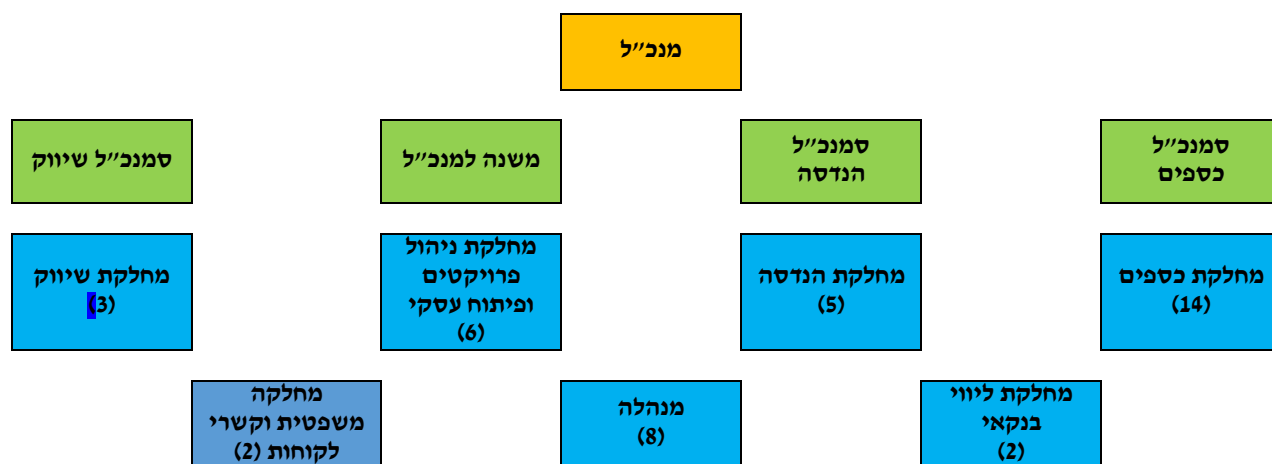
לחברה תלות מסוימת באחים יצחק ועידו חגי' (בעלי השליטה בחברה), המכהנים כדירקטורים, אשר מהווים אנשי מפתח בחברה ובקבוצה כולה ומסייעים לפיתוח עסקי החברה.

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, תנאים נלווים מקובלים וזכאות לעמלת מכירה בקשר עם יחידות אשר הם מעורבים במכירתם, בגובה של עד 0.5% 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-45 עובדים (לרבות כנגד חשבונית). כמו כן, תאגידים בהם מחזיקה החברה מעסיקים נכון למועד זה כ-213 עובדים נוספים במסגרת פעילותן "בתחום האחר", בעיקר במסעדות סרפינה ובמתחם POP AND POPE.

6.17.5 **מדיניות תגמול**

ביום 31 באוקטובר 2022 אישרה האסיפה הכללית מדיניות תגמול מתוקנת בחברה. נוסח המדיניות, שהינה בתוקף עד ליום 30 באוקטובר 2025, צורף לדוח המידי של החברה מיום 25 באוקטובר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-105180), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

6.18 **ספקים, יועצים ונותני שירותים**

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.

יצוין כי למלחמת חרבות ברזל לא היתה השפעה מהותית על פעילות החברה ועל קצב התקדמות הפרויקטים. בפרויקט סומייל אשר נמצא בשלבי בנייה חלו עיכובים לא מהותיים, כאשר להערכת החברה הפערים הנ"ל יושלמו בהמשך הליך הבנייה. כמו כן, בפרויקט סלמה הנמצא אף הוא בבנייה, חלו עיכובים שאינם מהותיים. החברה צופה כי העיכובים הנ"ל הינם במסגרת תקופת הגרייס שיש לקבלן במסגרת ההסכם הפאושלי שנחתם עימו. בפרויקט בבלי 3, שבניתו החלה לאחר פרוץ המלחמה, לא קיימים עיכובים בביצוע.

ההתקשרויות המהותיות ביותר הינן התקשרות עם הקבלנים הראשיים 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 (למעט בפרויקט סומיל, שם הקבלן הראשי אינו 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 124**  
לפרטים נוספים ראה סעיף 6.8.3.1.7 לעיל.

**הסכם קבלן – פרויקט סלמה (MOMA)**  
לפרטים נוספים ראה סעיף 6.8.3.1.7 לעיל.

### הסכם קבלן בפרויקט יפו 3

ביום 27.03.2023 התקשרה רגינסי בהסכם בנייה עם חברת פורמה פרויקטים בע"מ (להלן: "הקבלן") למתן שירותי בנייה קבלן ראשי בפרויקט עד מפתח (Turnkey) ואחריות כוללת בפרויקט "תל אביב יפו הצעירה" (להלן: "ההסכם"). התמורה בגין שירותי הבניה הינה פאושלית, ומסתכמת לסך של כ-138.5 מיליון ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ. תנאי התשלום הינם בהתאם לאבני הדרך שנקבעו בהסכם ומשולמים בתנאי תשלום של שוטף + 45 ימים מיום אישור החשבון וזאת בכפוף לאמור בהסכם. רגינסי ערכה פוליסת ביטוח עבודות קבלניות וחייבה את הקבלן בעלויות הביטוח. תקופת הבניה צפויה להסתיים בתוך 42 חודשים בתוספת 2 חודשי גרייס ממועד תחילת הבניה ועד קבלת טופס 4, ומסירת הפרויקט לרוכשים תושלם על ידי הקבלן בתוך חודשיים ממועד קבלת טופס 4 (סה"כ 46 חודשים). לצורך הבטחת קיום התחייבויותיו, הקבלן המציא לרגינסי ערבות ביצוע בנקאית אוטונומית בסך של כ-8.1 מיליון ש"ח. הקבלן יהיה אחראי לטיב הבניה (לרבות איכות העבודות וכו'), כלפי רגינסי ורוכשי הדירות על פי הוראות חוק המכר (דירות) תשל"ג-1973. עם השלמת העבודות לשביעות רצון רגינסי, תוחלף ערבות הביצוע בערבות פוחתת בהתאם להוראות ההסכם, אשר תהא צמודה למדד ותישאר בתוקף לתקופה בהתאם להוראות ההסכם (להלן: "תקופת הבדק" ו-"ערבות הבדק"). ערבות הבדק תשמש להבטחת מילוי התחייבויות הקבלן לפי ההסכם וכן להבטחת אחריות טיב העבודות ותיקון ליקויי בניה במשך תקופת הבדק. הקבלן יהיה אחראי לביצוע עבודות והקמת הפרויקט והוא יהיה אחראי על פי דין כלפי צד ג' וכלפי רגינסי, לפצותם ו/או לשפותם על כל תביעה או הליך משפטי שיינקט נגדם, בגין כל נזק שייגרם לאדם או רכוש כתוצאה מעבודות הפרויקט (לרבות עבודות הבדק) לרבות כתוצאה ממעשה או מחדל הקשור במישרין או בעקיפין עם הקבלן ו/או עובדיו ו/או קבלני המשנה שלו ו/או מי מטעמו. כמו כן ישפה הקבלן את רגינסי בגין כל קנס, הוצאות ושכ"ט עו"ד בכל מקרה בו נאלץ המזמין להתגונן כנגד תביעה לרבות בגין הוצאות משפט ו/או בוררות במהלכם.

### 6.19 הון חוזר

להלן הרכב ההון החוזר של החברה לתקופה של 12 חודשים (ליום 31 בדצמבר 2023):

הון חוזר לתקופה של 12 חודשים	התאמות (לתקופה של 12 חודשים)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים	
<b>אלפי שקלים חדשים</b>			
981,439	(1,736,628)	2,718,067	<b>נכסים שוטפים</b>
(749,368)	1,010,457	(1,759,825)	<b>התחייבויות שוטפות</b>
232,071	(726,171)	958,242	<b>עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות</b>

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-5-7 שנים. לפיכך הנכסים שאמורים להתממש בתוך המחזור התפעולי של החברה והתחייבויות 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.

6.20.1 להלן פירוט מקורות המימון בפועל של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2023:

סה"כ למועד הדוח (אלפי ש"ח)	זמן קצר		זמן ארוך (כולל חלויות שוטפות)			סה"כ למועד הדוח (אלפי ש"ח)	פרטי מקור מימון
	שיעור ריבית אפקטיבית (%)	שיעור ריבית ממוצעת (%)	סכום למועד הדוח (אלפי ש"ח)	שיעור ריבית אפקטיבית (%)	שיעור ריבית ממוצעת (%)		
							<b>תאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים</b>
993,448	5.68%	5.68%	761,453	7.92%	7.92%	231,995	מתאגידים בנקאיים
435,210	6.32%	6.32%	403,210	8.39%	8.39%	32,000	ממוסדות פיננסיים ואחרים
<b>1,428,658</b>			<b>1,164,663</b>			<b>263,995</b>	<b>סה"כ תאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים</b>
							<b>אגרות חוב</b>
54,120	4.34%	1.50%	54,120	4.34%	1.50%	-	אגרות חוב (סדרה י')
205,185	3.26%	2.90%	59,622	3.26%	2.90%	145,563	אגרות חוב (סדרה יא')
178,789	9.40%	3.50%	99,327	9.40%	3.50%	79,462	אגרות חוב (סדרה יב')
234,223	6.26%	5.62%	78,572	6.26%	5.62%	155,651	אגרות חוב (סדרה יג')
<b>672,317</b>			<b>291,641</b>			<b>380,676</b>	<b>סה"כ אגרות חוב</b>
<b>2,100,975</b>			<b>1,456,304</b>			<b>644,671</b>	<b>סה"כ מימון חיצוני</b>
<b>1,307,826</b>							<b>הון עצמי (ליום 31.12.2023)</b>
<b>3,408,801</b>							<b>סה"כ מקורות מימון</b>

6.20.2 **אגרות חוב**

נכון למועד פרסום הדוח, לחברה 4 סדרות אגרות חוב - סדרות יי-יג'. לפרטים אודותיהן (לרבות הרחבות סדרות שבוצעו בתקופת הדוח) ולפרטים אודות עמידת החברה ביחסים הפיננסיים שנקבעו בשטרי הנאמנות של אגרות החוב האמורות – ראה סעיפים 4.5.1-4.5.4 לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2023, המצורף לדוח זה. בתקופת הדוח בוצע פידיון סופי ומלא של אגרות החוב (סדרה חי') של החברה וכן בוצעה הרחבת סדרה לאגרות החוב (סדרה יא' ו-יג') של החברה בדרך של הקצאה פרטית.

6.20.3 **דירוג**

למעט אגרות החוב (סדרה י'), המדורגות בדירוג BBB+ על ידי חברת הדירוג מעלות, יתר סדרות אגרות החוב של החברה אינן מדורגות. לפרטים ראה סעיף 4.5.1 לדוח הדירקטוריון המצורף לדוח זה.

6.20.4 בכוונת החברה לגייס בשנה הקרובה אגרות חוב חדשות/להרחיב אגרות חוב קיימות בהיקף של כ-200 מיליון ש"ח לצורך פעילותה השוטפת, וזאת בכפוף לתנאי השוק ולקבלת כלל אישורים הנדרשים להנפקה כאמור.

האשראי המהותי של החברה (במאוחד) כולל את סדרות אגרות החוב של החברה (לפרטים אודותיהן ראה דוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2023 המצורף לדוח זה) וכן אשראי כדלקמן:

התאגיד הלווה	המלווה	מועד ההתקשרות	סכום ההלוואה/מסגרת האשראי	יתרת קרן וריבית צבורה ליום 31.12.2023	תשלומים (קרן+ ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	ריבית שנתית	הצמדה	תניית שינוי שליטה/ מרות	התחייבויות פיננסיות/ התחייבויות אחרות	הערות
חגיג'י בבלי שהחברה מחזיקה 100% מהונה	תאגיד בנקאי	17 באוגוסט 2020 (תוספות להסכם נחתמו ביום 17 באוגוסט 2021, 8 באוגוסט 2022, 14 באוגוסט 2023 ו-26 בדצמבר 2023)	284,000 אלפי ש"ח (כולל העמדת ערבויות בסך של 7,000 אלפי ש"ח לטובת דיוור, כהגדרתה בסעיף 6.8.3.3.1 לעיל <sup>139</sup> )	239,630 אלפי ש"ח	קרן הלוואה תיפרע עד ליום 28 בפברואר 2025. הריבית משולמת מדי רבעון.	28 בפברואר 2025	להבטחת הפרעון ההלוואה, רשומות לטובת המלווה, בטוחות כדלקמן: 1. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ושוטף של כלל נכסי הלווה. 2. שעבוד קבוע ראשון בדרגה על כל זכויות הלווה בקשר עם מקרקעי הפרויקט והנובע מהם ועל חשבון הבנק של הלווה. 3. משכנתא על מקרקעי הפרויקט. 4. ערבות החברה. 5. שעבוד כלל החזקות החברה בלווה.	ריבית שנתית פריים + 0.5%-1.5%. כולל תוספת ריבית בשיעור של עד 4% במקרים המפורטים בהסכם, הנוגעים לאי עמידת הלווה בהתחייבויותיה על-פי ההסכם ובחלק מהמקרים אשר מהווים עילה לפרעון מיידי, וזאת עד לריפוי המקרה הרלבנטי או עד למועד בו ההלוואה תועמד לפרעון מיידי, לפי המוקדם מביניהם. בנוסף סכומים אשר אינם משולמים במועדם יישאו ריבית פיגורים בשיעורים המקובלים בבנק. בנוסף, שולמה עמלת העמדת הלוואה כמקובל.	--	אמות הפיננסיות התחייבה בבלי 3 לעמוד הן: (א) יחס חוב לבטוחה (כפי שהוגדרה) לא יעלה על 75% כפי שישתקף בדוחות השמאות אשר ימסרו להעמיד את האשראי לפירעון מידי אם האחים חגיג'י יחדלו מלהימנות על בעלי השליטה בחברה (החזקה של לפחות 45% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, בדילול מלא), או אם יחול שינוי כלשהו בבעלות בלווה או במקרה של החלטה על שינוי מבנה <sup>140</sup> של הלווה ו/או החברה. ניתן להעמיד את האשראי לפירעון מידי אם האחים חגיג'י יחדלו מלהימנות על בעלי השליטה בחברה (החזקה של לפחות 45% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, בדילול מלא), או אם יחול שינוי כלשהו בבעלות בלווה או במקרה של החלטה על שינוי מבנה <sup>141</sup> של הלווה ו/או החברה. 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 המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן של החברה לא יפחת מ-25%. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, בבלי 3 עומדת בכלל אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרת הסכם ההלוואה <sup>141</sup>	לפרטים נוספים, לרבות התחייבויות נוספות שנלקחו על ידי חגיג'י בבלי והעילות לפירעון מידי שנקבעו בהסכם, ראה דיווח מיידי מיום 27 בדצמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-116932, המובא בדוח זה בדרך של הפניה.	

<sup>139</sup> יצוין כי מסגרת האשראי המקורית כללה הלוואה נוספת בסך של כ-22 מיליון ש"ח שהועמדה לטובת תשלומי מע"מ בגין רכישת הקרקע ואשר נפרעה זה מכבר.

<sup>140</sup> לעניין זה "שינוי מבנה" הינו: (א) מיזוג או פיצול כמשמעות מונחים אלה בחלק ה'2 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] או בחוק החברות (לרבות איחוד וארגון מחדש, והכל - בין אם נערכו לפי החלק השמיני או לפי החלק התשיעי לחוק החברות או בכל דרך אחרת), (ב) ביחס ללווה - פעולה שתוצאתה הינה רכישה, העברה או קבלה של נכסים וחייבים (לרבות חייבים מותנים, עתידיים, ידועים ובלתי ידועים) שהינם מהותיים בהיקפם או בטיבם עבורה או רכישה או קבלה של התחייבות מהותית כאמור; (ג) ביחס לחברה - רכישה, העברה או קבלה של נכסים וחייבים (לרבות חייבים מותנים, עתידיים, ידועים ובלתי ידועים) שהינם מהותיים בהיקפם או בטיבם עבורה או רכישה או קבלה של התחייבות מהותית כאמור, ככל שהפעולה הרלוונטית אינה במהלך העסקים הרגיל של החברה והיא תגרום לכך שיעקר פעילותה של החברה אינו בתחום הנדל"ן; והכל - בין בעסקה אחת ובין בסדרה של עסקאות.

<sup>141</sup> נכון ליום 31 בדצמבר 2023: (א) יחס חוב לבטוחה (סך ההלוואה למו"ל שווי קרקע, כולל השקעות המשבחות את הנס (לא כולל מע"מ), לאחר הפחתת מס וולא הפחתה למימוש מהיר) הינו 73% (ב) ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) הינו 1,182 מיליון ש"ח. (ג) ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), בתוספת הלוואות בעלים, הינו 1,114 מיליון ש"ח. (ד) יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן של החברה הינו 36%.

התאגיד הלווה	המלווה	מועד ההתקשרות	סכום ההלוואה/מסגרת האשראי	יתרת קרן וריבית צבורה ליום 31.12.2023	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" שהחברה מחזיקה 100% מהונה	תאגיד בנקאי	28 ביוני 2021, תוספת להסכם נחתמה ביום 23 באוגוסט 2022	179,400 אלפי ש"ח <sup>142</sup>	179,400 אלפי ש"ח	קרן ההלוואה תיפרע בתשלום אחד, לא יאוחר מיום 15 ביולי 2024.	15 ביולי 2024	להבטחת ההלוואה, הועמדו לטובת הבנק בטוחות כדלקמן: 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. 2. שעבוד קבוע בדרגה ראשונה על כל זכויות חגי' בבלי 5 לקבלת סכומים אשר יגיעו לה מרשויות המס, בקשר המקרקעין. 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. 4. התחייבות חגי' בבלי 5 שלא ליצור שעבודים שוטפים על נכסיה. 5. ערבות מתמדת ללא הגבלה בסכום של החברה.	ריבית שנתית פריים + 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.	--	ניתן יהיה להעמיד את האשראי לפירעון מיידי אם האחים חגי' יחדלו מלהימנות על בעלי השליטה (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך) בחברה. החברה וחגי' בבלי 5 התחייבו לא לבצע, לא להתחייב לבצע ולא לנקוט הליכים כלשהם לביצוע מיזוג עם תאגידים אחרים או פיצול, מבלי לקבל את הסכמת הבנק לכך בכתב ומראש.	אמות המידה הפיננסיות בהן התחייבה בבלי 5 לעמוד הן: (א) יחס הון עצמי מתוקן (כולל זכויות מיעוט) חלקי מאזן של החברה לא יפחת מ-25%. (ב) הון עצמי מתוקן (לא כולל זכויות מיעוט) של החברה לא יפחת מ-365 מיליון ש"ח. (ג) הון עצמי מאוחד (לא כולל זכויות מיעוט) של החברה לא יפחת מ-315 מיליון ש"ח. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, בבלי 5 עומדת בכלל אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרת ההלוואה <sup>143</sup> .	העמדת ההלוואה כוללת עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי של ההלוואה ו/או למימוש הביטחונות, וכן את העילות הבאות: 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 תמחה את זכויותיה במקרקעין; 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; 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.

<sup>142</sup> צוין כי מסגרת האשראי המקורית כללה הלוואה נוספת של כ-32 מיליון ש"ח שהועמדה לטובת תשלומי מע"מ בגין רכישת הקרקע ואשר נפרעה זה מכבר. נכון ליום 31 בדצמבר 2023: (א) יחס הון העצמי המתוקן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן של החברה הינו 36%; (ב) הון העצמי המתוקן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו 1,182 מיליון ש"ח. (ג) הון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), הינו 1,114 מיליון ש"ח.



הלווה	המלווה	מועד ההתקשרות	סכום ההלוואה/מסגרת האשראי	יתרת קרן וריבית צבורה ליום 31.12.2023	תשלומים (קרן + ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	ריבית שנתית	הצמדה	תניית שינוי שליטה/ מרות	התחייבויות/ פיננסיות/ התחייבויות אחרות	הערות
חגי' סלמה שהחברה מחזיקה 100% מהונה	גופים פיננסיים	10 באוגוסט 2021	מסגרת אשראי כוללת בסך של כ- 407,000 אלפי ש"ח מסגרת אשראי לפוליסות ערביות חוק מכה, ואשראי כספי בסך של עד סך של 200,000 אלפי ש"ח, בכפוף לאמור בסעיף 6.7.2.3.1.3 לעיל.	187,523 אלפי ש"ח	קרן ההלוואה תועמד לפירעון ביום 15 ביוני 2025, או עד חלוף 6 חודשים לאחר מועד קבלת טופס 4 לפרויקט, המוקדם מבניהם. הריבית תשולם מדי חודש ואולם, חגי' סלמה תוכל לדחות את תשלומי הריבית, ואלו יישאו ריבית בשיעור ריבית ההסכם עד תשלומם.	15 ביוני 2025 או עד חלוף 6 חודשים לאחר מועד קבלת טופס 4 לפרויקט, המוקדם מבניהם.	להבטחת ההלוואה, הועמדו לטובת הבנק בטוחות מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום כדלקמן: 1. משכנתא מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על חלקה של חגי' סלמה במקרקעי הפרויקט. 2. שעבוד קבוע והמחאה על דרך השעבוד על מלוא זכויות חגי' סלמה בפרויקט. 3. שעבוד צף כללי על כל נכסי חגי' סלמה. 4. שעבוד קבוע על כל החזקות החברה במניות חגי' סלמה. 5. התחייבות חגי' סלמה שלא ליצור שעבוד שוטף כללי על רכושה. 6. ערבות מתמדת ללא החברה.	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4%-5%. בנוסף, חגי' סלמה תשלם להעמיד את המלווה עמלות ליווי, עמלת ארגון חוב, עמלת הקצאת אשראי ועמלות העמדת ערבויות חוק מכה, בשיעורים מקובלים. כל סכום שלא ישולם במועדו יישא ריבית פיגורים בשיעורים מקובלים.	--	ניתן יהיה להעמיד את האשראי לפירעון מיידית במקרה שבו החברה תחדל מלהחזיק במלוא הזכויות בחגי' סלמה או אם מניות החברה תחדלנה מלהיחזק בבורסה או אם יחול שינוי מבנה או שינוי שליטה בחגי' סלמה; או שינוי מהותי לרעה בשווי הבטוחות; 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 לפרעון מיידית 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. בנוסף, ההסכם כולל הסכמה על שחרור חלק מעודפי הפרויקט בכפוף לעמידה ביעדי מכירת שפורטו בו. החברה התחייבה לעמוד בקצב מכירות ממוצע לרבעון של 25 מיליון ש"ח, שאחרת תידרש להשקיע הון עצמי נוסף בפרויקט.		

הלווה	המלווה	מועד ההתקשרות	סכום ההלוואה/מסגרת האשראי	יתרת קרן וריבית צבורה ליום 31.12.2023	תשלומים (קרן + ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	ריבית שנתית	הצמדה	תניית שינוי שליטה/ מרות	התחייבויות/ פיננסיות/ התחייבויות אחרות	הערות
הד מאסטר, שהחברה מחזיקה 50% מהונה	תאגיד בנקאי	29 ביולי 2021, הארכות להסכם נחתמו בחודשים ינואר 2022, אוקטובר 2022, ספטמבר 2023 ודצמבר 2023.	מסגרת אשראי בסך 280,000 אלפי ש"ח, כאשר מתוכה ניטל עד למועד זה אשראי בסך של כ- 250,000 אלפי ש"ח.	269,299 אלפי ש"ח	קרן האשראי תשלום אחד לא יאוחר מיום 31 במרץ 2025. הריבית תשלום מידי רבעון.	31 במרץ 2025	להבטחת האשראי, הועמדו לטובת הבנק בטוחות כדלקמן: 1. שעבודים קבועים מדרגה ראשונה ושעבודים שוטפים על כל זכויות רגינסי והד מאסטר בפרויקט שדי"ל (לרבות זכויות עתידיות). 2. שעבוד שוטף על כלל נכסי הד מאסטר. 3. שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על כלל החזקות רגינסי והשותף בהד מאסטר, כהגדרתו בסעיף 6.8.3.5 לעיל (המחזיק אף הוא ב-50% ממניותיה) במניות הד מאסטר. 4. ערבויות לטובת הבנק על ידי החברה, רגינסי, השותף ובעל 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 וכו' ואילו ערבות בעלי השליטה בשותף הוגבלו לסך של כ- 33 מיליון ש"ח.	ריבית שנתית פריים + 2%-1% כל סכום שלא יישולם במועדו יישא ריבית פיגורים בשיעורים מקובלים.	--	--	--	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 הלוואה לפירעון מידי: אם חל שינוי לרעה במצב הד מאסטר ו/או חל שינוי לרעה בערך שעבודי הבנק; במקרה של שינוי מסמכי ההתאגדות של הד מאסטר ו/או הערבים באופן העלול לפגוע בזכויות הבנק; ובמקרה של שינוי בבעלי המניות של הד מאסטר או קבלת החלטה בדבר שינוי מבנה.

הלווה	המלווה	מועד ההתקשרות	סכום ההלוואה/מסגרת האשראי	יתרת קרן וריבית צבורה ליום 31.12.2023	תשלומים (קרן + ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	ריבית שנתית	הצמדה	תניית שינוי שליטה/ מרות	התחייבויות/ פיננסיות/ התחייבויות אחרות	הערות
קבוצת חגי' מתסגר בע"מ (להלן: "חגי' מנדרין"), מחזיקה 100% מהונה	גוף פיננסי	29 בספטמבר 2022	294,000 אלפי ש"ח, מתוכו סך של כ- 208,000 אלפי ש"ח שימש לרכישת חלק מהממכר, סך של כ- 47,000 אלפי ש"ח שימש לתשלומי המע"מ בגין העסקה וכבר נפרע וסך של כ- 11,500 אלפי ש"ח ישמש לצורך היטל השבחה הנוגעים לעסקה.	208,152 אלפי ש"ח	קרן ההלוואה יאוחר מחלוף 36 חודשים ממועד העמדת הריבית משולמת מידי 3 חודשים.	קרן ההלוואה תיפרע לא יאוחר מחלוף 36 חודשים ממועד העמדת הריבית	להבטחת פרעון ההלוואה, תועמדה לטובת המלווה, בטוחות כדלקמן: 1. שעבוד קבוע ומשכון מדרגה ראשונה והמחאה על דרך שעבוד, ללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויות הלווה בקשר עם ההסכמים המהותיים אשר הוגדרו בהסכם המימון שעיקרם הסכמי רכישת הממכר, וכן שיעבוד צף/שוטף ללא הגבלה בסכום על כל נכסי הלווה כפי שיהיו מעת לעת. 2. משכנתה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות הבעלות בממכר. 3. שעבוד קבוע, יחיד, מדרגה ראשונה, וכן המחאה על דרך השעבוד, ללא הגבלה בסכום, על מלוא החזקות וזכויות החברה בחגי' מנדרין. 4. ערבות מתמדת ללא הגבלה בסכום של החברה.	ריבית שנתית פריים -1.75% + 2.75%, אשר תשולם מידי שלושה חודשים <sup>144</sup> .	--	ניתן יהיה להעמיד את האשראי לפירעון מידי אם האחים חגי' יחדלו מלהימנות על בעלי השליטה בחברה (כהגדרת המונח שליטה בחוק ניירות ערך) או אם החברה תמכור החזקותיה בחגי' מנדרין.	אמות המידה הפיננסיות בהן התחייבה חגי' מנדרין לעמוד הן: (א) יחס הלוואות הרכישה (כשהיא כוללת הוצאות ועמלות כפי שסוכם) לשווי קרקע (LTV) לא יעלה על שיעור של 60%. (ב) ההון העצמי המתוקן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מסך של 500 מיליון ש"ח. (ג) ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), בתוספת הלוואות בעלים, יפחת מסך של 420 מיליון ש"ח. (ד) יחס ההון העצמי המתוקן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן של החברה לא יפחת מ- 25%. נכון ליום 31 בדצמבר 2023,	עילות להעמדה לפירעון מיידי: הסכם ההלוואה כולל עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי של ההלוואה ו/או למימוש הביטחונות, וכן עילות נוספות: אם חגי' מנדרין תעביר, תשעבד או תמחה את זכויותיה במקרקעין; אם יינקטו בקשר עם נכסי חגי' מנדרין ו/או על נכס מהותי של החברה (שהוגדר כנכס ששווי עולה על סך של 50 מיליון ש"ח) הליכי עיקול או הוצאה לפועל שלא הוסרו בתוך 30 יום; אם יחול שינוי שליטה בחגי' מנדרין או בחברה; אם בוטלו הסכמי המכר או שהתקיימה עילה לביטול; אי עמידה באמות המידה שצוינו לעיל במשך 2 רבעונים רצופים; אם בוצע מיזוג, פיצול או שינוי מבנה בחברה ו/או בחגי' מנדרין ללא קבלת הסכמת הועמדו לפירעון מיידי סדרת אגרות חוב של החברה או הלוואה או מספר הלוואות בסכום העולה במצטבר על סך של 50 מיליון ש"ח וזאת בשל אי עמידת החברה בתנאי ההלוואה.  כן יצוין כי:  א. לחגי' מנדרין אפשרות לבצע פרעון מוקדם של ההלוואה (שלא יפחת מסך של 30 מיליון ש"ח) בתמורה לתשלום עמלת פרעון מוקדם, שגובהה ומנגנון חישובה יקבעו כתלות במועד בו יבוצע (ככל שיבוצע) פרעון מוקדם כאמור. עמלת הפירעון המוקדם תשולם גם אם המלווה יעמיד את ההלוואה לפירעון מיידי.  ב. חגי' מנדרין התחייבה לא לשלם לחברה כספים כלשהם, לרבות החזר הלוואות בעלים, דיבידנדים, דמי ניהול וכו'.  ג. חגי' מנדרין התחייבה שלא ליטול אשראי נוסף שיובטח

<sup>144</sup> בנוסף, חברת הפרויקט תשלם 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 בשיעור נוסף של 0.5% ובנוסף במקרה של איחור בתשלום סכום מהתשלומים הקבועים בהסכם סכום שבפיגור יישא ריבית פיגורים בשיעורים מקובלים.

הלווה	המלווה	מועד ההתקשרות	סכום ההלוואה / מסגרת האשראי	יתרת קרן וריבית צבורה ליום 31.12.2023	תשלומים (קרן + ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	ריבית שנתית	הצמדה	תניית שינוי שליטה / מרות	התחייבויות / פיננסיות אחרות	הערות
											<p>חגי' מנדרין עומדת בכלל אמות המידה הפיננסיות שנקבעו<sup>145</sup>. יצוין כי החברה התחייבה כי ככל והיא תתחייב כלפי צד ג' באמות המידה הפיננסיות שלעיל (פרט ליחס חוב לבטוחה) בתנאים נוקשים יותר מבהינת החברה, המלווה יהיה רשאי לדרוש שאמות המידה הפיננסיות שלעיל יעודכנו בהתאם.</p>	<p>באיזה מנכסיה /או על ידי איזה מהנכסים ששועבדו למלווה או בכל זכות או נכס אחר בקשר עם הסכמי המכר או מקרקעי הפרויקט או בשעבוד שוטף/צף על נכסי חגי' מנדרין או בשעבוד על האחזקות בחגי' מנדרין או באיזה מהזכויות הצמודות להן או באיזה מאמצעי השליטה בחגי' מנדרין.</p>

<sup>145</sup> נכון ליום 31 בדצמבר 2023: (א) יחס הלוואת הרכישה לשווי קרקע הינו כ-51%; (ב) ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו 1,182,182 מיליון ש"ח; (ג) ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), הינו 1,114 מיליון ש"ח; (ד) יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן של החברה הינו 36%.

הלווה	המלווה	מועד ההתקשרות	סכום ההלוואה/מסגרת האשראי	יתרת קרן וריבית צבורה ליום 31.12.2023	תשלומים (קרן + ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	ריבית שנתית	הצמדה	תניית שינוי שליטה/ מרות	התחייבויות/ פיננסיות/ התחייבויות אחרות	הערות
א. הלל גד בע"מ (להלן: "חברת הפרויקט" או "הלווה"), שהחברה מחזיקה ב-50.01% מהונה	תאגיד בנקאי	30.12.2022 המימון הועמד בפועל ביום 01 בינואר 2023.	סך כולל שלא יעלה על סך של 210,000 אלפי ש"ח, מתוכו סך של כ-141,000 אלפי ש"ח לצורך תשלום למוכרי הזכויות במקרקעי הפרויקט ומסי רכישה, ויתרו להחזר הלוואות שהועמדו לחברת הפרויקט על ידי החברה באמצעות חברת הבת <sup>146</sup> והשותפים.	210,000 אלפי ש"ח	האשראי מתחדש מדי 6 חודשים (בכפוף לאפשרות הבנק שלא לחדש את האשראי מקום בו הוא יהיה סבור שחל שינוי לרעה במצב הלווה או הערבים להלוואה או הבטחות או בשל מניעה רגולטורית) והוא יפרע לא יאוחר מיום 31.12.2025.  הריבית תשולם מדי רבעון.	31.12.2025 לכל המאוחר	1. משכנתא בדרגה ראשונה ו/או שעבוד ומשכון זכויות בדרגה ראשונה מוגבלים בסכום של 450 מיליון ש"ח, על מלוא זכויות מוכרי הזכויות במקרקעי הפרויקט, למעט כמפורט בהסכם עם הבנק. 2. שעבוד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על כל זכויות חברת הפרויקט במתחם. 3. שעבוד קבוע בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על כל זכויות חברת הבת במקרקעי הפרויקט ובקשר עמן לרבות זכויות חברת הבת וחברת הפרויקט על פי הסכמי המכר עליהם חתמה, ורישום התחייבות לרישום משכנתא על זכויות אלה. 4. משכנתא ראשונה בדרגה מוגבלת בסכום שיקבע על ידי הבנק, על מלוא זכויות נכסי הצד השלישי אשר מחזיק בזכויות במקרקעי הפרויקט (להלן: "הצד השלישי"), וכן שעבוד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על כל זכויותיו במקרקעי הפרויקט. יובהר כי משכנתא זו לא תבטיח את האשראי של חברת הפרויקט. 5. שעבוד קבוע ראשון	ריבית שנתית פריים + 1.5%-2%, ואולם לבנק עומדת אפשרות לשנות את מרווח הריבית במקרים בהם הבנק ייקר את המרווח שהוא גובה מכלל לקוחותיו.  במקרי ההפרה המפורטים בסעיף העילות לפירעון מידי, זכאי הבנק להעלות את שיעור הריבית בהתאם לשיקול דעתו של הבנק, אשר לא תעלה על שיעור ריבית הפיגורים הנהוגה בבנק. במסגרת ההסכם סוכם על תשלום תשלום לבנק בהיקפים		ניתן יהיה להעמיד את האשראי לפירעון מידי במקרה של שינוי בשליטה (כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך) במישרין ו/או בעקיפין בחברת הפרויקט ו/או בחברת הבת ו/או בחברה מבלי שהתקבלה הסכמת הבנק בכתב ומראש, למעט שינוי באחזקות באמצעי השליטה בחברה בין בעלי השליטה לבין עצמם, שאחריו מי מבין בעלי השליטה הקיימים יצחק ועידו חגי' יישארו בחברה	--	ההסכם כולל עילות מקובלות להעמדה לפירעון מידי של הלוואה ו/או למימוש הביטחונות, שענינם אירועים המלמדים על הרעה במצבה הכלכלי של חברת הפרויקט או אם יהיה קיים חשש להרעה כאמור, לדעת הבנק, או הפרת התחייבויות/מצגים שניתנו על ידי חברת הפרויקט במסגרת ההסכם (לרבות אלו הכתובות בה"ש 147 לדוח זה), וכן את העילות הבאות: אם יוגש כתב אישום כנגד חברת הפרויקט ו/או נושאי משרה בה ו/או מי מבעלי השליטה בה והבנק הודיע לחברת הפרויקט כי הוא רואה באירוע זה מקרה הפרה; אם תתקבל על ידי חברת הפרויקט החלטה בדבר פירוק מרצון או פירוק בידי בית משפט, מיזוג, פיצול או שינוי מבנה, אם יחול שינוי שליטה בחברת הפרויקט; אם בוצעה עסקה בין חברת הפרויקט לבעלי השליטה בה באופן שעשוי להשפיע מהותית על רווחיות חברת הפרויקט, רכוש או התחייבויותיה; אם תיפסק הפעילות העסקית של חברת הפרויקט או אם בוצעה מכירה של עיקר נכסיה; אם יארע מאורע כלשהו אשר תוצאתו עלולה לזכות גורם שהוא בזכות העמדה לפירעון מידי של החובות וההתחייבויות של חברת הפרויקט וביחס לערבים יחול רק בקשר לחובות והתחייבויות שסכומם המצטבר עולה על 7.5 מיליון ש"ח; אם שווי איזו מהבטחות שהומצאו לבנק איבד או עלול לאבד שיעור ניכר מערכו וחברת הפרויקט לא המציאה לבנק בטוחה נוספת לשביעות רצונו של הבנק או אם חברת הפרויקט תבצע פעולה אחרת שיש בה או שהיא עלולה לגרום לפגישה בזכויות הבנק בבטוחה או באפשרות למימושה; אם יינקטו בקשר למקרקעי הפרויקט הליכי עיקול ו/או הוצאה לפועל; אם בוטל או קיימת עילה לביטול של איזה מהסכמי המכר או הסכם העסקה המשותפת עם הצד השלישי; אם

הלווה	המלווה	מועד ההתקשרות	סכום ההלוואה / מסגרת / האשראי	יתרת קרן וריבית צבורה ליום 31.12.2023	תשלומים (קרן + ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	ריבית שנתית	הצמדה	תניית שינוי שליטה / מרות	התחייבויות / פיננסיות / התחייבויות אחרות	הערות	
							בדרגה וללא הגבלה בסכום על כל זכויות חברת הבת וחברת הפרויקט והצד השלישי, על פי הסכם העסקה המשותפת שנחתם עם הצד השלישי. 6. שעבוד קבוע בדרגה ראשונה על כל זכויות חברת הפרויקט לקבלת סכומים אשר יגיעו לה מרשויות המס בקשר עם המקרקעין. 7. שעבוד קבוע ראשון בדרגה וזכויות קיזוז מיוחדות על כל הכספים שיעמדו לזכות חברת הפרויקט מפעם לפעם בחשבון הפרויקט. 8. התחייבות חברת הפרויקט שלא ליצור שעבודים שוטפים על נכסיה. 9. ערבות מתמדת ללא הגבלה בסכום של החברה וחברת הבת להבטחת כל חובות והתחייבויות חברת הפרויקט לבנק. 10. ערבות מתמדת בלתי מוגבלת בסכום של בעלי השליטה בשותפים, להבטחת כל חובות והתחייבויות חברת הפרויקט כלפי הבנק <sup>147</sup> .	מקובלים ולא מהותיים.				חברת הפרויקט תעביר או תשעבד או תמחה באופן כלשהו זכויות במקרקעי הפרויקט; אם קרה איזה מהאירועים שלעיל בקשר לחברת הבת ו/או החברה או אם קרה בקשר למי מהערבים האחרים והבנק הודיע לחברת הפרויקט כי הוא רואה בקרות אירוע זה כהפרה ואולם במקרים הקשורים לערבים, למעט במקרה של דחיפות מיוחדת, תינתן לחברת הפרויקט תקופה של 21 יום לתיקון הפרה זאת טרם שהבנק יעמיד את האשראי לפרעון מיידי.	

<sup>147</sup> בנוסף לכל הבטחונות שיווצרו לפני העמדת כל סכום על חשבון האשראי, כמפורט לעיל, החברה התחייבה כי: א. במעמד רישום חברת הפרויקט כבעלים של הזכויות שרכשה הן במקרקעי הפרויקט והן ביתר המתחם בלשכת רישום המקרקעין אך לא יאוחר מיום 1.6.2024, תיצור חברת הפרויקט כלפי הבנק משכנתא בדרגה ראשונה ובלעדית ללא הגבלה בסכום על כל הזכויות האמורות; ב. עם חתימת הסכם ו/או מסמך כלשהו בקשר עם המקרקעין ו/או הפרויקט בין חברת הפרויקט ו/או חברת הבת ו/או הצד השלישי ו/או מי מהמוכרים ו/או מי מהבעלים הציבוריים המחזיקים בזכויות במקרקעי הפרויקט, חברת הפרויקט תגרום לכך כי מלוא זכויותיה ו/או זכויות חברת הבת ו/או זכויות הצד השלישי מכוח הסכמים ו/או מסמכים אלה, ישועבדו ויומחו על דרך השעבוד לטובת הבנק וזאת תוך לא יאוחר מ-30 יום ממועד חתימתם.

הלווה	המלווה	מועד ההתקשרות	סכום ההלוואה/מסגרת האשראי	יתרת קרן וריבית צבורה ליום 31.12.2023	תשלומים (קרן + ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	ריבית שנתית	הצמדה	תניית שינוי שליטה/ מרות	התחייבויות/ פיננסיות/ התחייבויות אחרות	הערות
חגי' סומייל	תאגיד בנקאי	28 בדצמבר 2023	סך המסגרות המקסימלי לא יעלה על 1,495 מיליון ש"ח, לפי הפירוט כדלקמן: - מסגרת אשראי כספי למימון הקמת הפרויקט (להלן: "ההקמה") בסך 266,000 אלפי ש"ח. - מסגרת ערביות חוק המכר עד לסך של 665,000 אלפי ש"ח. - מסגרת ערביות ביצוע לחברי הקבוצה בסך 830,000 אלפי ש"ח. <sup>148</sup>	190,000	מועד פירעון סופי למלוא חובות הלווה לבנק הינו לא יאוחר מיום 30 ביוני 2027 (למעט ביחס לערביות, אשר יושבו ו/או יבוטלו עד לא יאוחר מחלוף 12 חודשים מהמועד האמור).	מועד פירעון סופי למלוא חובות הלווה לבנק הינו לא יאוחר מיום 30 ביוני 2027 (למעט ביחס לערביות, אשר יושבו ו/או יבוטלו עד לא יאוחר מחלוף 12 חודשים מהמועד האמור).	להבטחת ההלוואות, ירשמו לטובת המלווה, בטוחות ראשונה כדלקמן (להלן: "הבטחות"): 1. משכנתה על מקרקעי הפרויקט מוגבלת בסך של כ-1,900 מיליון ש"ח. 2. כתבי נחיתות ביחס לבטוחות הקיימות לטובת בעלי הזכויות (חברי קבוצת הרכישה) על זכויות הלווה במקרקעין. 3. שעבוד צף ללא הגבלה בסכום של כלל נכסי הלווה. 4. שעבוד קבוע וצף ללא הגבלה בסכום על כל זכויות הלווה במקרקעין ובפרויקט. 5. שעבוד כלל החזקות החברה בלווה, ללא הגבלה בסכום. 6. ערבות החברה. 7. כתב נחיתות מבעלי האופציות (כהגדרתם) בסעיף 6.8.3.3 לעיל, ולפיו זכאותם לקבלת חלקו ברווחי הפרויקט תהא נחותה לזכויות המלווה ואשר העברת כספים לחברת הבת בסך של עד 250 מיליון ש"ח (מבלי להגביל את הבנק לשחרר כספים מחשבון הפרויקט לצורכי הפרויקט) (להלן: "כתב נחיתות	הלוואות ההקמה רישאו ריבית שנתית בשיעור ריבית הפריים בתוספת 1%-2%. בגין ערבויות המכר, הלווה תשלם למלווה 0.7% מסכום הערבויות לשנה (ולא פחות מ-4.5 מיליון ש"ח לכל הפרויקט). בגין הערבויות לחברי קבוצת הרכישה תשלום עמלה בשיעור של 1% לשנה מסכום הערבויות שהונפקו. בנוסף, תשולם למלווה עמלת הקצאת	ניתן יהיה להעמיד את האשראי לפירעון מיידי אם האחים יחדלו מלהימנות על בעלי השליטה (כהגדרת המונח בחוק ני"ע) בחברה ו/או בלווה, או במקרה של החלטה על שינוי מבנה <sup>149</sup> החברה	חברת התחייבה להשלים את ביצוע הפרויקט לא יאוחר מיום 30 ביוני 2027. החברה התחייבה לגרום לקידומה של תוכנית להוספת שטחי ציבור בפרויקט בבלי 3, ולצורך כך תפקיד בפועל את התוכנית החדשה (כהגדרתה להלן) עד ליום 1 ביוני 2025, תפרסמה עד ליום 1 ביוני 2026 ותפעל לאישורה בפועל ולפרסומה למתן תוקף ברשומות עד ולא יאוחר משנה קודם למועד החזוי על ידי המפקח לסיום הפרויקט <sup>150</sup> .	לפרטים אודות עילות להעמדה לפירעון מיידי של ההלוואה ראה דוח מיידי מיום 31 בדצמבר 2023, מס' אסמכתא 118372-01-2023 (להלן: "הדיווח המיידי").	

<sup>148</sup> יצוין כי בשל טעות אנוש, בדיווח המיידי, כהגדרתו להלן, נרשם כי סך המסגרות המקסימלי לא יעלה על 1,535 מיליון ש"ח, וכי מסגרת ערביות חוק המכר הינה עד לסך של 705,000 אלפי ש"ח.

<sup>149</sup> לעניין זה "שינוי מבנה" הינו: מיזוג או פיצול (כמשמעות מונחים אלה בחלק ה'2 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש) או בחוק החברות), לרבות איחוד וארגון מחדש, בין חברה קולטת ובין חברה יעד וכן כל פעולה שלא במהלך העסקים השוטף והרגיל שתוצאתה היא רכישה של נכסים ו/או התחייבויות של גוף אחר, לרבות פשרה או הסדר בהתאם לסעיפים 350 ו-351 לחוק החברות, או העברת נכסים תמורת מניות או ניירות ערך אחרים או בתמורה אחרת.

<sup>150</sup> 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 של החברה, 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. החברה פועלת להוספת שטחים אלו בתוכנית החדשה של בבלי 3. 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.

הלווה	המלווה	מועד ההתקשרות	סכום ההלוואה/מסגרת האשראי	יתרת קרן וריבית צבורה ליום 31.12.2023	תשלומים (קרן + ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	ריבית שנתית	הצמדה	תניית שינוי שליטה/ מרות	התחייבויות/ פיננסיות אחרות	הערות
							<p>האופציה"י).  8. כתב התחייבות לרישום משכנתא חתום על ידי בעלי הזכויות, לרבות רישום הערת אזהרה מכוח התחייבות זו.  9. שעבוד זכויות בעלי הזכויות במקרקעין ובפרויקט, מוגבל בסכום של כ-1,900 מיליון ש"ח.</p>	<p>אשראי בשיעור 0.3% לשנה על מסגרת הלוואות ההקמה ויתרת אשראי ערביות חברי קבוצת הרכישה הלא מנוצלות.</p>			<p>העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מסך של 500 מיליון ש"ח. (ב) ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), בתוספת הלוואות בעלים, לא יפחת מסך של 420 מיליון ש"ח. (ג) יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן של החברה לא יפחת מ- 25%.  נכון ליום 31 בדצמבר 2023, חגיגי סומייל עומדת בכלל אמות המידה הפיננסיות שקבעו<sup>151</sup>.</p>	

<sup>151</sup> נכון ליום 31 בדצמבר 2023 : (א) ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו 1,182 מיליון ש"ח ; (ב) ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), הינו 1,114 מיליון ש"ח ; (ג) יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן של החברה הינו 36%.



נכון ליום 31 בדצמבר 2023 לחברה 2 הלוואות מהותיות<sup>152</sup> בסך כולל של כ-451 מיליון ש"ח ו-3 הלוואות לא מהותיות סך כ-255 מיליון ש"ח. בנוסף, לחברות הבנות של החברה 5 הלוואות מהותיות בסך כולל של כ-1,168 מיליון ש"ח (לא כולל הלוואה מהותית בסך של כ-280 מיליון ש"ח בחברה כלולה אשר רגיסי והחברה ערבות לה) ו-7 הלוואות לא מהותיות בסך כ-467 מיליון ש"ח.

אמות המידה הפיננסיות של האשראים המהותיים תוארו בטבלאות שלעיל (לרבות בדרך של הפניה לסעיפים 4.5.1-4.5.4 לדוח הדירקטוריון). אמות המידה הפיננסיות **המהותיות ביותר** של האשראים לא המהותיים הינן כדלקמן: (1) יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה<sup>153</sup> לסך המאזן לא יפחת מ-15%, (2) ההון העצמי המתוקנן של החברה לא יפחת מסך של 160 מיליון ש"ח<sup>154</sup> (יצוין, כי נכון למועד הדוח ולמועד פרסום הדוח, עומדות חברות הקבוצה בכלל תנאי האשראים הלא מהותיים לרבות בכלל אמות המידה הפיננסיות השונות שנקבעו בהסכמי האשראים הלא מהותיים).

יובהר כי מסכמי האשראי בהם התקשרו ומתקשרות מעת לעת החברה והחברות הבנות של החברה, לצורך נטילת הלוואות השונות, כוללים עילות לפירעון מידי אשר, בין היתר, מתייחסות להפרה צולבת של אשראים אחרים של החברה/חברות הבנות, לפי הענין (כאשר אותם אשראים אחרים עשויים להיות אשראים מעל היקף מסוים שנקבע, אשראים שלא הוגבלו בסכום, אשראים שהועמדו על ידי אותו מלווה בלבד או אשראים שהועמדו על ידי כל מלווה שהוא) וכן עילות אחרות שעניינן קיומם של אירועים המצביעים על הרעה נחזית בעסקי החברה/החברות הבנות ו/או ביכולתן לשרת חובותיהן. **לאור כך, הרי שהלכה למעשה, גם העמדה לפירעון מידי של האשראים הלא מהותיים של החברה/החברות הבנות שסכומם צוין לעיל עלולה להביא להעמדה לפירעון מידי של האשראים המהותיים שהועמדו לחברה/לחברות הבנות שסכומם צוין לעיל.** עם זאת יצוין, כי על אף שתרחיש כאמור עלול להתקיים בנסיבות כאמור, להערכת החברה, לאור מצבה הפיננסי והיקף נכסיה, סבירות התרחשות אירוע כאמור אינה גבוהה.

כן יצוין כי הסכמי האשראי (בין המהותיים ובין הלא מהותיים) של החברה ו/או חברות הבנות של החברה (להלן: "**התאגידים הלוויים**"), כוללים עילות לפירעון מידי, אשר חלקן אינן נוגעות למצבו הפיננסי של התאגיד הלווה אלא נושאות אופי טכני ו/או נוגעות לעמידת הפרויקטים המלווים בתנאים ואבני דרך שונים של הפרויקטים, כאשר, על פי נוסח הסכמי האשראי, אי עמידה בהן מקימה לכאורה לבנק המלווה עילה לפירעון מידי של האשראי (להלן: "**העילות הלא פיננסיות**").

ככלל, מניסיון החברה (וחברות אחרות הפועלות בתחום פעילותה) ואלא אם נסיבות המקרה הרלבנטי תצבענה אחרת, הבנק המלווה אינו רואה באי עמידתו של התאגיד הלווה בעילות הלא פיננסיות כעילות אשר דורשות את פרעון המידי בפועל של הלוואות הרלבנטיות ובמקרים אלו, על סמך ניסיון העבר של החברה (וחברות אחרות הפועלות בתחום פעילותה), וככל שהבנק המלווה כלל מתייחס לאי עמידת התאגיד הלווה בעילה הלא פיננסית, הצדדים מגיעים להבנות שונות ביחס לריפוי העילה (בדרך של מתן אורכות זמן וכו'), בין מראש (קרי, בטרם התממשות העילה הלא פיננסית) **ובין בדיעבד**.

לאור האמור, ואלא אם נסיבות המקרה הרלבנטי תצבענה אחרת, אין החברה רואה בעילות הלא פיננסיות כאמור כעילות שעלולות להביא בפועל להעמדה לפירעון מידי של האשראים האמורים. ברי שאם הבנק המלווה יודיע לתאגיד הלווה שבשל התקיימות איזו מהעילות הלא פיננסיות (ו/או כל עילה אחרת) בכונתו לדרוש העמדה לפירעון מידי של האשראי, תדווח החברה על כך כנדרש על פי דין.

## 6.20.6 פירוט אודות אשראי בריבית משתנה (באלפי ש"ח)

מנגנון השינוי	סכום האשראי ליום 31 בדצמבר 2023 (באלפי ש"ח)	סך הלוואות בריבית משתנה במועד פרסום הדוח (באלפי ש"ח)	שיעור הריבית המקסימאלית במהלך תקופה של שנים עשר חודשים שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	שיעור הריבית המזערית במהלך תקופה של שנים עשר חודשים שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	שיעור הריבית הסמוך למועד פרסום הדוח
פריים	1,241,135		10%	7%	7% - 8.8%

## 6.21 מיסוי

לפירוט ראה ביאור 27 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, המצורפים לדוח זה.

לפרטים נוספים אודות מחלוקת עם רשות המסים בחברה מאוחדת ראה באור 27(ג) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, המצורפים לדוח זה.

<sup>152</sup> כהגדרת המונח בעמדת אשראי בר דיווח של רשות ניירות ערך מיום 30 באוקטובר 2011 כפי שעודכנה ביום 19 במרץ 2017 וביום 2 בפברואר 2023.

## 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 כזמית 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 (במאומד) 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 הנדל"ן היזמי והן בתחום קבוצות הרכישה) בהסכמים עם חברות המתמחות בייעוץ בנושאים הקשורים לאיכות הסביבה בתחומים הרלוונטיים (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 וכיו"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**

- להלן תיאור ההסכמים המהותיים בהם קשורה החברה וחברות הבת של החברה נכון למועד הדו"ח:
- ההסכמים למכירת 75% מזכויות החברה במסחר בפרויקטים איינשטיין 33א' ו-35 ומכירת הזכויות למגורים בפרויקט בת ים – לפרטים ראה סעיף 6.11.2.1 ו-6.8.3.2.2 לעיל, בהתאמה.
  - כלל הסכמי המימון המהותיים של החברה ואגרות החוב של החברה – לפרטים ראה סעיף 6.20.5 לעיל.
  - ההסכמים לרכישת זכויות בשכונת בבלי – לפרטים ראה סעיף 6.8.3.2.4ב ו-6.8.3.3.1 לעיל.
  - הסכמי פרויקט לודוויגפול – לפרטים ראה סעיף 6.11.2.2 לעיל.
  - הסכם לרכישת הזכויות במתחם מנדרין בצפון תל אביב – לפרטים ראה סעיף 6.8.3.3.6 לעיל.
  - הסכמים בקשר עם עסקת צים-בהרי - לפרטים ראה סעיף 6.26.1 להלן.

## **6.24 הליכים משפטיים**

לפירוט ראה ביאור 19' לדוחות הכספיים השנתיים המבוקרים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, המצורפים לדוח זה וסעיף 3.3.1 לדוח הדירקטוריון המצורף לדוח זה.

## **6.25 יעדים ואסטרטגיה עסקית**

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

- החברה תפעל בעיקר בשוק הנדל"ן בישראל, ללא מגבלה כלשהי.
- החברה תפעל לאיתור הזדמנויות עסקיות להשקעה 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 הנדל"ן.

בנוסף, ביום 29 בספטמבר 2021 אישר דירקטוריון החברה את הרחבת האסטרטגיה האמורה, 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.

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. עם זאת, נכון למועד זה, טרם התבצעה על ידי החברה כל פעילות בתחום.

**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.**

בנוסף לאמור, יצוין כי כמפורט בדיווח המידי של החברה מיום 4 בינואר 2023, מסי' אסמכתא: 2023-01-001879 (להלן: "הדיווח המידי"), בעניין הסכם הפשרה (הכפוף לאישור בית המשפט המחוזי בתל אביב) שהחברה הגיעה אליו במסגרת הליכי הערעור על החלטת בית המשפט המחוזי בתל אביב לדחות בקשה לאישור תביעה נגזרת שהוגשה על ידי צד ג' (להלן: "המבקש") בשם החברה נגד הדירקטורים בחברה (לרבות דירקטורים חיצוניים) לשעבר ולרבות כנגד האחים יצחק ועידו חגי', בעלי השליטה בחברה ודירקטורים בה), שהוגשה על ידי המבקש לבית המשפט העליון, ביום 3 בינואר 2023 אישר דירקטוריון החברה, כי בכפוף לכניסתו לתוקף של הסכם הפשרה (אשר נכנס לתוקפו ביום 2 באוקטובר 2023), האסטרטגיה העסקית של החברה תשתנה באופן שתכלול את אפשרות החברה להרחיב פעילותה בתחום הנדל"ן והמלונאות גם למדינות מחוץ לישראל, כך שהחברה תוכל לבחון הזדמנויות עסקיות בשוק הנדל"ן ובתחום המלונאות במדינות מחוץ לישראל ובכלל זה תבחן הזדמנויות שתוצענה לה על ידי בעלי השליטה בחברה (ככל שתוצענה), בהתאם להתחייבותם שפורטה בדיווח המידי.

## **6.26 צפי להתפתחות בשנה הקרובה**

החברה מתכוונת להמשיך לפתח פרויקטים קיימים ולהמשיך באיתור הזדמנויות עסקיות חדשות. בעניין זה יצוינו 2 התקשרויות חדשות בהן התקשרה החברה לאחר מועד הדוח:

## 6.26.1 עסקת רכישת מניות של חברת צים בהרי

לפרטים בדבר התקשרות החברה במערך הסכמים (שכניסתו לתוקף מותנית בהשלמת ביצוע בדיקת נאותות לשביעות רצון החברה וכן בקבלת אישור הממונה על התחרות, ככל ויידרש), ואשר מטרתו הרחבת פעילות החברה בתחום ההתחדשות העירונית, על דרך ביצוע השקעה בציים בהרי נדל"ן בע"מ (להלן: "**ציים בהרי**"), אשר עוסקת באמצעותה ובאמצעות חברות המוחזקות על ידה ביוזם פרויקטים (בעיקר של התחדשות עירונית) ביעוד מגורים, מסחר ומשרדים, או לחלופין על דרך רכישת נכס מקרקעין בפתח תקווה מציים בהרי היכל התרבות והאומנות בע"מ, שבשליטת צים בהרי, ראה דיווח מיידי של החברה מיום 19 בפברואר 2024, מס' אסמכתא: 2024-01-015004 ודיווח מיידי מיום 8 במרץ 2024, מס' אסמכתא 2024-01-023428.

כפי שנמסר לחברה על ידי צים בהרי, צים בהרי יוזמת עשרות פרויקטים של (בעיקר) התחדשות עירונית, בערים מרכזיות דוגמת תל אביב, חיפה, באר - שבע, ראשון - לציון, פתח תקווה, רחובות, רמלה, לוד, רמת השרון, כפר סבא, חולון, נתניה, טירת הכרמל ועוד.

## 6.26.2 פינוי בינוי בחדרה

ביום 29 בינואר 2024, התקשרה חברת הבת של החברה (100%) - קבוצת חגי' התחדשות עירונית בע"מ, בהסכם לשיתוף פעולה (להלן: "**הסכם השת"פ**"), עם חברה פרטית הנמצאת בבעלותו של מר גיא סחלי (שהינו קרוב משפחתו של מר עידו חגי', מבעלי השליטה בחברה המכהן כדירקטור בחברה)<sup>155</sup> (להלן: "**השותף**"), ביחס לפרויקט פינוי-בינוי עתידי בעיר חדרה (להלן: "**הפרויקט**"), אשר השותף החל לפני כשנתיים בהליך ייזומו<sup>156</sup>.

הפרויקט האמור עתיד להיבנות (ככל שייבנה) במתחם בשטח של כ-16 דונם<sup>157</sup>, אשר כולל כיום כ-160 יחידות דיור ב-16 בניינים (להלן: "**המתחם**"). להערכת החברה, המסתמכת על המדיניות הקיימת של ועדות התכנון והבנייה בתחום הפרויקט, קיימת אפשרות לבנייה במסגרת הפרויקט של כ-800 יחידות דיור נוספות (וסה"כ 960 יחידות דיור), וכ-500 מ"ר שטחי מסחר וכ-10,000 מ"ר תעסוקה ב-6 מגדלים הכוללים 160 יחידות דיור בכל מגדל, וזאת בכפוף להתקיימות תנאים מתלים מקובלים ובכפוף לקבלת כל ההיתרים הנדרשים על פי דין לביצוע הפרויקט, אשר אין כל וודאות כי יתקבלו. בהתאם להוראות הסכם השת"פ, עליו חתומה גם חברה ייעודית שהוקמה על ידי הצדדים (להלן: "**חברת הפרויקט**"), הפרויקט יבוצע באמצעות חברת הפרויקט, אשר 25% מהונה יוחזק על ידי השותף ואילו חברת הבת תחזיק ב-75% מהונה.

יודגש כי ההליך התכנוני ביחס לפרויקט טרם החל, טרם ניתנה החלטה מקדמית במסלול מיסוי או במסלול רשויות מקומיות וכי עמדתה הרשמית של הרשות המקומית ביחס לפרויקט טרם התקבלה. כן יצוין כי לצורך הוצאתו לפועל של הפרויקט יש צורך בשינוי תב"ע, כאשר להערכת החברה שינויה יהיה כרוך בדרישות שונות מצד הרשויות לרבות ביצוע מטלות ציבוריות על ידי היזם. החתמת בעלי הזכויות על הסכמי הפינוי בינוי, החלה במהלך חודש פברואר 2024.

לפרטים אודות עקרונות הסכם השת"פ שנחתם בין הצדדים ואופן אישור ההתקשרות על ידי מוסדות החברה ראה דו"ח מיידי מיום 30 בינואר 2024, מס' אסמכתא 2024-01-009364.

## 6.27 גורמי סיכון

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

#### גורמי סיכון מקרו כלכליים

#### א. חשיפה לסיכונים מאקרו-כלכליים בישראל

היות והחברה פועלת בתחום הנדל"ן בישראל, פעילותה חשופה להשפעות שונות שבהן קצב גידול האוכלוסייה (לרבות עלייה), הצמיחה במשק, שיעורי האבטלה, המצב הביטחוני בישראל ומדיניות הממשלה. מדיניות הממשלה באה לידי ביטוי במספר תחומים כגון: זמינות משכנתאות לדור, שיעור הריבית בגין משכנתאות אלו וביחוד משכנתאות לרוכשי דירות המוגדרים כמשקיעים, היקף האשראי/משכנתאות לרוכשי דירות המוגדרים כמשקיעים, שיעור מס רכישה והיקף ההטבות לרוכשי דירות הניתנות על ידי המדינה, הטלת סגרים על שטחי הרשות הפלשתינית והגבלת רישיונות לעובדים זרים שעלולים לגרום למחסור בכוח אדם ובהתייכרות עלות עבודות הבנייה. כמו כן, פעילות החברה (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

<sup>155</sup> יצוין כי מר סחלי כיהן בעבר (עד ליום 15/02/2013) כסמנכ"ל השיווק של החברה.

<sup>156</sup> שכלל את איתור הפרויקט, ביצוע בדיקות היתכנות כלכלית ביחס אליו והתקשרות בהסכם No-Shop עם הבעלים ובאי כוחם.

<sup>157</sup> ברחוב הרברט סמואל 11, 13, 15, 17, 19, 23, ברחוב רמב"ם 33, 35, ברחוב הרב הרצוג 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, וברח' הרב עוזיאל 2 בחדרה, במקרקעין הידועים כחלקות חלקות 120, 125, 126, 166, 167, 168, 169, 170, 172, 215, 216, 314, 315 ו-384 בגוש 10049.

תיירותיות לישראל, הטבות הניתנות לתחום זה בישראל, כח אדם זמין לתחום זה בישראל ועוד.

#### ב. המצב הביטחוני והמדיני בישראל ומלחמת חרבות ברזל

כלכלת ישראל ובפרט ענף הנדל"ן עשויים להיות מושפעים מהמצב הביטחוני והמדיני בישראל. ענף הבינוי רווי בתעסוקת עובדים זרים, בין היתר, עובדים תושבי יהודה ושומרון וחבל עזה. החמרה במצב הביטחוני עלולים, בין היתר, להוביל למצוקת כוח אדם אצל קבלני ביצוע, הגדלה של עלויות ביצוע הפרוייקטים, עיכובים ואיחורים במסירת הדירות. התדרדרות נוספת במצב הביטחוני בישראל, בין היתר כתוצאה מהסלמה בשטחי יהודה ושומרון, פתיחת חזית נוספת בגבולה הצפוני של ישראל, המשך תקיפות החותיים וכיוצ"ב עלולה להשפיע על פעילות החברה. כמו כן, הרעה משמעותית של המצב הביטחוני והמדיני עלולה להוביל ירידה בביקוש לדירות מגורים ובמצב קיצוני אף לגרום למשבר כלכלי נרחב במשק. לפרטים נוספים אודות השפעת המלחמה על פעילות החברה ראה סעיף 6.6.8 לעיל.

#### ג. סיכוני ריבית

לשינויים בשיעורי הריבית עשויה להיות השפעה על התוצאות העסקיות של החברה, שכן לצורך פעילותה נוטלת החברה, בין אם לצורך פרויקט ספציפי ובין אם לצורך מימון פעילותה השוטפת, מימון חיצוני בריבית שאינה קבועה ועליית שיעורי הריבית תגרום לגידול בהוצאות המימון של החברה ולפגיעה ביכולתה לפתח את עסקיה. בנוסף, עליה בשיעורי הריבית מעלה את שיעורי התשואה המבוקשת על ידי משקיעים ובכך מורידה את שווי נכסי הנדל"ן. כמו כן, 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 בפרוייקטים של החברה, ראה סעיף 6.6.9 לעיל.

#### גורמי סיכון ענפיים

##### 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 בפרוייקטים אותם יוזמת החברה וכפועל יוצא מכך לפגוע בקידומם.

##### 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 (עתידיית) וכן הגדלת חיובי המס על רוכשי היחידות (וביחוד מס החל על רוכשי דירות המוגדרים כמשקיעים) ו/או הטלת מגבלות שונות על העמדת מימון בנקאי 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 לפרוייקטים חדשים וכן להחמרת הדרישות ביחס להיקף מכירות מוקדמות כתנאי להעמדת הליווי הבנקאי בפרוייקטים 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 לפרוייקטים אלו ובהתאם להשלים את המימון הנדרש להקמת הפרוייקטים אותם ארגנה החברה.

כפועל יוצא מכך, עלול הדבר לעכב קבלת דמי סיחור להם תהא זכאית החברה (במאומד) כתוצאה מארגון קבוצות רכישה (שכן קבלתם מותנית, במרבית המקרים ובאופן מעשי, בהעמדת ליווי בנקאי לחברי הקבוצה), לעכב הליכי מכירה של זכויות אותן רכשה החברה (במאומד) בחלק מהפרוייקטים וכן עלול לעכב את חברות הקבוצה בקידום הפרוייקטים 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 (במאומד) על חברי קבוצות הרכישה בעצמה, עלול עיכוב כאמור בקבלת מימון בנקאי לגרום לעיכוב בביצוע הפרוייקטים 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 (במיוחד), 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 וביקושים 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 מותננים 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 5 לודוויפול ומנדרין, החברה (במיוחד) פועלת להגדלה משמעותית של היקף הזכויות בהתייחס לתביעות הנוכחיות. רווחי החברה (במיוחד) 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 (במיוחד) בפרויקטים השונים וטרם נמכרו על ידה וכן לפגוע ביכולת החברה לארגן קבוצות רכישה לפרויקטים אותם היא יוזמת או פועלת לזום וכפועל יוצא מכך לפגוע בתוצאותיה העסקיות של החברה.

בנוסף, מדיניות הממשלה בנושאי הבנייה, עובדים זרים, שיווק קרקעות שבעלות רשות מקרקעי ישראל וקצב אישורי הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים, משפיעה רבות על החברה, בעיקר בכל הנוגע לעמידה בלוחות הזמנים להשלמת הפרויקטים.

## 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. ענף הנדל"ן מושפע מזמינות של חומרי גלם לבנייה ומשינויים במחירים. חומרי הגלם אשר נדרשים לבניה כגון: פלדה, מלט, בטון ואלומיניום חשופים לתנודות במחירים אשר עלולות לגרום להתייקרות עלויות הבניה ועליה

במדד תשומות הבניה. החברה מתקשרת בהסכמים עם קבלני ביצוע הצמודים למדד תשומות הבניה. עליה במדד תשומות הבניה גורמת להתייקרות עלויות הבניה של החברה וכפועל יוצא עלול להקטין את הרווחיות בפרוייקטים.

בתקופה של מחסור בחומרי גלם עקב מצב ביטחוני, פוליטי, סכסוכי עבודה בנמלי הים, שינויים בשוק הסחורות העולמי ואירועי חירום פתאומיים, עלול להיגרם עיכוב באספקתם של חומרי הגלם וכפועל יוצא מכך להביא לעיכוב בביצוע העבודות ואיחורים במסירת הדירות, דבר שעלול לייצר לחברה חשיפה לתביעות.

בפרוייקטים שכבר נחתמו הסכמי קבלן ביחס אליהם, לחברה הגנה חלקית כלפי עלית המחירים וזאת לאור תיקון 9 לחוק המכר (דירות). עם זאת, בפרוייקטים באזור תל אביב, בהם מרכיב הקרקע מהווה מרכיב משמעותי בעלויות הכוללות, השפעת התיקון האמור על רווחיות הפרוייקטים אינה מהותית.

#### 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 הפרוייקטים.

#### יא. גילוי עתיקות במקרקעי הקבוצה

גילוי עתיקות במקרקעין בהם פועלות חברות הקבוצה עשוי להסב הוצאות לא צפויות לקבוצה וכן עיכוב בלוחות הזמנים שנקבעו להשלמת הפרוייקטים 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 "גלגול" התביעות לקבלן המבצע אינו תמיד אפשרי. כמו כן הקבלן המבצע עלול לבצע הפרות אחרות של התחייבויותיו לפי הסכם או של הוראות דין שבצדן נזקים לחברה או לדיירים. בנוסף, אי עמידת הקבלנים בלוחות הזמנים עליהם התחייבו הן משום מחסור בזמינות כוח אדם או אי עמידה באיכות הבניה כפי שהתחייבו קבלני הביצוע למול החברה וכן חדלות פירעון או הליכים דומים ביחס לקבלנים חושפת את החברה אל מול רוכשי היחידות.

#### 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 מעת לעת הצעות חקיקה לעניין תחום קבוצות רכישה, שכלל שיתקבלו, שחלקן, אם יתקבל, צפוי להשפיע על פעילות החברה בתחום קבוצות הרכישה.

#### יד. הפעילות המלונאית - מיתון כלכלי בשוק הישראלי והעולמי והמצב הבטחוני

פעילות 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 ומיתון עלולים 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 (דוגי נגיף הקורונה) וחשש מצד הלקוחות מפני הגעה למקומות ציבורים עלולה לגרום לירידה בביקוש למוצרים אלה.

כמו כן, כישלון בהשגת רישיונות עסק, עלול להביא לסגירה או לנקיטת פעולות לתיקונים נדרשים בעסקים

הנכללים בתחום האירוח 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

#### טז. 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 שנקלח 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 נכסיה בפוליסות ביטוח עבודות קבלניות ורכוש. פוליסות הביטוח המוצאות על ידי החברה, כפופות להחרגות ומגבלות אחרות 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 להיות 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.

#### יט. 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 ראה סעיף 6.7.1.1 לעיל

#### כ. סיכוני סייבר

החברה נסמכת על שרתים ועושה שימוש במערכות מידע ובמאגרי מידע ממוחשבים לניהול מכירות בפעילותה. תקלות במערכות מידע וכשלים באבטחת המידע, לרבות על ידי פריצה למערכות המחשוב של החברה, עלולים לגרום לשיבוש, פגיעה ואף אובדן של המידע ובתפעול השוטף של המערכות התומכות בפעילות העסקית, ולעלויות גבוהות בגין שיקום מערכות המידע. לחברה פוטנציאל סיכון בעקבותיו היא עלולה לשאת בעלויות הנזקים



לשיקום המערכות, לסבול מהשלכות שליליות כגון שיבוש מערכות המחשוב, פגיעה בשלמות המידע, גניבת נכסים ומידע של החברה או לקוחותיה או פגיעה במוניטין אשר תשפיע על אמונם של הלקוחות וגורמים שונים. לחברה ממונה על אבטחת המידע שהינו יועץ חיצוני, אשר כפוף להנהלת החברה. הממונה על אבטחת מידע נותן תמיכה טלפונית ושירות בחברה, אחראי על הגיבויים השוטפים ומתן יעוץ מקצועי. לאור הגידול בתכיפות מתקפות הסייבר בישראל ובעולם, החברה, באמצעות הממונה על אבטחת המידע ובהמלצת מבקרת הפנים, פועלת ותפעל למניעת כשלים במערכות המידע, באמצעות מנגנונים מקובלים בתחום אבטחת מידע, בין היתר, באמצעות מנגנוני גיבוי ואבטחה, מנגנונים למניעת כשלים במערך המחשוב, ביקורת ותמיכה של נותני שירותים בתחום ולהעלאת רמת אבטחת המידע לרבות ברמת העובד, לרבות הדרכות וביקורות תקופתיות.

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

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

# פרק ב' - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

## לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023, 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 השפעתם האפשרית של השינויים המתחוללים בסביבה המקרו כלכלית בה פועלת החברה, על פעילות החברה ותוצאותיה הכספיות, ראה סעיף 6.6.1 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

#### 1.2. השפעות מיידיות של מצב מלחמת חרבות ברזל

ב-7 באוקטובר 2023 פתח ארגון הטרור חמאס במתקפה אכזרית ורצחנית על מדינת ישראל. בעקבותיה הכריזה ממשלת ישראל על מלחמת "חרבות ברזל" שנמשכת גם בימים אלה. בהמשך להכרזת המלחמה בוצע גיוס מילואים נרחב, והחלה פעולה קרקעית ברצועת עזה. במקביל צה"ל וכוחות הביטחון של מדינת ישראל נמצאים במערכה רב-זירתית מול ארגון הטרור חיזבאללה בגבול הצפון ומול ארגוני טרור נוספים בעוד גזרות. בכל הנוגע לפרויקטים היזמיים שבביצוע של החברה, לאחר פרק זמן של שבועיים בהם הושבתו אתרי החברה, כלל אתרי החברה חזרו לפעילות (בכפוף למגבלות שהוטלו ע"י פיקוד העורף וע"י הרשות המקומית). בחודשים אוקטובר-נובמבר 2023 חלק מאתרי החברה פעלו בתפוקה של כ-80% לאור מצוקת כח אדם. נכון למועד זה כלל אתרי החברה חזרו לעבוד בתפוקה כמעט מלאה ולא צפויים עיכובים מהותיים בבנייתם.

באשר לפרויקטים שבתכנון של החברה (המהווים את עיקר הפרויקטים של החברה בתקופה זו), בשבוע הראשון של המלחמה, מוסדות התכנון הפסיקו כליל את פעילותם, ואולם בתוך מס' ימים, חזרו המוסדות לעבוד באופן כמעט מלא, כך שלדבר לא היתה השפעה מהותית על פעילות החברה, ולראיה, בתקופה זו, קיבלה החברה היתר חפירה ודיפון בפרויקט בבלי 3, אושרה בקשה להיתר בנייה מלא בשד"ל (בכפוף לעמידה בתנאים) וכן ניתנה החלטת וועדה להיתר מלא בפרויקט איינשטיין 33, בכפוף לעמידה בתנאים.

בכל הנוגע להיבט השיווק, בתקופה זו, ניכרת התאוששות בביקושים לדירות, לאחר ההאטה המהותית שהייתה במהלך שנת 2023, כאשר המלחמה למעשה העצימה את אי הוודאות אשר הייתה קיימת ממילא בשוק הנדל"ן עוד קודם לכן (בעיקר בשל עליית הריבית במשק במהלך השנה האחרונה). יצוין לענין זה, כי לאחר תקופת המלחמה הראשונית בה עצרה החברה את פעילות השיווק שלה, החברה החלה בחזרה הדרגתית בפעילות השיווק והמכירות שלה. כפועל יוצא מכך, ברבעון הרביעי ועד למועד פרסום הדוחות שיווקה החברה 69 יחידות דיר בפרויקטים יזמיים בהיקף של כ-453 מיליון ש"ח כולל מע"מ (מתוכם 31 בקשות הצטרפות ו-38 הסכמי מכר), ובנוסף שיווקה החברה במסגרת פרויקטי איינשטיין שהינם במתווה של קבוצות רכישה (החל מחודש ינואר 2024 ועד למועד פרסום דוח זה) כ-41 בקשות הצטרפות, אשר התמורה הצפויה בגינם (תמורת מכירת הקרקע ודמי הייעוץ), עומדת על כ-102 מיליון ש"ח כולל מע"מ (לא כולל עלויות בניה שישולמו ישירות לספקים השונים). הגידול במכירות אף בולט יותר במהלך הרבעון הראשון לשנת 2024, כך, שבעוד שבחודשים אוקטובר - דצמבר 2023 נחתמו על ידי החברה בפרויקטים יזמיים 13 הסכמי מכר בהיקף כספי כולל של כ-49 מיליון ש"ח (כולל מע"מ) ו-4 בקשות הצטרפות בהיקף כספי כולל של כ-

31 מיליון ש"ח (כולל מע"מ), אזי החל מחודש ינואר 2024 ועד למועד פרסום דוח זה שיווקה החברה בפרויקטים יזמיים כ-52 יחידות, מתוכם 25 הסכמי מכר בהיקף כספי כולל של כ-163 מיליון ש"ח (כולל מע"מ) ו-27 בקשות הצטרפות בהיקף כספי כולל של כ-210 מיליון ש"ח (כולל מע"מ), וזאת בנוסף לכלל 41 בקשות ההצטרפות אשר שווקו כאמור לעיל במסגרת פרויקטי איינשטיין של קבוצת רכישה.

\* יובהר כי אין כל וודאות כי בקשות ההצטרפות האמורות לעיל ישתכללו לכדי הסכמים מחייבים.

יצוין כי המלחמה הובילה לירידה בביקושים לענף הנדל"ן בטווח הזמן הקצר, אך להערכת החברה, בטווח הארוך, במקביל לתהליך אפשרי של ירידה בריבית, עשוי לחול גידול בביקוש בענף, וזאת בעקבות הגידול בביקוש לדירות חדשות (לרבות בשל עליה אפשרית של יהודים לישראל ובשל ביקוש לדירות עם ממ"ד).

השפעה מיידית נוספת של תקופת הלחימה על פעילות החברה הינה בתחום המסעדות (מסעדות סרפינה, יאווה ופופ אנד פופ) - עקב מלחמת חרבות ברזל המסעדות היו סגורות החל מה-7 באוקטובר 2023 ואולם כעבור שבוע החלה מסעדת סרפינה לפעול בתצורה של משלוחים ואיסוף עצמי. מאמצע חודש נובמבר 2023 שבו המסעדות לפעילות סדירה.

יצוין כי מצבת עובדיה של החברה עצמה לא נפגעה באופן מהותי עקב גיוסם של עובדים בצו 8, והחברה שומרת על רציפות תפקודית מלאה. כן יצוין כי בכל הנוגע להיבטי המימון וליווי פרויקטים לא חלה נכון למועד זה הרעה בתנאי האשראי המוצע לחברה ו/או בנכונות הגופים המממנים השונים להעמיד אשראי לחברה, והחברה עומדת בכלל תנאי הסכמי המימון בהם התקשרה.

להשפעת תקופת המלחמה על פעילותה המשותפת של החברה עם קבוצת סלינה ראה סעיף 6.9 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

### השפעות אפשריות של התארכות והרחבת המלחמה

כאמור, נכון למועד פרסום הדוח, השפעת המלחמה על תוצאות פעילות החברה קיימת אך אינה מהותית והיא צפויה להיוותר כזו בטווח הזמן המיידי. עם זאת, התארכות הלחימה לתקופת זמן ממושכת ו/או הרחבת המלחמה, כך שיתפתח עימות מלא בחזית גבול הצפון (או בחזיתות נוספות), עלולים להשפיע מהותית על פעילות החברה, שכן הם עלולים להביא ל: (1) עיכוב והתארכות בהליכי התכנון, הרישוי והביצוע של הפרויקטים, וכן קושי בהתקשרות עם קבלני בנייה בפרויקטים בתכנון (בעיקר בשל מחסור בכוח אדם בענף עקב הגבלות על כניסת עובדים מיהודה ושומרון, בשל הפסקה מוחלטת של העסקת עובדים מעזה ובשל עזיבה של עובדים זרים ממדינות אחרות על רקע המלחמה); (2) התייקרות עלויות הבנייה ופגיעה בזמינות ואספקה של עובדים וחומרי גלם הנדרשים להשלמת הפרויקטים, אשר עלולה לגרום לעיכוב בהשלמת פרויקטים, אכלוס ומסירתם; (3) ירידה מהותית בביקושים ליחידות המשווקים על ידי החברה (בשל פגיעה ביכולתם הכלכלית של הרוכשים, מצב רוח כללי ירוד ואי הוודאות הכרוכה בתקופת מלחמה) אשר תשפיע מהותית על קצב המכירות; (4) הגבלת היקף האשראי הבנקאי לענף, העלאת דרישות הסף למימון (לרבות דרישות להגדלות הון עצמי אותו מעמידה החברה בפרויקטים), התייקרות תנאי המימון (הן ביחס לזימים והן ביחס לרוכשים) ודחייה במועדי העמדת המימון הנדרש לחברה לפעילותה (שכן זה מותנה, בין היתר, גם בקצב שיווק הדירות/השכרת השטחים בפרויקטים); ו-5) אי עמידת רוכשים בהתחייבויותיהם כלפי החברה עקב ירידה בחוסנם הפיננסי. מטבע הדברים, התקיימות ההשפעות האמורות בשל התארכות והרחבת המלחמה, כולן או חלקן, עלולה להשפיע, לרבות באופן מהותי, על כלל אומדני הכנסות, עלויות ורווחיות הפרויקטים היזמיים השונים של החברה והמועדים החזויים למשיכת העודפים מהם וכן על היקף ההכנסות של החברה.

**בשלב זה לא ניתן לצפות את משך המלחמה ובאם תורחב לגזרות נוספות, וזו אף עשויה להימשך מספר חודשים (כאשר למועד פרסום הדוח המשק נכנס לשגרה בצל לחימה). בשים לב לחוסר הודאות בדבר משך המלחמה והיקפה, הרי שלמועד פרסום הדוח אין ביכולת החברה להעריך את מלוא ההשפעות העתידיות של המלחמה על המצב הכלכלי בישראל בכלל ועל מצב החברה בפרט. החברה בוחנת באופן שוטף את כלל השלכות המפורטות לעיל וכן השלכות נוספות שלעת עתה אינן מהותיות לפעילותה.**

### 1.3 גילוי אודות השפעת עליית האינפלציה, הריבית ומדד תשומות הבניה על פעילות החברה

#### סביבת האינפלציה

החברה חשופה לעליית המדד בגין אגרות החוב (סדרה י"ב) של החברה, בהיקף של כ-170 מיליון ש"ח, אשר צמודות למדד מחירים לצרכן, ואשר מהוות כ-6.8% מהיקף התחייבויות החברה (כך שכל עליה של 1% במדד המחירים לצרכן מביאה גידול בהוצאות המימון של החברה בסך של כ-1.7 מיליון ש"ח). בשל העליה במדד, רשמה החברה עלייה בהוצאות מימון בתקופת הדוח בסך של כ-10.5 מיליון ש"ח.

לפרטים אודות השפעת עליית מדד המחירים לצרכן על תוצאות החברה ראה גם סעיף 6.6.1.2 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.

#### סביבת הריבית

למועד הדוחות הכספיים, לחברה חשיפה לשינויים בריבית הפריים בגין המימון הבנקאי אותו נטלה החברה מתאגידי פיננסים המסתכמת לסך של כ-1,241 מיליון ש"ח. כמו כן, לחברה חשיפה לשינוי בריבית הפריים כתוצאה מהלוואה שנטלה הד מאסטר בע"מ (לה ערבה החברה, כמפורט בסעיף 6.8.3.3.5 לדוח תיאור עסקי התאגיד). לפיכך,

כל עליה של 1% בריבית הפריים תביא לגידול בהוצאות המימון של החברה בהיקף של כ- 12 מיליון ש"ח, שככל ותימשך יכול ותהיה מהותית לפעילותה השוטפת של החברה ותביא אף לקיטון בדוח הגולמי של הפרויקטים השונים. על מנת להקטין את החשיפה האמורה, עודפי מזומנים ופקדונות בנאמנות, שיתרתם למועד הדוחות הכספיים הסתכמה לסך של כ- 180 מיליון ש"ח, מופקדים בפקדונות נושאי ריבית.

לפרטים אודות השפעת עלייה בריבית על תוצאות החברה ראה גם סעיף 6.6.3 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.

#### מדד תשומות הבנייה

חלק לא מבוטל מהתחייבויות החברה (כחברה הפועלת בתחום הנדל"ן היזמי), הינו צמוד למדד תשומות הבנייה, אשר עלייתו בשנת 2023 הייתה מתונה יותר לעומת שנת 2022 (בשנת 2023, עלה מדד תשומות הבנייה למגורים ב-2%, בעוד בשנת 2022 עלה המדד ב-4.8%). היות ומרבית התקשרויות החברה עם הקבלנים והספקים השונים צמודים למדד זה (חשיפה שבאופן טבעי פוחתת עם התקדמות הפרוייקט), אזי על מנת לצמצם חשיפה זו, נוהגת החברה להצמיד את תשלומי רוכשי הדירות למדד זה. עם זאת, אופן פעולה זה מספק לחברה הגנה חלקית בלבד, וזאת לאור תיקון 9 לחוק המכר (דירות) תשל"ג 1973, אשר מגביל את היקף הצמדת תמורת הדירה וכן לאור כך שלעיתים ניתנת לרוכשים הטבת פטור מלא/חלקי ממדד זה, כך שעליית המדד האמורה עלולה לפגוע ברווחיות הפרוייקטים של החברה, אם כי לא באופן משמעותי (יובהר לעניין זה כי בפרוייקטים של התחדשות עירונית, החשיפה למדד זה הינה אף גבוהה יותר שכן בפרוייקטים אלו, החשיפה למדד היא גם כנגד עלויות הקרקע שבמקרה זה הינם שירותי הבניה הניתנים לבעלים הקיימים של הקרקע). עם זאת, להערכת החברה, בהנחה של אי קיטון מהותי במחירי המכירה הידועים כיום, המרווח הגולמי הצפוי בפרוייקטים של החברה יאפשר "ספיגה" של עליה נוספת במדד מבלי שהדבר יעמיד בסיכון את עצם רווחיות הפרוייקטים.

#### 1.4 נתונים כספיים

בהתאם לכללים חשבונאיים מקובלים, הסיווג בין נכסים והתחייבויות המיוחסים לפרוייקטים 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-5-7 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.

#### 1.4.1 מצב כספי

הסברי החברה	ליום 31 בדצמבר		
	2022	2023	
	אלפי ש"ח		
עיקר השינוי בתקופת הדוח נובע מ:			
א. קיטון ביתרת המזומנים בסך של כ-195 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מפרעון אג"חים והלוואות ומהשקעה בפרוייקטים שונים.			נכסים שוטפים
ב. גידול בסך של כ-10 מיליון ש"ח בפקדונות בנאמנות נובע בעיקרו מהפקדות נוספות לחשבון הנאמנות של פרויקט סומייל 124.			
ג. גידול בפקדונות מוגבלים ומיועדים בסך של כ-8 מיליון ש"ח נובע בעיקר מהחזר של היטל השבחה בסך של 17 מיליון ש"ח בפרוייקט סומייל 124 ומנגד קיטון של כ-10 מיליון ש"ח בפרוייקטי התחדשות עירונית כתוצאה מתשלומים לקבלנים.			
ד. גידול בלקוחות והכנסות לקבל בסך של כ-263 מיליון ש"ח נובע בעיקר מסך של כ-104 מיליון ש"ח בגין המשך הכרה בהכנסה בפרוייקט סלמה, סך של כ-97 מיליון ש"ח בגין הכרה בהכנסה בפרוייקט סומייל 124, ובסך של כ-59 מיליון ש"ח כתוצאה מגידול בהכנסות לקבל מדמי ניהול בגין פרויקט אינשטיין 35.	2,569,736	2,718,066	
ה. גידול במלאי בניינים בהקמה בסך של כ-45 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מהמשך השקעות בפרוייקטים השונים כגון בבלי 3, בבלי 5, מנדרין ויפו בסך כולל של כ-190 מיליון ש"ח, ומנגד קיים קיטון כתוצאה מהכרה בהכנסה בפרוייקטים השונים כגון סלמה, סומייל 124 (בעקבות הכניסה לתוקף של שינוי מתווה בפרוייקט) ונכסים מניבים 35 (כתוצאה מהכרה בהכנסה ממכירת 75% משטחי המסחר) בסך של כ-150 מיליון ש"ח.			
ו. הגידול בחייבים ויתרות חובה של כ-18 מיליון ש"ח נובע בעיקר מהוצאות מראש בגין הפרוייקטים השונים וגידול הפרשה לבדק.			
השינוי בתקופת הדוח נובע בעיקרו מ:			
א. גידול בנדל"ן להשקעה והשקעות בתחום הנדל"ן בסך של כ-237 מיליון ש"ח אשר נובע בעיקר מההשקעות ועליית ערך בפרוייקט לודוויפול בסך של כ-	839,286	1,090,669	נכסים בלתי שוטפים

הסברי החברה	ליום 31 בדצמבר		
	2022	2023	
	אלפי ש"ח		
<p>339 מיליון ש"ח ומנגד קיטון בסך של כ- 112 מיליון ש"ח כתוצאה מהכרה בהכנסה ממכירת 75% משטחי המסחר בפרויקטים איינשטיין 33א ואיינשטיין 35.</p> <p>ב. גידול בנכסי מיסים נדחים בסך של כ-20 מיליון ש"ח בעיקר מהיוון עלויות.</p> <p>ג. קיטון בהשקעות בתחום הנדל"ן בסך של כ-8 מיליון ש"ח כתוצאה מהתאמה לשווי ההוגן שלהם.</p>			
	3,409,022	3,808,735	סך הנכסים
<p>השינוי בתקופת הדוח נובע בעיקר מ:</p> <p>א. גידול באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאים בסך של כ-238 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מ:</p> <p>(1) גידול בסך של כ-190 מיליון ש"ח בפרויקט סומייל 124 כתוצאה משחרור הון עצמי עודף שהושקע בפרויקט.</p> <p>(2) גידול בסך של כ-56 מיליון ש"ח בהלוואה בפרויקט בבלי 3 כתוצאה מתשלום היטל השבחה ואגרות לצורך הוצאת היתר.</p> <p>(3) גידול בסך של כ-49 מיליון ש"ח בפרויקט סלמה כתוצאה מהגדלת האשראי עקב התקדמות הבניה.</p> <p>(4) קיטון בסך של כ-20 מיליון ש"ח בהלוואה בפרויקט מרינה.</p> <p>(5) קיטון של כ-20 מיליון ש"ח בהלוואה הנוגעת לפרויקט בבלי 3 הנובע מפירעון מוקדם.</p> <p>(6) פרעון הלוואה בסך של כ-21 מיליון ש"ח בפרויקט מגדל.</p> <p>ב. קיטון בחלויות שוטפות של אג"ח בסך של כ-114 מיליון ש"ח בעיקר מפרעון מלא של אג"ח ח'.</p> <p>ג. קיטון בסעיף מקדמות מרוכשים והכנסות מראש בסך של כ-343 מיליון ש"ח, נובע בעיקר מקיטון של כ-310 מיליון ש"ח בפרויקטים איינשטיין 33א ו-איינשטיין 35, כתוצאה מהכרה בהכנסה עבור מכירת 75% משטחי המסחר וקיטון של כ-45 מיליון ש"ח בפרויקט סומייל 124 כתוצאה מהכרה בהכנסה.</p> <p>ד. קיטון בהלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ-26 מיליון ש"ח נובע מפרעון הלוואה לשותפים בפרויקט לודוויפול.</p> <p>ה. גידול בסעיף זכאים ויתרות זכות בסך של כ-33 מיליון ש"ח נובע בעיקר מגידול של כ-54 מיליון ש"ח בהוצאות לשלם שנובע במרביתו מהתחייבות לשרותי בניה, הוצאות לשלם בגין ריבית והוצאות לשלם בגין מכירת 75% משטחי המסחר בפרויקט איינשטיין 35 ו-איינשטיין 33א. בנוסף, נרשמה הפרשה להפסד בסך 10 מיליון ש"ח בגין שרותי בניה בסומייל 124, ומנגד קיטון של כ-34 מיליון ש"ח ביתרת מע"מ לשלם בעיקר כתוצאה מתשלומי מע"מ עבור מכירת 75% שטחי המסחר בפרויקט איינשטיין ששולמו במהלך שנת 2023.</p> <p>ו. גידול בסעיף מיסים שוטפים בסך של כ-48 מיליון ש"ח בעיקר מהפרשה למס עבור הכרה בהכנסה ממכירת 75% שטחי המסחר בפרויקטים איינשטיין 33א ו-35.</p>			התחייבויות שוטפות
<p>השינוי בתקופת הדוח נובע בעיקרו מ:</p> <p>א. גידול באשראי מתאגידים בנקאיים בסך של כ-245 מיליון ש"ח נובע בעיקר מקבלת הלוואה בפרויקט לודוויפול של כ-210 מיליון ש"ח, וכן הלוואה של כ-32 מיליון ש"ח בפרויקט מגדל.</p> <p>ב. גידול באגרות חוב בסך של כ-28 מיליון ש"ח נובע בעיקר בעקבות הרחבת אג"ח יא'.</p> <p>ג. גידול בסך של כ-47 מיליון ש"ח בהתחייבויות בגין מיסים נדחים נובע בעיקרו מיצירת מיסים נדחים בגין שערך נדל"ן להשקעה בפרויקט לודוויפול וכן מס נדחה על מכירות בפרויקטים יזמיים.</p>	416,908	741,081	התחייבויות בלתי שוטפות
<p>הגידול בהון המיוחס לבעלי המניות של החברה בשנת 2023 נובע מהרווח השנה, ומגידול בקרן הון בגין תשלום מבוסס מניות. מנגד, קיטון כתוצאה מרכישת מניות באוצר.</p>	940,859	1,113,536	הון מיוחס לבעלי המניות של החברה
	122,376	194,290	הון מיוחס

הסברי החברה	ליום 31 בדצמבר		לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה
	2022	2023	
	אלפי ש"ח		
הגידול בהון המיוחס לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה נובע מהרווח השנה.			
	3,409,022	3,808,735	סך הכל התחייבויות והון

#### 1.4.2 תוצאות הפעילות

לעניין המדיניות החשבונאית של הקבוצה ברישום עיקר ההכנסות ממתן שירותי ניהול וארגון קבוצות רכישה ראה ביאור 3 טז' לדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים של החברה לשנת 2023 המצורפים לדוח זה.

הסברי החברה	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
	2021	2022	2023	
ההכנסות העיקריות בשנת 2023 נובעות מ: א. סך של כ-260 מיליון ש"ח ממכירת 75% משטחי המסחר בפרויקט איינשטיין 35 וכתוצאה מהכנסות מדמי ניהול בפרויקט. ב. סך של כ-135 מיליון ש"ח בפרויקט סומייל 124 כתוצאה מהכרה בכנסה עקב השלמת שינוי מתווה הפרויקט מקבוצת רכישה לזמי ושרותי בניה. ג. סך של כ-107 מיליון ש"ח בגין הכרה בהכנסה בהתאם לקצב שיווק וקצב התקדמות בפרויקט סלמה. ד. סך של כ-42 מיליון ש"ח בגין הכנסה בפרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית. ה. סך של כ-24 מיליון ש"ח כתוצאה מהפעלת טרקלין העסקים במגדלי הארבעה.	218,145	290,541	576,932	הכנסות
עלות ההכנסות בשנת 2023 נובעות בעיקר בגין: (א) ההכרה בהכנסה בהתאם לקצב שיווק וקצב התקדמות בפרויקט סלמה, התחדשות עירונית ובפרויקט סומייל 124 (כתוצאה משינוי מתווה הפרויקט מקבוצת רכישה לזמי ושרותי בניה). (ב) ממכירת 75% שטחי המסחר בפרויקט איינשטיין 35. (ג) בגין עלות המכר בטרקלין העסקים.	(123,536)	(175,857)	(362,868)	עלות ההכנסות
הרווח הגולמי בשנת 2023 נובע בעיקר כתוצאה מהכרה בהכנסה בפרויקטים סלמה, סומייל 124 ואיינשטיין 35, וכן, הכנסות מדמי ניהול בפרויקט איינשטיין 35.	94,609	114,684	214,064	רווח גולמי
עליית הערך לתקופה נובעת בעיקר כתוצאה משערוך בפרויקט לוודויפול בסך של כ-175 מיליון ש"ח וכן משערוך בפרויקט איינשטיין 33 בסך של כ-25 מיליון ש"ח עבור שטחי המסחר.	20,795	90,393	197,538	עליית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה
הוצאות בגין פרסום ושיווק הפרויקטים. הגידול בשנת 2023 נובע בעיקר כתוצאה מהתחלת שיווק בפרויקטים איינשטיין 33 ובבלי 3 והמשך שיווק של יתרת המלאי בפרויקטים השונים.	(2,411)	(2,237)	(3,233)	הוצאות מכירה ושיווק
הוצאות הנהלה וכלליות כוללות הוצאות שכר ונלוות, הוצאות בגין אחזקת משרד ורכבים, יעוץ מקצועי וכו'. הגידול בהוצאות הנהלה וכלליות בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקרו מגידול בהוצאות שכר ונלוות. החברה רכשה מספר פרויקטים שהגדילו את היקף פעילותה ובהתאם לכך גדלה גם מצבת העובדים בחברה.	(21,311)	(24,349)	(27,533)	הוצאות הנהלה וכלליות
ההכנסות האחרות, נטו לשנת 2023 הינן בעיקר בגין הכנסות מפקיעת אופציה למכירת דירות לצד ג'. ההוצאות אחרות, נטו בשנת 2022 הינן בעיקר בגין בעיקר הפרשה לירידת ערך על הלוואה שניתנה לשותף בפרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית.	(1,120)	(8,445)	5,925	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
הסעיף מורכב בעיקרו מחלק החברה ברווחי/הפסדי חברות הד מאסטר בע"מ וחברת הורייזן (המעניקה שירותי תיווך), ש-50% מהון מוחזק על ידי החברה (לרבות בשרשור).	44,118	(903)	(6,173)	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי

הסברי החברה	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
	2021	2022	2023	
ההפסד לשנת 2023 מורכב בעיקרו מחלק החברה בהפסדי חברת הד מאסטר בע"מ בעיקר כתוצאה מהיוון מימון לסעיף נדל"ן להשקעה ומשינוי בערך נדל"ן להשקעה בהקמה ומנגד רווחי חברת הורייזן.				שיטת השווי המאזני
הקישור נובע מירידת ערך השקעה בפרוייקטים בשיתוף פעולה עם סלינה בתחום המלונאות.	-	1,159	(6,299)	שינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים
	134,680	170,302	374,289	רווח מפעולות רגילות
הוצאות המימון, נטו, נובעות בעיקר בגין ריבית והפחתות ניכיון אגרות החוב, וריביות בגין הלוואות לפרוייקטים שונים, בניכוי מימון שהוון לפרוייקטים והכנסות מימון. הוצאות המימון מוצגות בניכוי היוון עלויות הניתנות להיוון, בהתאם למדיניות החשבונאית של החברה.	(26,907)	(32,425)	(24,394)	הוצאות מימון, נטו
הוצאות המיסים נובעות מהפרשה למס בגין רווחי החברה לתקופה השוטפת וכן מעדכון מסים נדחים. הגידול בתקופה ביחס לשנת 2022 נובע בעיקר במיסים הנדחים בגין שערך בפרוייקט לודוויפול, מהכרה בהכנסות ממכירת 75% שטחי המסחר בפרוייקטים איינשטיין 33 א ו- 35 ומרווחים שוטפים.	(15,083)	(32,448)	(81,034)	מסים על ההכנסה
	92,690	105,429	268,861	רווח נקי לשנה
	-	-	-	רווח כולל אחר
	92,690	105,429	268,861	רווח נקי וכולל לשנה
	89,708	96,905	196,947	רווח לבעלי המניות של החברה
	2,982	8,524	71,914	רווח נקי וכולל לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה
	1.74	1.62	3.32	רווח בסיסי למניה המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה (ש"ח)
	1.60	1.59	3.32	רווח מדולל למניה המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה (ש"ח)

### 1.4.3 נזילות ומקורות מימון מהותיים

#### א. יתרות אשראי ממוצעות

בשנת הדוח, הממוצע החודשי של יתרות האשראי בגין אגרות החוב, האשראי הבנקאי והאשראי שהתקבל מתאגידים פיננסיים ואחרים, המוצגים בדוחות הכספיים המצורפים כהתחייבויות לזמן קצר, הסתכם בסך של כ- 1,277 מיליון ש"ח.

בשנת הדוח, הממוצע החודשי של יתרות האשראי בגין אגרות החוב, האשראי הבנקאי והאשראי שהתקבל מתאגידים פיננסיים ואחרים, המוצגים בדוחות הכספיים המצורפים כהתחייבויות לזמן ארוך, הסתכמו בסך של כ- 592 מיליון ש"ח.

יתרות הלקוחות והספקים של החברה אינן מהותיות.

#### ב. מקורות המימון

לפרטים אודות מקורות המימון החיצוני המהותי של החברה והשינויים שחלו בהם ראה סעיף 6.20.7 לדוח תיאור

עסקי התאגיד. לפרטים אודות הרחבה של אגרות חוב (סדרה יא') ואגרות החוב (סדרה יג') שבוצעו בתקופת הדוח ראה סעיפים 3.3.11 ו- 3.3.15 להלן, בהתאמה.

### ג. תזרימי מזומנים

הסברי החברה	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2021	2022	2023
	אלפי ש"ח		
התזרים השלילי לשנת 2023 נובע בעיקר מגידול בלקוחות והכנסות לקבל כתוצאה מהכרה בהכנסה בפרויקטים סלמה, סומייל 124 ואיינשטיין 35, מגידול בנדל"ן להשקעה בעיקר בגין פרויקט לודוויפול וכן קיטון במקדמות מרוכשים בעיקר בגין הכרה בהכנסה ממכירת 75% משטחי המסחר בפרויקט איינשטיין 33 ואיינשטיין 35 וכתוצאה מהכרה בהכנסה בפרויקט סומייל 124.	(587,967)	(315,620)	(314,247)
התזרים השלילי לשנת 2023 נובע בעיקר מהשקעת החברה בפרויקט לודוויפול ומגידול בפקדונות בנאמנות, משועבדים ומוגבלים.	5,799	(78,378)	(208,494)
עיקר התזרים מפעילות מימון לשנת 2023 נובע מקבלת מימון בפרויקטים לודוויפול, סלמה, בבלי 3 וסומייל, ומנגד מפרעונות אג"חים ופרעון הלוואות.	585,813	627,819	326,924

### התקיימות סימני אזהרה

בתקנה 10ב(14) לתקנות דוחות תקופתיים ומיידים, הוגדרו סימני אזהרה אשר מחייבים התייחסות התאגיד להם. סימן האזהרה הרלוונטי לעניין החברה הינו היות החברה בעלת תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה בשנת 2023 ובשנת 2022, אשר הוגדר כתזרים שלילי מתמשך (וזאת למרות שבדוחות הכספיים הנפרדים (סולו) של החברה לשנים 2023 ושנת 2022 לחברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת).

לאור האמור, דירקטוריון החברה בחן את התזרים החזוי של החברה לשנים הבאות, וההנחות עליהן הוא מבוסס, אל מול מקורותיה הקיימים והצפויים של החברה, לרבות המקורות המפורטים להלן, וקבע שאין בקיומו של תזרים המזומנים השלילי המתמשך מפעילות שוטפת, בכדי להצביע על קיומן של בעיות נזילות בחברה, ועל כן לא מתקיימים סימני אזהרה בחברה (כהגדרתם בתקנות דו"חות תקופתיים ומיידים), בין היתר, לאור המקורות הבאים:

א. יתרת המזומנים שקיימת לחברה נכון ליום 31 בדצמבר 2023, המסתכמת לסך של כ-146 מיליון ש"ח ושיתרתה סמוך למועד פרסום הדוחות הינה כ- 70 מיליון ש"ח.

ב. החברות הבנות של החברה, המארגנות/יוזמות את הפרויקטים סלמה MOMA, איינשטיין 33 ו-35, נתניה ופרויקטים בתחום התחדשות עירונית צפויות לקבלת בשנתיים הקרובות תזרימים בהיקף מהותי, הנובע מ:

(1) עודפים "חופשיים" (קרי, לאחר פרעון התחייבויות בסך של כ-275 מיליון ש"ח הנוגעות לפרויקטים) בפרויקטים של התחדשות עירונית, נתניה ושל סלמה MOMA בסך של כ-129 מיליון ש"ח אשר יתקבלו עם סיומם של אותם פרויקטים. יובהר כי גובה העודפים וכן מועד שחרורם מהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר התממשותו כפופה, בנוסף להשלמת מכירתן של יתרת הדירות הלא מכורות באותם פרויקטים בתקופה השנתיים האמורה, גם למכירתן במחירים ובקצב השיווק המוערכים כיום על ידי החברה (אשר הערכות החברה ביחס אליהם נלקחו גם תחת הנחות מחמירות לאור מצב המלחמה, מצב המשק, שיעורי הריבית ונתוני האינפלציה), בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, לאור התמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה ובנוסף כפופות הערכות החברה כאמור גם לכך שמשך הפרויקטים יתאם להערכות הנוכחיות של החברה; בהתממשות הערכות החברה ביחס לעלויות הבניה בפרויקטים; בגובה הסופי של היטל ההשבחה הסופי בפרויקט MOMA; ובעמידת רוכשי הזכויות בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים שנחתמו עימם.

(2) מכירת זכויות לקרקע בפרויקטים איינשטיין 33א', ואינשטיין 35, אשר תמורתם צפויה להסתכם לסך של כ-50 מיליון ש"ח. יובהר כי הערכות החברה ביחס לתמורה האמורה מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר התממשותו כפופה, בנוסף להשלמת מכירתן של הזכויות האמורות באותם פרויקטים בתקופה השנתיים האמורה, גם למכירתן במחירים ובקצב השיווק המוערכים כיום על ידי החברה (אשר הערכות החברה לגביהם נלקחו גם תחת הנחות מחמירות לאור מצב המלחמה, מצב המשק, שיעורי הריבית ונתוני האינפלציה), בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר, לאור תמורות



בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה; וכי תשלומי המס וההיטלים השונים (לרבות היטלי השבחה) לא יהיו בהיקף גבוה יותר מזה שהוערך על ידי החברה. כן יודגש לענין זה כי העברת הכספים מחברת הפרויקט בפרויקט איינשטיין 33א' לחברה כפופה גם לעמידת רגינסי (שהינה הבעלים של חברת הפרויקט) בתנאים לפרעון הלוואות בעלים וחלוקת דיבידנד על ידי רגינסי לחברה המפורטים בסעיף 5 לשטר הנאמנות של אג"ח יא' של החברה, שפורסם ביום 28 בדצמבר 2021, מס' אסמכתא 115204-01-2021.

(3) זכאות לדמי ניהול בפרויקט איינשטיין 35 בסך של כ-90 מיליון ש"ח, סכום משוער זה מתבסס על אומדן החברה לגבי שווי הדירות שעל בסיסו יחושבו דמי הניהול<sup>1</sup>, כך שמטבע הדברים ככל וזה יהיה נמוך יותר, יחול קיטון בדמי הניהול האמורים, כאשר יודגש כי בכל מקרה קבלתם של דמי הניהול מותנית בחתימה על הסכם ליווי לקבוצה ובחתימה על הסכם ביצוע עם קבלן ראשי לפרויקט. יצוין כי כמפורט בטבלה שבסעיף 6.2 בדוח תיאור עסקי התאגיד הסכום האמור צפוי להיות גבוה יותר, אולם מטעמי שמרנות הונח לענין זה כי דמי הניהול יסתכמו ל-90 מיליון ש"ח כאמור.

(4) ביום 12 ביוני 2022 התקשרה החברה בהסכמים למכירת 75% מזכויותיה בשטחי המסחר באינשטיין 33א ו-35 בתמורה לסך של כ-385 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוחות סך של כ-346 מיליון ש"ח התקבל בידי החברה ולחברה זכאות לקבלת יתרת התמורה בסך של כ-39 מיליון ש"ח בהתאם ובכפוף לתנאי ההסכמים.

ג. אפשרות לגיוס חוב/הון בשוק ההון, כאשר בענין זה יצוין כי כפי שפורסם על ידי החברה, בכוונתה לפעול בתקופה הקרובה להנפקת סדרה חדשה של אגרות חוב, המירה למניות החברה.

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 ברשות החברה מספר נכסים בשווי שוק מהותי, ובמידת הצורך הם יהיו ניתנים למכירה במלואם, כאשר מכירתם במתווה כאמור צפויה להשיא לחברה רווחים ומזומנים בהיקף מהותי מאוד, שכן שווי הנכסים, תחת הנחה שלא יחול קיטון מהותי בשוויים בשוק, גבוה באופן מהותי מיתרת הלוואות אותן הם מבטיחים.

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

<sup>1</sup> כמפורט בסעיף 6.7.2.3.1.2 לדוח תיאור עסקי התאגיד, שווי היחידות לצורך תשלום דמי הניהול יעשה תחילה על פי שווי היחידות על פי דוח ה-0 של הפרויקט, והתאמה לשווי תבוצע עם המכירה בפועל או עם אכלוס הפרויקט לפי שווי דירות דומות בפרויקט.

## חלק ב' - היבטי ממשל תאגידי

### 2. היבטי ממשל תאגידי

#### 2.1. מדיניות תרומות

לחברה אין מדיניות בנושא מתן תרומות. במהלך תקופת הדוח, לאחר פרוץ המלחמה, החברה תרמה למיזם לטובת חיילי צה"ל.

#### 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 צפירי הולצבלט (דח"צ) 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 הגב' הדר ויסמונקי וינברג נחשבת דירקטורית בלתי תלויה.

#### 2.4. גילוי בדבר המבקר הפנימי

שם המבקרת הפנימית: רו"ח דנה גוטסמן-ארליך

תאריך תחילת הכהונה: 1 באפריל 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 BDO בקבוצת ביקורת פנימית וניהול סיכונים (RAS).

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

זהות הממונה על המבקר

הממונה הארגוני על 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.

דיונים בתוכניות ביקורת

ביום 30 באפריל 2023 דנה ועדת הביקורת בדוח מבקרת הפנים בנושא סקר מערכות מידע שהומצא לחברי הדירקטוריון ביום 18 בינואר 2023. ביום 30 ביולי 2023 דנה ועדת הביקורת בדוח מבקרת הפנים בנושא פרויקט של החברה שהומצא לחברי הדירקטוריון ביום 11 ביולי 2023. ביום 29 בנובמבר 2023, דנה ועדת הביקורת בדוח מבקרת הפנים בנושא שכר וכ"א שהומצא לחברי הדירקטוריון ביום 27 בנובמבר 2023.

תכנית הביקורת לשנת 2023

ביום 30 באפריל 2023, אישר דירקטוריון החברה, בהתאם להמלצת ועדת הביקורת של החברה, את תוכנית הביקורת

לשנת 2023, אשר כוללת את הנושאים הבאים: בדיקת פרויקט נדל"ני, שכר וכוח אדם וסקר מעילות והונאות, כאשר היקף העבודה הכולל הינו עד 470 שעות בשכר של 200 ש"ח לשעה. לדעת הדירקטוריון, היקף השעות שאושרו משקף את רמת ההשקעה הנדרשת ממבקרת הפנים לצורך ביצוע הביקורות כאמור.

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

בתקופת הדוח הושקעו על ידי מבקרת הפנים 390 שעות עבודה. סך התגמול הכולל למבקרת הפנים בגין היקף השעות האמור הסתכם לסך של 78,000 ש"ח בתוספת מע"מ. להערכת הדירקטוריון תגמול מבקרת הפנים והיקף השעות הינו סביר ואין בו כדי להשפיע על הפעלת שיקול דעתה המקצועי של מבקרת הפנים בעריכת הביקורת.

#### עסקאות מהותיות

בתקופת הדוח בוצעו על ידי החברה עסקאות מהותיות (כהגדרתן בסעיף 5(ו) לתוספת הרביעית לתקנות הדוחות). עסקאות אלו ו/או הליך אישורן לא נבחנו על ידי מבקרת הפנים.

#### הערכת דירקטוריון החברה את פעילות המבקר הפנימי

לדעת דירקטוריון החברה, היקף, אופי ורציפות הפעילות ותכנית העבודה של המבקרת הפנימית 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: משרדי קסלמן וקסלמן רואי חשבון.

- להלן נתונים לגבי שכר טרחת רואה החשבון המבקר:

שם המשרד המבקר	סוג השרות	השכר ששולם בשנת 2023	השכר ששולם בשנת 2022
		באלפי ש"ח	באלפי ש"ח
החל מיום 17 באפריל 2023 - קסלמן וקסלמן רואי חשבון. שנת 2022 ועד ליום 16 לאפריל 2023 - עמית, חלפון רואי חשבון ו-קדרון ושות' רואי חשבון	שירותי ביקורת, שירותים קשורים לביקורת ושירותי מס הקשורים לביקורת	700	675
	שירותים נלווים	10	-

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 2023, המצורפים לדוח זה.

### 3.2 הערכות שווי מהותיות ומהותיות מאוד

א. חברת א.הלל גד, ש-50.1% מהונה מוחזק על ידי החברה, ביצעה הערכת שווי ליום 31 בדצמבר 2023 לכלל זכויותיה המסווגים כנדל"ן להשקעה בפרויקט לודוויפול. בהתאם לעמדה 23-105: "פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי" שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך, הערכת השווי האמורה סווגה כהערכת שווי מהותית מאוד וכנדרש על פי תקנות הדוחות היא מצורפת לדוח זה. להלן עיקריה:

זיהוי נושא ההערכה	מתחם לודוויפול בתל אביב
<b>עיתוי ההערכה</b>	31.12.2023
שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי	537,064,000 ש"ח.
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה	525,500,000 ש"ח.
זיהוי המעריך ואפיוניו, לרבות השכלה, ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה;	<p>משרד גרינברג אולפין ושות' – שמאות מקרקעין (להלן: "השמאי"). להלן פרטי השמאים מטעמו:</p> <p>אולפין דברת – רשומה בפנקס שמאי המקרקעין משנת 1992, בוגרת החוג ללימודי תעודה בשמאות מקרקעין וניהול נכסים, אוניברסיטת תל אביב (1990), בוגרת תואר ראשון בפקולטה למדעי החברה אוניברסיטת תל אביב (1988), תואר שני במנהל עסקים, אוניברסיטת תל אביב (2002) ותואר ראשון במשפטים בקריה האקדמית אונו (2015). חברת לשכת שמאי המקרקעין בישראל. שותפה ומנהלת המשרד.</p> <p>רון כץ – רשום בפנקס שמאי המקרקעין משנת 1997. בוגר החוג ללימודי תעודה בשמאות מקרקעין וניהול נכסים, אוניברסיטת תל אביב (1995), בוגר תואר ראשון בפקולטה לחקלאות של האוניברסיטה העברית ירושלים (1993). החל משנת 2001 שותף במשרד גרינברג אולפין ושות'. חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל.</p> <p>השמאי הינו בעל ידע וניסיון רלוונטי לביצוע הערכות שווי לנכס הנדון והוא הצהיר כי ביצע בעבר הערכות שווי לנכסים דומים והוא מכין חוות דעת לתשקיפים ודוחות כספיים של חברות ציבוריות.</p>
<b>האם המעריך בלתי תלוי?</b>	בלתי תלוי
<b>האם קיים הסכם שיפוי</b>	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. מעריך השווי ציין במסגרת הערכת השווי, כי הוא מקבל על עצמו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בעמדת רשות ניירות ערך מחודש יולי 2015. בנסיבות אלה לחברה לא קיימת תלות במעריך השווי.
<b>מודל ההערכה לפיו פעל מעריך השווי</b>	מסחר, משרדים וחניות - גישת ההשוואה. לשמאי לא נודע על עסקאות לקרקעות לייעוד לתעסוקה בשנת 2023 ואולם לא נמצאו על ידו אינדיקציות לשינוי בערכי השווי בשנת 2023 לעומת שנת 2022.
<b>הנחות עיקריות ששימשו את מעריך השווי בעת ביצוע הערכת השווי:</b>	

<ul style="list-style-type: none"> <li>• הובאו בחשבון נתוני השוואה של כ-6 עסקאות בגין מסחר מאזורי ביקוש בתל אביב לרבות מרחוב הרכבת הממוקם בקרבת הנכס הנדון.</li> <li>• טווח המחירים למ"ר מבונה בנתוני ההשוואה הינו 10,000 ש"ח – 16,000 ש"ח.</li> <li>• הובא בחשבון שווי למ"ר מבונה עיקרי של כ-12,000 ש"ח.</li> </ul>	<p><b>מסחר</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• הובאו בחשבון נתוני השוואה של כ-7 עסקאות בגין משרדים ותעסוקה מאזורי ביקוש בתל אביב.</li> <li>• טווח המחירים למ"ר מבונה בנתוני ההשוואה הינו 8,000 ש"ח – 11,750 ש"ח.</li> <li>• הובא בחשבון שווי למ"ר מבונה עיקרי של כ-8,500 ש"ח.</li> </ul>	<p><b>משרדים ותעסוקה</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• הובאו בחשבון נתוני השוואה של כ-5 עסקאות בגין חניות מאזורי ביקוש בתל אביב.</li> <li>• טווח המחירים לשווי מבונה של מקום חנייה בנתוני ההשוואה הינו 13,000 - 100,000 ש"ח.</li> <li>• הובא בחשבון שווי למקום חנייה מבונה של כ-60,000 ש"ח.</li> </ul>	<p><b>חניות</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• אומדן שווי השוק מבוסס על מסמך המדיניות המאושר של עיריית תל אביב לאיזור המע"ר הדרומי, אשר מביא בחשבון את הזכויות הנוכחיות לפי תוכנית תא/ 4010 ואת הפוטנציאל התכנוני הנובע מתוכנית המתאר תא/ 5000 לגבי מתחם קרקע (לא הובא בחשבון פוטנציאל תוספת הזכויות לפי תכנית תא/ 5500 הנמצאת בשלבי תכנון ראשוניים). מהשווי הופחתו, עלויות הקמת מבני ציבור והתועלות הציבוריות, היטל השבחה צפוי, מרכיבי סיכון, דחיה עד לאישור התוכנית והפחתה למושע.</li> <li>• בעת קביעת השווי נלקחה בחשבון הפחתה למושע, דחייה וסיכון בשיעור כולל של 25%.</li> <li>• אומדן להיטל השבחה בגין הזכויות מכח תוכנית תא/5000, שטרם אושרו.</li> </ul>	<p><b>הנחות עיקריות נוספות</b></p>

ב. בנוסף, החברה ביצעה ליום 31 בדצמבר 2023 הערכות שווי נוספות, לזכויותיה בשטחי המסחר והחניות בפרויקט איינשטיין 33א', לזכויותיה בשטחי המסחר והחניות בפרויקט איינשטיין 35 אשר מסווגות כנדל"ן להשקעה, לזכויותיה בשטחי הגלריה בפרויקט מגדלי הארבעה, לכלל זכויותיה המסווגים כנדל"ן להשקעה בפרויקט שד"ל (הן בגין הזכויות למסחר והן בגין הזכויות למגורים ומלונאות), לזכויותיה בפרויקט מטולה, עכו והירדן ההררי הנכללים במסגרת שיתוף הפעולה עם סלינה, ולהשקעותיה במסגרת מסלול ההתאמות של תחום שיתוף הפעולה עם סלינה, אשר, בהתאם לעמדת הרשות, אינן נחשבות מהותיות.

### 3.3. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו

ראה באורים 9, 10 ו-20 לדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2023, המצורפים לדוח זה וכן כמפורט להלן:

3.3.1. לפרטים בדבר הגשת הודעת ערעור על החלטת בית המשפט המחוזי בתל אביב לדחות בקשה לאישור תביעה נגזרת שהוגשה על ידי צד ג' (להלן: "המבקש") 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, ראה דיווח מיידי של החברה מיום 14 בפברואר 2022, מס' אסמכתא: 2022-01-015822.

לאחר הגשת הערעור פנו הצדדים להליך גישור במסגרתו גובש הסכם פשרה, אשר אושר על ידי דירקטוריון החברה ביום 3 בינואר 2023 (ואשר תוקן, באישור דירקטוריון החברה מיום 30 ביולי 2023, בעקבות הערות שהתקבלו מצד בית המשפט<sup>2</sup>) ואשר אושר ביום 2 באוקטובר 2023 על ידי בית המשפט לפי סעיף 202 לחוק

<sup>2</sup> אשר תכליתו שלילת האפשרות שהחברה היא שתישא בהוצאות הסכם הפשרה (מבלי שאלו יוחזרו לידה) בתרחיש בו החברה לא תתקשר בפועל בעסקה או עסקאות נדל"ן בחו"ל. לצורך הבטחת האמור, האחים חגיג', בעלי השליטה, התחייבו, במסגרת הסכם הפשרה המתוקן, כי אם בתוך 5 שנים ממועד אישור הסכם הפשרה על ידי בית המשפט, החברה (לבדה או עם שותפים) לא תתקשר בעסקה/ עסקאות נדל"ן בחו"ל, אותן תאחד החברה בדוחותיה ושעלותן הכוללת (היינו העלויות בגין רכישת הנכס והקמתו, כפי שיוערכו בעת רכישת הנכס על ידי החברה, לרבות בגין עלויות שכר, מימון, נותני השירותים והיועצים, תשלום המיסים וכו'), תהא לפחות 50 מיליון ש"ח, בעלי השליטה ישפו את החברה בגין התשלומים בהם החברה תשא בפועל (קרי, בנטרול סכומי השתתפות חברת הביטוח של החברה) בגין ההליך, המסתכמים בסך של 828.75 אלפי ש"ח. השיפוי לחברה, ככל והאחים חגיג' ידרשו לשלמו, ישולם במלואו בתוך 4 חודשים מתום התקופה לעיל בת 5 שנים.

החברות, התשנ"ט-1999. במסגרת הסכם הפשרה, הוסכם כי האסטרטגיה העסקית של החברה תשתנה באופן שתכלול את אפשרות החברה להרחיב פעילותה בתחום הנדל"ן והמלונאות גם למדינות מחוץ לישראל (ואולם יודגש כי בשלב זה לא התקבלה כל החלטה קונקרטית על כניסה לפעילות כאמור ו/או על בדיקת האפשרות להיכנס לפעילות במדינה מחוץ לישראל) ובנוסף תורחב ההתחייבות הקיימת של האחים חגי'ג, בעלי השליטה בחברה, כלפי החברה, לתיחום פעילות בישראל באופן שתתווסף אליה הוראה ולפיה האחים חגי'ג, כל עוד יכהנו כנושאי משרה בחברה, יעניקו לחברה זכות סירוב גם ביחס לפעילות נדל"ן במדינות מחוץ לישראל למעט באזורים בהם הם פועלים כיום. עוד לענין הסכם הפשרה והגמול ושכח"ט להם יהיו זכאים התובע ובאי כוחו בהתאם להחלטת בית המשפט ראה דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 4 בינואר 2023, מס' אסמכתא 2023-01-001879 ודיווח מיידי מיום 3 באוקטובר 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-091675.

3.3.2 ביום 30 באוגוסט 2022, אישר דירקטוריון החברה את מינויו של מר תמיר אמר כמנכ"ל החברה, בתוקף מיום 1 בינואר 2023 (כאשר בפועל, בהתאם לאישור הדירקטוריון, המועד האמור הוקדם ליום 15 בנובמבר 2022) וביום 31 באוקטובר 2022 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את חידוש מדיניות התגמול הנוכחית של החברה ואת תנאי כהונתו של מר אמר כמנכ"ל החברה (כאשר קדם לכך אישור ועדת התגמול והדירקטוריון), אשר כללו הצעה פרטית מהותית של ני"ע של החברה למר אמר. לפרטים נוספים ראה תקנה 21 לדוח פרטים נוספים על התאגיד וכן סעיף 6.17.2.1 לדוח תיאור עסקי התאגיד, המצורפים לדוח זה. ביום 25 בפברואר 2024 מסר מר אמר לחברה כי בכוונתו לסיים את תפקידו בחברה ביום 24 באוגוסט 2024 (מועד תום תקופת ההודעה המוקדמת על פי תנאי העסקתו בחברה).

3.3.3 לפרטים אודות שתי תוכניות לרכישה עצמית של מניות החברה (כאשר התוכנית השנייה החליפה וביטלה את התוכנית הראשונה), אשר אושרו בתקופת הדוח על ידי דירקטוריון החברה, שבמסגרתן נרכשו עד כה על ידי החברה, בבורסה ומחוצה לה, מניות בסכום כולל של כ-26 מיליון ש"ח, ראה דיווח מיידי מיום 3 בינואר 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-001759, דיווח מיידי מיום 23 במרץ 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-027127 וסעיף 6.4.1 לדוח תיאור עסקי התאגיד המצורף לדוח זה.

3.3.4 לפרטים בדבר התקשרות חברת הפרויקט בפרויקט לודוויפול (א. הלל גד בע"מ) עם תאגיד בנקאי אשר העמיד לה אשראי בסך של כ-210 מיליון ש"ח, ראה דיווח מיידי של החברה מיום 1 בינואר 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-000319.

3.3.5 לפרטים בדבר המלצה בתנאים של הועדה המקומית לתכנון ובניה בהרצליה, להגדלת השטחים במקרקעי פרויקט מרינה הרצליה של החברה, במסגרת תוכנית בסמכות הועדה המחוזית לתכנון ובניה, ראה דיווח מיידי של החברה מיום 9 במרץ 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-020950.

3.3.6 ביום 17 באפריל 2023 התקיימה האסיפה הכללית השנתית של בעלי המניות של החברה ובה אושר חידוש כהונתם של חברי הדירקטוריון (שאננם דח"צים) ואושר מינוי של רואי החשבון המבקרים של החברה (משרד PWC Israel (קסלמן וקסלמן רו"ח) חלף משרד עמית חלפון ומשרד קדרון ושות'. לפרטים נוספים ראה דו"ח זימון אסיפה מיום 30 באפריל 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-031711 ודיווח מיידי מיום 17 באפריל 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-036148.

3.3.7 ביום 21 במאי 2023, דיווחה החברה כי הגב' שירה אשר תמאם, אשר מכהנת בתפקיד סמנכ"ל פיתוח עסקי ונכסים של החברה, מונתה גם לתפקיד משנה למנכ"ל החברה. ביום 1 ביוני 2023, סיימה הגב' לימור כהן-דרור, את תפקידה כסמנכ"ל הכספים של החברה ובמקומה החלה לכהן באותו המועד הגב' סיגל צדוק (אשר כיהנה בשנים האחרונות כמנהלת אגף כספים וחשבת חברה בחברת פרטנר תקשורת בע"מ) כסמנכ"ל הכספים של החברה.

3.3.8 ביום 1 במאי 2023 חדלה חברת מיטב דש טרייד בע"מ (להלן: "מיטב") לשמש כעושה שוק במניות החברה. יובהר כי מיטב מוסיפה לשמש כעושה שוק באגרות חוב (סדרה י) של החברה.

3.3.9 לפרטים ביחס לשינוי מתווה ההתקשרות בקשר עם הסכם אופציה בפרויקט יפו (חלקה 3), ראה דיווח מיידי מיום 10 בספטמבר 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-085450.

3.3.10 ביום 30 במאי 2023 פורסם על ידי החברה תשקיף מדף, הנושא תאריך 31 במאי 2023 (להלן: "תשקיף המדף"). תשקיף המדף כולל אפשרות להנפיק מכוחו, על פי דוחות הצעת מדף, סוגי ניירות ערך שונים, בהתאם להוראות הדין.

3.3.11 לפרטים אודות הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה יג') של החברה ראה דו"ח מיידי מיום 21 ביוני 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-058243 ודו"ח מיידי מיום 26 ביוני 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-059533.

3.3.12 ביום 30 ביולי 2023 אישר דירקטוריון החברה את מינויה של הגב' הדר ויסמונסקי וינברג כדירקטורית בלתי תלויה בחברה, לאור סיום כהונתו של מר דורון רוזנבלום. לפרטים בדבר אישור תנאי הגמול של הגב'

- ויסמונסקי וינברג ואישור הכללתה במסגרת פוליטת ביטוח נושאי המשרה והדירקטורים של החברה ראה דיווחים מיידיים מיום 30 ביולי 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-071239 ומס' אסמכתא: 2023-01-071233.
- 3.3.13 ביום 5 בספטמבר 2023 התקיימה אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה, אשר אישרה את הנושאים הבאים: (א) חידוש מתן התחייבות לפטור לה"ה יצחק חגיגי ועידו חגיגי, בעלי השליטה בחברה לתקופה נוספת בת 3 שנים; (ב) עדכון תנאי העסקה כמנהלת פרויקטים של הגב' עדן חגיגי, בתו של יצחק חגיגי; (ג) אישור מתן התחייבות לפטור ולשיפוי לגב' הדר ויסמונסקי וינברג, וזאת לאחר שההתקשרויות האמורות אושרו על ידי חברי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 30 ביולי 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-071278 ומיום 5 בספטמבר 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-084256.
- 3.3.14 ביום 4 בדצמבר 2023 התקיימה אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה, אשר אישרה את תנאי העסקה כמנהל מטה ועוזר מנכ"ל של מר ינון חגיגי, בנו של יצחק חגיגי, לתקופה בת 3 שנים שתחילתה ביום 4 בדצמבר 2023, וזאת לאחר שההתקשרות האמורה אושרה על ידי חברי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה. לפרטים נוספים ראה דיווחים מיידיים של החברה מיום 30 ביולי 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-071278, מיום 29 באוקטובר 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-099034 ומיום 3 בדצמבר 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-110098 ומיום 4 בדצמבר 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-110506.
- 3.3.15 לפרטים אודות הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה יא') של החברה ראה דו"ח מיידי מיום 6 באוגוסט 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-072946.
- 3.3.16 לפרטים בדבר הארכת מועד פרעון אשראי בנקאי שהועמד לחברת הפרויקט של החברה בפרויקט בבלי 3 (קבוצת חגיגי בבלי 3 בע"מ) מיום 29 ביולי 2023 ליום 8 בפברואר 2025 ועל הגדלת מסגרת האשראי מסך של 188 מיליון ש"ח לסך של כ-284 מיליון ש"ח, ראה דיווחים מיידיים מיום 14 באוגוסט 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-075607 ומיום 27 בדצמבר 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-116932.
- 3.3.17 לפרטים בדבר קבלת החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה בתל-אביב, לאישור הבקשה להיתר בניה מלא בפרויקט איינשטיין 35, אשר כפופה לעמידה בתנאים מקובלים, ואת הוצאת היתר החפירה ודיפון בפרויקט, ראה דיווחים מיידיים מיום 20 בספטמבר 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-088555 ומיום 26 בפברואר 2024, מס' אסמכתא: 2024-01-017248.
- 3.3.18 לפרטים בדבר הארכת אשראי בנקאי של חברת הפרויקט של החברה בפרויקט שד"ל (הד מאסטר בע"מ<sup>3</sup>) אשר מאריכה את מועד החזר קרן האשראי מיום 1 באוקטובר 2023 עד ליום 31 בדצמבר 2023 ומיום 31 בדצמבר 2023 ליום 31 במרץ 2025, ראה דיווחים מיידיים מיום 30 בספטמבר 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-090805 ומיום 28 בדצמבר 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-117751.
- 3.3.19 לפרטים בדבר אישור ועדת התגמול של החברה (מכוח סמכותה לעשות כן על פי תקנה 1ב1 לתקנות החברות (הקלות בעסקות עם בעלי ענין), התש"ס-2000 (להלן: "**תקנות ההקלות**")), את התקשרות החברה בפוליטת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה (להלן: "**הפוליטה**"), בה יכללו כלל חברי דירקטוריון החברה ונושאי המשרה המכהנים בחברה נכון למועד האישור ואת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה (מכוח סמכותם לעשות כן על פי תקנה 1ב1(א)(5) לתקנות ההקלות), להכללת ה"ה יצחק חגיגי ועידו חגיגי, בעלי השליטה בחברה המכהנים כדירקטורים בחברה (להלן ביחד: "**בעלי השליטה**"), בפוליטה ובפוליטות עתידיות לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בהן תתקשר החברה, אשר תקופתן לא תיארך מעבר ליום 31 באוקטובר 2026, ראה דיווח מיידי מיום 29 באוקטובר 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-098965.
- 3.3.20 לפרטים בדבר קבלת החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה בתל-אביב, לאישור הבקשה להיתר חפירה ודיפון בפרויקט איינשטיין 33א והבקשה להיתר בניה מלא בפרויקט איינשטיין 33, אשר כפופה לעמידה בתנאים מקובלים, ראה דיווחים מיידיים מיום 15 בנובמבר 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-104038, מיום 27 בנובמבר 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-107095 ומיום 26 במרץ 2024, מס' אסמכתא: 2024-01-026077.
- 3.3.21 לפרטים בדבר קבלת היתר חפירה ודיפון והיתר בניה מלא בפרויקט בבלי 3 של החברה, ראה דיווחים מיידיים מיום 16 בנובמבר 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-104209 ומיום 31 בדצמבר 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-118540.
- 3.3.22 לפרטים בדבר קבלת החלטת הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה של מחוז המרכז, לאשר את הפקדת תוכנית בתנאים בפרויקט בתחום הפינוי-בינוי בשכונת עמישב בפתח-תקוה, ראה דיווח מיידי מיום 26 בדצמבר 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-116632.
- 3.3.23 לפרטים בדבר התקשרות בתוספת להארכת המועד לקבלת היתר בנייה מלא בפרויקטים איינשטיין 33א ואיינשטיין 35 במסגרת הסכמים למכירת 75% מזכויות החברה בשטחי המסחר בפרויקטים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 27 בדצמבר 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-117286.

<sup>3</sup> ש-50% מהונה מוחזקים על ידי מלון רגינסי ירושלים בע"מ, חברת הבת של החברה.

- 3.3.24. לפרטים בדבר התקשרות חברת הפרויקט בפרויקט סומייל 124 (קבוצת חגיג' סומייל בע"מ) עם תאגיד בנקאי אשר העמיד לה אשראי להקמת הפרויקט, ערבויות חוק מכר וערבויות ביצוע, בהיקף כולל שעל עד 1,535 מיליון ש"ח, ראה ראה דיווח מיידי מיום 31 בדצמבר 2023, מס' אסמכתא : 2023-01-118372.
- 3.3.25. לפרטים בדבר התקשרות החברה במערך הסכמים (שכניסתו לתוקף מותנית בהשלמת ביצוע בדיקת נאותות לשביעות רצון החברה וכן בקבלת אישור הממונה על התחרות, ככל ויידרש), ואשר מטרתו הרחבת פעילות החברה בתחום ההתחדשות העירונית, על דרך ביצוע השקעה בצים בהרי נדל"ן בע"מ (להלן : "צים בהרי"), אשר עוסקת באמצעותה ובאמצעות חברות המוחזקות על ידה ביוזם פרויקטים (בעיקר של התחדשות עירונית) ביעוד מגורים, מסחר ומשרדים, או לחלופין על דרך רכישת נכס מקרקעין בפתח תקווה מצים בהרי היכל התרבות והאומנות בע"מ, שבשליטת צים בהרי, ראה דיווח מיידי של החברה מיום 19 בפברואר 2024, מס' אסמכתא : 2024-01-015004 ודיווח מיידי מיום 8 במרץ 2024, מס' אסמכתא -2024-01-023428.
- 3.3.26. לפרטים בדבר קבלת החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה בתל-אביב, לאישור הבקשה להיתר בניה מלא בפרויקט שד"ל, אשר כפופה לעמידה בתנאים מקובלים, ראה דיווח מיידי מיום 7 במרץ 2024, מס' אסמכתא : 2024-01-020176.
- 3.3.27. ביום 29 בינואר 2024, התקשרה חברת הבת של החברה (100%) - קבוצת חגיג' התחדשות עירונית בע"מ, בהסכם לשיתוף פעולה, עם חברה פרטית הנמצאת בבעלותו של מר גיא סחלי (שהינו קרוב משפחתו של מר עידו חגיג', מבעלי השליטה בחברה המכהן כדירקטור בחברה) (להלן : "השותף"), ביחס לפרויקט פינני-בינוי עתידי בעיר חדרה, אשר השותף החל לפני כשנתיים בהליך ייזומו. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.27.2 לדוח תיאור עסקי התאגיד המצורף לדוח זה וכן ראה דוח מיידי מיום 30 בינואר 2024, מס' אסמכתא -2024-01-009364.
- 3.3.28. ביום 12 בפברואר 2024 הודיעה החברה כי היא בוחנת אפשרות להציע לציבור סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה יד'), המירות למניות, שאינן צמודות למדד כלשהו, בהיקף שנכון למועד זה טרם נקבע, וזאת על פי דוח הצעת מדף אשר החברה בוחנת לפרסם מכוח תשקיף המדף של החברה. לפרטים נוספים ראה דוחות מיידיים מיום 12 בפברואר 2024, מס' אסמכתא 2024-01-012952 ומיום 20 במרץ 2024, מס' אסמכתא 2024-01-024466.

3.4. **תכניות רכישת מניות**  
לפרטים ראה סעיף 3.3.3 לעיל.



## חלק ד' - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

### 4. מידע נדרש ביחס לאגרות החוב של החברה שהינן במחזור במועד פרסום הדוח<sup>4</sup>

#### 4.1. ריכוז נתוני אגרות החוב

#### סדרה י'

אגרות חוב (סדרה י')	
מועד הנפקה מקורי	01.02.2021
שווי נקוב במועד ההנפקה (ש"ח)	166,536,000
שווי נקוב ליום 31.12.2023 (ש"ח)	55,634,000
האם הסדרה מהותית כהגדרתה בתקנה 10(ב)(13)(א) לתקנות הדוחות	לא
סכום הריבית שנצברה ליום 31.12.2023 (בש"ח)	-
שווי הוגן בדוחות הכספיים ליום 31.12.2023 (בש"ח)	54,120,000
שווי בבורסה ליום 31.12.2023 (בש"ח)	53,576,019
סוג ושיעור הריבית	1.5% קבועה [בהתאמה <sup>5</sup> במקרה של אי עמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 5.8 לשטר הנאמנות לאג"ח י' (כהגדרתו בסעיף 4.5.1 להלן) ו/או במקרה של הורדת ו/או הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה י') מסיבה הקשורה בחברה].
מועדי תשלומי הקרן הנותרים	הקרן עומדת לפירעון בתשלום אחד, בסך השווה ל-90% מקרן אגרות החוב (סדרה י'), אשר ישולם ביום 31 בדצמבר 2024.
מועדי תשלום הריבית	תשלומי הריבית שנותרו ישולמו בתשלומים חצי שנתיים, ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר של שנת 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, באופן שבכל יום בו מתקיים מסחר בבורסה, עד ליום 21 בדצמבר 2024 (כולל) (להלן: "המועד האחרון להמרה"), כל 24.64598 ש"ח ע.ג. של אגרות החוב (סדרה י') תהיינה ניתנות להמרה למניה אחת של החברה; ואולם, אם המועד האחרון להמרה חל ביום שאיננו יום מסחר, יידחה מועד ההמרה ליום המסחר הבא אחריו. 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 מהנ"ל יקרא להלן: "אירוע חברה"). חל יום האקס של אירוע חברה לפני יום הקובע של אירוע חברה, לא תבוצע המרה ביום האקס האמור. יצוין כי יחס ההמרה כפוף להתאמות בגין אירועים שונים ובכלל אלה בגין הנפקת זכויות, חלוקת מניות הטבה וחלוקת דיבידנד. יובהר כי נכון למועד פרסום הדוח <sup>4</sup> , הומרו 55,634,496 אגרות חוב (סדרה י') ל- 5,323,684 מניות החברה. לחברה לא עומדת האפשרות לבצע מרצונה פדיון מוקדם של אגרות החוב.
זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה	ל.ר.
האם ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות	ל.ר.

#### סדרה יא'

אגרות חוב (סדרה יא')	
מועד הנפקה מקורי	27.12.2021
מועד הגדלת סדרה	07.08.2023
שווי נקוב במועד ההנפקה (ש"ח)	150,000,000
שווי נקוב במועד הגדלת הסדרה (ש"ח)	215,000,000
שווי נקוב ליום 31.12.2023 (ש"ח)	215,000,000
האם הסדרה מהותית כהגדרתה בתקנה 10(ב)(13)(א) לתקנות הדוחות	כן
סכום הריבית שנצברה ליום 31.12.2023 (בש"ח)	3,117,500
שווי הוגן בדוחות הכספיים ליום 31.12.2023 (בש"ח)	205,185,000

<sup>4</sup> יובהר כי המידע שיובא להלן אינו כולל מידע ביחס לאגרות החוב (סדרה ח') של החברה שנפרעו בפידיון מלא ביום 31 בדצמבר 2023. של עד 1.5% נוסף במונחי הריבית השנתית.

אגרות חוב (סדרה יא')	
191,460,618	שווי בבורסה ליום 31.12.2023 (בש"ח)
2.9% קבועה [בכפוף להתאמה <sup>6</sup> במקרה של אי עמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 5.8 לטטר הנאמנות לאג"ח יא' (כהגדרתו בסעיף 4.5.1 להלן)].	סוג ושיעור הריבית
נכון למועד זה, הקרן עומדת לפירעון בארבעה (4) תשלומים, לא שווים, ביום 1 ביולי של כל אחת מהשנים 2024 עד 2027 (כולל), שישולמו כדלקמן: תשלום הקרן הראשון, בסך השווה ל- 10% מקרן אגרות החוב (סדרה יא'), ישולם ביום 1 ביולי 2024; תשלום הקרן השני, בסך השווה ל-20% מקרן אגרות החוב (סדרה יא'), ישולם ביום 1 ביולי 2025; תשלום הקרן השלישי, בסך השווה ל- 30% מקרן אגרות החוב (סדרה יא'), ישולם ביום 1 ביולי 2026; ותשלום הקרן הרביעי והאחרון, בסך השווה ל- 30% מקרן אגרות החוב (סדרה יא'), ישולם ביום 1 ביולי 2027.	מועדי תשלומי הקרן הנתורים
תשלומי הריבית שנתו יישולמו בתשלומים חצי שנתיים ביום 1 ביולי וביום 1 בינואר של כל אחת מהשנים 2024 עד 1 ביולי 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 ניתנות להמרה
קיימת, בכפוף לאמור בסעיף 7.2 לטטר הנאמנות לאג"ח יא'.	זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה
ל.ר.	האם ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות

### סדרה יב'

אגרות חוב (סדרה יב')	
28.06.2022	מועד הנפקה מקורי
189,821,000	שווי נקוב במועד הנפקה (ש"ח)
170,838,900	שווי נקוב ליום 31.12.2023 (ש"ח)
כן	האם הסדרה מהותית כהגדרתה בתקנה 10(ב)(13)(א) לתקנות הדוחות
-	סכום הריבית שנצברה ליום 31.12.2023 (בש"ח)
178,788,000	שווי הוגן (כולל הצמדה למדד) בדוחות הכספיים ליום 31.12.2023 (בש"ח)
170,838,900	שווי בבורסה ליום 31.12.2023 (בש"ח)
3.5% קבועה [בכפוף להתאמה <sup>7</sup> במקרה של אי עמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 5.6 לטטר הנאמנות לאג"ח יב' (כהגדרתו בסעיף 4.5.3 להלן)].	סוג ושיעור הריבית
נכון למועד זה, הקרן עומדת לפירעון בשלושה (3) תשלומים, לא שווים, ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024 עד 2026 (כולל), שישולמו כדלקמן: תשלום הקרן הראשון, בסך השווה ל- 10% מקרן אגרות החוב (סדרה יב'), ישולם ביום 31 בדצמבר 2024; תשלום הקרן השני, בסך השווה ל- 30% מקרן אגרות החוב (סדרה יב'), ישולם ביום 31 בדצמבר 2025; ותשלום הקרן השלישי והאחרון, בסך השווה ל- 50% מקרן אגרות החוב (סדרה יב'), ישולם ביום 31 בדצמבר 2026.	מועדי תשלומי הקרן הנתורים
תשלומי הריבית שנתו יישולמו בתשלומים חצי שנתיים ביום 30 בספטמבר וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024 עד 2026 (כולל). תשלום הריבית האחרון ישולם ביום 31 בדצמבר 2026 [מועד פירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה יב')].	מועדי תשלום הריבית
קרן וריבית אגרות החוב הינן צמודות לעליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש מאי 2022 אשר פורסם ביום 15 ביוני 2022.	בסיס הצמדה (קרן וריבית)
לא	האם ניתנות להמרה
קיימת, בכפוף לאמור בסעיף 7.2 לטטר הנאמנות לאג"ח יב'.	זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה
ל.ר.	האם ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות

### סדרה יג'

אגרות חוב (סדרה יג')	
28.09.2022	מועד הנפקה מקורי
27.06.2023	מועד הגדלת סדרה
206,248,000	שווי נקוב במועד הנפקה (ש"ח)
236,248,000	שווי נקוב במועד הגדלת הסדרה (ש"ח)
236,248,000	שווי נקוב ליום 31.12.2023 (ש"ח)

<sup>6</sup> של עד 0.5% נוסף במונחי הריבית השנתית.  
<sup>7</sup> של עד 0.5% נוסף במונחי הריבית השנתית.

אגרות חוב (סדרה יג')	
כך	האם הסדרה מהותית כהגדרתה בתקנה 10(ב)(13)(א) לתקנות הדוחות
6,659,355	סכום הריבית שנצברה ליום 31.12.2023 (בש"ח)
234,224,000	שווי הוגן בדוחות הכספיים ליום 31.12.2023 (בש"ח)
229,001,825	שווי בבורסה ליום 31.12.2023 (בש"ח)
5.62%	סוג ושיעור הריבית
5.62% קבועה [בכפוף להתאמה <sup>8</sup> במקרה של אי עמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 5.5 לשטר הנאמנות לאג"ח יג' (כהגדרתו בסעיף 4.5.4 להלן)].	
מועדי תשלומי הקרן הנוותרים	
הקרן עומדת לפירעון בשני (2) תשלומים באופן שתשלום הקרן הראשון, בסך השווה ל-15% מקרן אגרות החוב (סדרה יג'), ישולם ביום 1 ביולי 2024; ותשלום הקרן השני והאחרון, בסך השווה ל-85% מקרן אגרות החוב (סדרה יג'), ישולם ביום 1 באפריל 2025.	
מועדי תשלום הריבית	
תשלום הריבית הראשון בגין אגרות החוב (סדרה יג') ישולמו תשלומי הריבית בתשלומים חצי שנתיים, בימים 1 ביולי 2024 ו-1 בינואר 2025 ותשלום הריבית האחרון ישולם ביום 1 באפריל 2025.	
אין	בסיס הצמדה (קרן וריבית)
לא	האם ניתנות להמרה
קיימת, בכפוף לאמור בסעיף 7.2 לשטר הנאמנות לאג"ח יג'.	זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה
ל.ר.	האם ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות

בתקופת הדוח נפרעה יתרת סדרת אגרות החוב (סדרה ח') במלואה.

#### 4.2. פרטים בדבר הנאמנים לתעודות ההתחייבות

##### אגרות החוב (סדרות י', יא', יב' ו-יג')

משמרת חברה לשירותי נאמנויות בע"מ  
 רמי סבטי, רו"ח  
 טלפון: 03-6386868  
 פקס: 03-6374344  
 דוא"ל: [RamiS@mtrust.co.il](mailto:RamiS@mtrust.co.il)  
 כתובת: דרך מנחם בגין 46-48, תל אביב

(א) שם חברת הנאמנות -  
 (ב) שם האחראי על הסדרה -  
 (ג) פרטי ההתקשרות -

#### 4.3. דירוג אגרות החוב

##### אג"ח י'

מעלות	שם החברה המדרגת
iBBB+ / stable	הדירוג שנקבע לחברה במועד הנפקת הסדרה
iBBB+	הדירוג שנקבע לאגרות החוב במועד הנפקת הסדרה
iBBB+ / stable	הדירוג הקבוע לחברה ליום 31 בדצמבר 2023
iBBB+	דירוג אגרות החוב ליום 31 בדצמבר 2023
--	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. ביום 22 באוגוסט 2022, פרסמה מעלות דוח דירוג עדכני, במסגרתו הותירה מעלות הן את דירוג אגרות החוב (סדרה י') והן את תחזית הדירוג של החברה (יציבה) על כנס. ביום 27 באוגוסט 2023, פרסמה מעלות דוח דירוג עדכני, במסגרתו הותירה מעלות הן את דירוג אגרות החוב (סדרה י') והן את תחזית הדירוג של החברה (יציבה) על כנס.	

יובהר כי אגרות החוב (סדרה יא'), (סדרה יב') ו-(סדרה יג') אינן מדורגות.

<sup>8</sup> של עד 0.75% נוסף במונחי הריבית השנתית.

לפרטים אודות דוחות הדירוג שפורסמו על ידי מעלות לאגרות החוב (סדרה י') ראה דוחות מיידים שפורסמו על ידי החברה בימים 17 בינואר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-007117), 28 בינואר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-012531), 15 באוגוסט 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-065512), 13 באוקטובר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-087649) ו-22 באוגוסט 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-086034) ו-27 באוגוסט 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-080110) אשר מובאים בדוח זה בדרך של הפניה.

#### 4.4 עמידה בתנאים והתחייבויות לפי שטרי הנאמנות

למייטב ידיעת החברה, ליום 31 בדצמבר 2023 ונכון למועד פרסום דוח זה, החברה עומדת בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרות י' -יג'), לא התקיימו התנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי והחברה לא קיבלה הודעות כלשהן מהנאמנים בדבר אי עמידתה בתנאי שטרי הנאמנות בקשר עם העמדת אגרות החוב לפירעון מיידי.

#### 4.5 שעבודים וביטחונות; התחייבויות ואמות מידה פיננסיות

##### 4.5.1 אגרות החוב (סדרה י') של החברה

בהתאם לשטר הנאמנות שנחתם ביום 28 בינואר 2021 בין החברה לנאמן אגרות החוב (סדרה י') ואשר פורסם על ידי החברה ביום 1 בפברואר 2021 מס' אסמכתא: 2021-01-013719 (להלן בסעיף זה: "שטר הנאמנות לאג'ח י" או "השטר"):

#### 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') כי עד לאחר הסילוק המלא והסופי של החוב על פי תנאי 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 והעתידים, 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 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 4.5.1(ו) להלן לפני ולאחר ההרחבה וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה המנויות בקשר עם אותן התניות פיננסיות; (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 מיידי בטרם ובעקבות ההרחבה; (5) החברה הצהירה כי היא אינה בהפרה של איזה מהוראותיו המהותיות של שטר הנאמנות לאג'ח י'.

#### ג. הלוואות בעלים

החברה תהיה רשאית לפרוע מעת לעת את יתרת הלוואות הבעלים שתועמדה לחברה על ידי האחים חגי, בעלי השליטה בה, ככל ותועמדה, ובלבד שבהיתן פירעון הלוואות הבעלים, תוסיף החברה לעמוד בהתניות הפיננסיות המפורטות בסעיפים 5.9.1(א) ו-5.9.1(ב) לשטר הנאמנות לאג'ח י'.

#### ד. עסקאות עם בעלי השליטה

כל עוד החברה לא תעמוד באיזו מההתניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 4.5.1(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 (או שהיתה דורשת אישור כאמור בחברה ציבורית, היה והחברה לא תהיה ציבורית), 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, 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 המותרת 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

תניית שינוי שליטה - ניתן יהיה להעמיד את אגרות החוב לפירעון מידי אם האחים חגי' 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 י'), בהחלטה מיוחדת, את העברת השליטה בחברה.

במסגרת שטר הנאמנות לאג"ח י' התחייבה החברה בהתחייבויות נוספות שונות, כגון מגבלות לביצוע חלוקה [לפרטים ראו סעיף 5.9 לשטר הנאמנות לאג"ח י'].

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

במסגרת שטר הנאמנות לאג"ח 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 2023	התניה הפיננסית
<p>ההון העצמי המאוחד של החברה כולל זכויות המיעוט, ליום 31 בדצמבר 2023, מסתכם לסך של כ-1,308 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-68 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן הינו כאמור בסך של כ-1,376 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-3,809 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-36%.</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 הלוואות האמורות שילקח 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 2023 הינו בסך של כ-1,182 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 המיעוט) 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>	<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-1,114 מיליון ש"ח (נכון ל-31 בדצמבר 2023, לא העמידו האחים חגי' הלוואות לחברה).</p>
<p>בדוחות החברה לא קיימים חובות סולו מוגבלים ליום 31 בדצמבר 2023.</p>	<p>כלל חובות הסולו המוגבלים של החברה, כהגדרת המונח לעיל, 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</p>

התניה הפיננסית	פירוט בדבר אופן עמידת החברה בתניה ליום 31 בדצמבר 2023
המלווה, זכאי המלווה להיפרע מתוך כספי עודפים. "עודפים" לעניין סעיף זה הון עצמי ורווחים הנובעים מפרויקט בנייה למגורים של החברה.	
לאור האמור, החברה עומדת נכון ליום 31 בדצמבר 2023 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 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%.

#### 4.5.2. אגרות החוב (סדרה יא') של החברה

##### א. בטוחות

להבטחת מלוא התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יא'), 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 בסעיף זה: "**שטר הנאמנות לאג"ח 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 יא') לרבות כל הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון הנאמנות ו/או כל תמורה שתתקבל בגינם לרבות פירותיהם.

(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 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 4.5.2(ח) להלן לפני ולאחר ההרחבה וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה המנויות בקשר עם אותן התניות פיננסיות; (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 יא'; (5) היקף הסדרה לא יעלה על 250 מיליון ש"ח.

##### ד. 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-ו(ב) לשטר הנאמנות לאג"ח יא'.

רגינסי תהיה רשאית לפרוע מעת לעת את יתרת הלוואות הבעלים שתועמדה לה על ידי החברה בהתאם לתנאיהן כפי שיהיו מעת לעת, ובלבד שלאחר פירעון הלוואות הבעלים, ההון העצמי המתוקנן של רגינסי (כהגדרתו להלן) 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 בסעיף 4.5.2(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 רגילה, 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].

## ו. מגבלות על העברת כספים

שטר הנאמנות לאג"ח 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 יא'.

## ז. התחייבויות ומגבלות נוספות

תניית שינוי שליטה - ניתן יהיה להעמיד את אגרות החוב לפירעון מידי אם האחים חגי' 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 יא'), בהחלטה מיוחדת, את העברת השליטה בחברה.

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 יא'); ומגבלות על הקצאות ו/או מכירת מניות על ידי רגינסי [לפרטים ראה סעיפים 6.16.3 ו-6.16.6 לשטר הנאמנות לאג"ח יא'] וכיו"ב.

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

במסגרת שטר הנאמנות לאג"ח 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:

התניה הפיננסית	פירוט בדבר אופן עמידת החברה בתניה ליום 31 בדצמבר 2023
יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן, אך לעניין זה כולל זכויות המיעוט) לסך מאזן (כהגדרתו להלן) לא יפחת מ-25%.	ההון העצמי המאוחד של החברה כולל זכויות המיעוט, ליום 31 בדצמבר 2023, מסתכם לסך של כ-1,308 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-68 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן הינו כאמור בסך של כ-1,376 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-3,809 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-36%.
"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 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).	
"הלוואות הבעלים" - הלוואות בעלים שתועמדנה לחברה (ככל שתועמדנה) מעת לעת על ידי יצחק חגי' ו/או עידו חגי', במישרין ו/או באמצעות תאגידים בשליטתם.	
"דמי סיחור" - 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 שאינם כוללים הוראות המאפשרות ביטול, וזאת למעט רווח כאמור אשר כבר	

פירוט בדבר אופן עמידת החברה בתניה ליום 31 בדצמבר 2023	התניה הפיננסית
	הוכר בדוחותיה הכספיים של החברה. גובה דמי הסיחור יימדד בהתאם לכללים לפיהם נמדדות ההכנסות מדמי הסיחור המוכרים בדוחות הכספיים.
ההון העצמי המתוקנן (לא כולל זכויות מייעוט) ליום 31 בדצמבר 2023 הינו בסך של כ-1,182 מיליון ש"ח.	ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו לעיל) לא יפחת מסך של 420 מיליון ש"ח.
ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מייעוט) על פי דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023, בתוספת הלוואות בעלים (כהגדרתן לעיל), עומד על כ-1,114 מיליון ש"ח (נכון ל-31 בדצמבר 2023, לא העמידו האחים חגי' הלוואות לחברה).	ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מייעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, בתוספת הלוואות בעלים (בין אלה שהועמדו עד למועד הדו"חות ובין אלה שהועמדו לאחר מועד הדו"חות האמורים, עד למועד הבדיקה, ובלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון המבקר של החברה), לא יפחתו מסך של 370 מיליון ש"ח.
בדוחות החברה לא קיימים חובות סולו מוגבלים ליום 31 בדצמבר 2023.	כלל חובות הסולו המוגבלים של החברה (כהגדרת מונח זה לעיל), לא יעלו על 30% מסך מאזן החברה המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (המבוקרים או הסקורים), לפי העניין, האחרונים.
<b>התניות פיננסיות הנוגעות לרג'נסי :</b>	
ההון העצמי המאוחד של רג'נסי (לא כולל זכויות מייעוט) על פי דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023, בתוספת הלוואות בעלים שהחברה העמידה לרג'נסי מעת לעת, בין אלה שהועמדו עד למועד הדו"חות ובין אלה שהועמדו לאחר מכן, עד למועד הבדיקה (ובלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון של רג'נסי), לא יפחת מסך השווה ל-105% ליתרת קרן אגרות החוב (סדרה יא') של החברה, כפי שתהיינה במחזור מעת לעת, בתוספת ריבית שנצברה וטרם שולמה ;	ההון העצמי המאוחד של רג'נסי (לא כולל זכויות מייעוט) על פי דו"חותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, בתוספת הלוואות בעלים שהחברה העמידה לרג'נסי מעת לעת, בין אלה שהועמדו עד למועד הדו"חות ובין אלה שהועמדו לאחר מכן, עד למועד הבדיקה (ובלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון של רג'נסי), לא יפחת מסך השווה ל-105% ליתרת קרן אגרות החוב (סדרה יא') של החברה, כפי שתהיינה במחזור מעת לעת, בתוספת ריבית שנצברה וטרם שולמה ;
ההון העצמי המאוחד של רג'נסי (כולל זכויות המיעוט וכולל הלוואות בעלים), ליום 31 בדצמבר 2023, מסתכם לסך של כ-312 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-12 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של רג'נסי הינו כאמור בסך של כ-324 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של רג'נסי הינו של כ-473 מיליון ש"ח, כך שיחס הון למאזן של רג'נסי הינו בשיעור של כ-69%.	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 : <b>"יחס הון למאזן של רג'נסי"</b> ), 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%. <b>"ההון העצמי המתוקנן של רג'נסי"</b> לעניין סעיף זה בלבד - ההון העצמי המאוחד של רג'נסי (כולל זכויות מייעוט) על פי דו"חותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, בתוספת יתרת הלוואות בעלים רג'נסי (בין אלה שהועמדו עד למועד הדו"חות ובין אלה שהועמדו לאחר מכן, עד למועד הבדיקה ובלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון של רג'נסי) ובתוספת דמי סיחור רג'נסי (כהגדרתם להלן). <b>"דמי סיחור רג'נסי"</b> - 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 שאינם כוללים הוראות המאפשרות ביטול, 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. <b>"מאזן רג'נסי"</b> לעניין סעיף זה בלבד - סך כל הנכסים של רג'נסי בהתאם לדו"חותיה הכספיים המאוחדים של רג'נסי, המבוקרים/הסקורים, לפי העניין.
<b>לאור האמור, החברה ורג'נסי עומדות נכון ליום 31 בדצמבר 2023 בהתניות הפיננסיות המפורטות לעיל.</b>	

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'יח (סדרה יא'), באופן שבכל מקרה תוספת הריבית השנתית בגין אי העמידה בהתניות הפיננסיות האמורות לא תעלה על 0.5%.



א. בטוחות

להבטחת מלוא התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יב'), יצרה החברה לטובת הנאמן, את השעבודים שלהלן וזאת בהתאם לאמור בשטר הנאמנות שנחתם ביום 26 ביוני 2022 בין החברה לנאמן אגרות החוב (סדרה יב') ואשר צורף לדוח הצעת המדף שפורסם על ידי החברה ביום 29 ביוני 2022 מס' אסמכתא: 2022-01-067863 (להלן בסעיף זה: "שטר הנאמנות לאג'ח יב'" או "השטר"):

(1) שעבוד קבוע ראשון בדרגה, יחיד, ללא הגבלה בסכום, על כל זכויות החברה כלפי ומאת חשבון הנאמנות (כהגדרתו בשטר הנאמנות לאג'ח יב') לרבות כל הכספים ו/או הפקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון הנאמנות ו/או כל תמורה שתקבל בגינם לרבות פירותיהם.

(2) החברה המחיתה לנאמן אגרות החוב (סדרה יב'), בהמחאה בלתי חוזרת על דרך השעבוד, את מלוא זכויותיה מכוח הלוואת הבעלים אשר הועמדה על ידה לקבוצת חגי' סומייל בע"מ, חברת הבת של החברה (להלן: "חגי' סומייל"), וזאת מתוך תמורת הנפקת אגרות החוב (להלן "ההלוואה המשועבדת"). ההמחאה האמורה נרשמה כשעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום. תנאי פרעונה של ההלוואה דומים לאלו של אגרות החוב (סדרה יב') וזאת בכפוף לאמור בסעיף 6 לשטר הנאמנות האמור.

בנוסף, לבטוחה שצוינה לעיל, התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יב') לשעבוד שוטף שלילי, כהגדרת המונח לעיל וזאת אלא אם ניתנה לכך הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יב'), בהחלטה מיוחדת.

ב. החלפת השעבוד

החברה תהיה רשאית להחליף את השעבוד על ההלוואה המשועבדת במלואה בלבד, בשעבוד שיירשם על חשבון פיקדון כספי ו/או בערבות בנקאית והכל כמפורט בסעיף 6.6 לשטר הנאמנות לאג'ח יב'.

ג. הרחבת סדרה

הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה יב') 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) החברה הצהירה כי לא מתקיימת עילת פירעון מיידי בטרם ובעקבות ההרחבה וזאת מבלי לקחת בחשבון תקופות ריפוי והמתנה, ככל שקיימות; (3) החברה הצהירה כי היא עומדת (לפני ביצוע הרחבת הסדרה ואחרי שתובא בחשבון למפרע ביצוע הרחבת הסדרה) בכל התחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב (סדרה יב') שבהתאם להוראות שטר הנאמנות לאג'ח יב'; (4) היקף הסדרה לא יעלה על 300 מיליון ש"ח; (5) יתרת ההלוואה המשועבדת, נכון למועד הרחבת הסדרה, בתוספת הלוואות בעלים נוספות שהועמדו ו/או שתועמדנה על ידי החברה לחגי' סומייל על דרך הגדלת ההלוואה המשועבדת [ואשר תשועבדנה בשעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יב') על דרך תיקון השעבוד הקיים על זכויות החברה מכוח ההלוואה המשועבדת] במסגרת הרחבת הסדרה, לא תפחתנה מיתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה יב') שבמחזור, אשר תכלול את אגרות החוב (סדרה יב') הנוספות שתונפקנה במסגרת הרחבת הסדרה, בתוספת הריבית והפרשי ההצמדה (קרן וריבית) למדד שנצברו וטרם שולמו נכון לאותו מועד.

על אף האמור, יובהר כי היה וחגי' סומייל לא תפרע במועד שנקבע לכך איזה מסכומי הפירעון להם היא נדרשת מכוח תנאי ההלוואה המשועבדת ובעקבות כך החברה לא תפרע את התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יב'), אזי לא תהא רשאית החברה לבצע הרחבה של סדרת אגרות החוב (סדרה יב') וזאת גם אם עמדה בתנאים המפורטים לעיל.

ד. הלוואות בעלים

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

ה. עסקאות עם בעלי השליטה

כל עוד החברה לא תעמוד באיזו מההתניות הפיננסיות המפורטות בס"ק 4.5.3(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 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 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].

1. **מגבלות על העברת כספים**  
שטר הנאמנות לאג"ח (סדרה יב') כולל איסור על העברת כספים מחגיג' סומייל לחברה (במאוחד) ו/או לבעלי השליטה בה אלא במקרים שהוגדרו בסעיף 6.16.1 לשטר הנאמנות לאג"ח (סדרה יב').

2. **התחייבויות ומגבלות נוספות**  
תניית שינוי שליטה - ניתן יהיה להעמיד את אגרות החוב לפירעון מידי אם האחים חגיג' יחדלו (במישרין או בעקיפין) מלהימנות על בעלי השליטה (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, לרבות החזקה ביחד עם אחרים) בחברה, בשרשור סופי וזאת למעט במקרה בו אישרה אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יב'), בהחלטה מיוחדת, את העברת השליטה בחברה.  
בנוסף לאמור לעיל, כולל שטר הנאמנות לאג"ח (סדרה יב') מגבלות על ביצוע חלוקה, כהגדרת המונח בחוק החברות, הן על ידי החברה והן על ידי חגיג' סומייל (לפרטים ראה סעיפים 5.9 ו-5.10 לשטר הנאמנות לאג"ח (סדרה יב')); ומגבלות על הקצאות ו/או מכירת מניות על ידי חגיג' סומייל [לפרטים ראה סעיפים 6.16.3 ו-6.16.6 לשטר הנאמנות לאג"ח (סדרה יב')] וכיו"ב.

3. **התניות פיננסיות בקשר עם אגרות החוב (סדרה יב') של החברה**  
במסגרת שטר הנאמנות לאג"ח (סדרה יב') התחייבה החברה כי כל עוד אגרות החוב (סדרה יב') תהיינה קיימות במחזור וכל עוד לא קיימה החברה את התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יב'), היא תעמוד בהתניות הפיננסיות המפורטות להלן:

התניה הפיננסית	פירוט בדבר אופן עמידת החברה בתניה ליום 31 בדצמבר 2023
יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן), אך לעניין זה כולל זכויות המיעוט) לסך מאזן (כהגדרתו להלן) לא יפחת מ-25%.	ההון העצמי המאוחד של החברה כולל זכויות המיעוט, ליום 31 בדצמבר 2023, מסתכם לסך של כ-1,308 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-68 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן הינו כאמור בסך של כ-1,376 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-3,809 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-36%.
"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 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).	
"הלוואות הבעלים" - הלוואות בעלים שתועמדה לחברה (ככל שתועמדה) מעת לעת על ידי יצחק חגיג' ו/או עידו חגיג', במישרין ו/או באמצעות תאגידים בשליטתם.	
"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 שאינם כוללים הוראות המאפשרות ביטול, 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.	
ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו לעיל) לא יפחת מסך של 500 מיליון ש"ח.	ההון העצמי המתוקנן (לא כולל זכויות מיעוט) של החברה (במאוחד) ליום 31 בדצמבר 2023 הינו בסך של כ-1,182 מיליון ש"ח.
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), בין אלה שהועמדו עד למועד הדוחות ובין אלה שהועמדו לאחר מועד הדוחות האמורים, עד למועד הבדיקה, ובלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון המבקר של החברה, לא יפחת מסך של 420 מיליון ש"ח.	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-1,114

התניה הפיננסית	פירוט בדבר אופן עמידת החברה בתניה ליום 31 בדצמבר 2023
	מיליון ש"ח. (נכון ל-31 בדצמבר 2023, לא העמידו האחים חגי' הלואות לחברה);
כלל חובות הסולו המוגבלים של החברה (כהגדרת מונח זה לעיל), לא יעלו על 30% מסך מאזן החברה המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (המבוקרים או הסקורים), לפי העניין, האחרונים.	בדוחות החברה לא קיימים חובות סולו מוגבלים ליום 31 בדצמבר 2023.
לאור האמור, החברה עומדת נכון ליום 31 בדצמבר 2023 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 יב').

כן יצוין כי שיעור הריבית שנושאות אגרות החוב (סדרה יב') יותאם כתוצאה מאי עמידת החברה בהתניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 5.8.2 לשטר הנאמנות לאג"ח (סדרה יב'), באופן שבכל מקרה תוספת הריבית השנתית בגין אי העמידה בהתניות הפיננסיות האמורות לא תעלה על 0.25% ותוספת הריבית השנתית בגין אי העמידה בהתניות הפיננסיות האמורות, לא תעלה על 0.5%.

#### 4.5.4. אגרות החוב (סדרה יג') של החברה

##### א. בטוחות

להבטחת מלוא התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יג'), יצרה החברה לטובת הנאמן, את השעבודים שלהלן וזאת בהתאם לאמור בשטר הנאמנות שנחתם ביום 21 בספטמבר 2022 בין החברה לנאמן אגרות החוב (סדרה יג') ואשר צורף לדוח הצעת המדף שפורסם על ידי החברה ביום 28 בספטמבר 2022 מס' אסמכתא: 2022-01-098727 (להלן בסעיף זה: "שטר הנאמנות לאג"ח יג'" או "השטר"):

(1) שעבוד קבוע ראשון בדרגה, יחיד, ללא הגבלה בסכום, על כל זכויות החברה כלפי ומאת חשבון הנאמנות (כהגדרתו בשטר הנאמנות לאג"ח יג') לרבות כל הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון הנאמנות ו/או כל תמורה שתתקבל בגינם לרבות פירותיהם.

(2) שעבוד יחיד קבוע, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות קבוצת חגי' סלמה בע"מ, חברת הבת של החברה (להלן: "חגי' סלמה") בחשבון בו יופקדו עודפי פרויקט MOMA [כהגדרת המונח "עודפים" בנספח 6 לשטר הנאמנות האמור], כמפורט בסעיף 6 לשטר הנאמנות האמור.

(3) שעבוד יחיד קבוע בדרך של המחאה על דרך שעבוד יחיד קבוע, ראשוני בדרגה וללא הגבלה בסכום, על כל זכויות חגי' סלמה לקבלת העודפים בקשר עם פרויקט MOMA שישוחררו לחגי' סלמה, ככל שישוחררו לה, על-ידי הבנק המלווה את הפרויקט, כמפורט בסעיפים 2.3 עד 2.7 לנספח 6 לשטר הנאמנות האמור וזאת בנטרול הסכומים המוחרגים (כהגדרתם בנספח האמור).

בנוסף לבטוחה שצוינה לעיל, התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יג') לשעבוד שוטף שלילי, כהגדרת המונח לעיל וזאת אלא אם ניתנה לכך הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יג'), בהחלטה מיוחדת.

##### ב. החלפת השעבוד

החברה תהיה רשאית להחליף את השעבוד על הבטוחות הקיימות בשעבוד שבהתאם ובכפוף לתנאים המפורטים בסעיף 2.7 לנספח 6 לשטר הנאמנות, ובכלל אלה ש"יחס הבטוחות" (כהגדרת המונח בסעיף 12 לנספח 6 לשטר הנאמנות) (להלן: "יחס הבטוחות"), בניכוי הנכס המוחלף ולאחר הוספת הנכס המחליף, לא יעלה על 100% במועד ההחלפה; שהנכס המחליף יהיה בטוחה פיננסית (כהגדרתה בנספח 6 לשטר הנאמנות) ושהחלפת הבטוחה אושרה על ידי דירקטוריון החברה [או לחלופין ככל שתתקבל החלטה מיוחדת בדבר החלפת בטוחות באסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יג')].

##### ג. הרחבת סדרה

הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה יג') תבוצע בכפוף לכך שיתקיימו כל התנאים העיקריים המפורטים להלן: (1) החברה עומדת ותעמוד בכל התניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 4.5.4(ח) להלן לפני ולאחר ההרחבה וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה המנויות בקשר עם אותן התניות פיננסיות; (2) החברה הצהירה כי לא מתקיימת עילת פירעון מיידי בטרם ובעקבות ההרחבה וזאת מבלי לקחת בחשבון תקופות ריפוי והמתנה, ככל שקיימות; (3) החברה הצהירה כי היא עומדת (לפני ביצוע הרחבת הסדרה ואחרי שתובא בחשבון למפרע ביצוע הרחבת הסדרה) בכל התחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב (סדרה יג') בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאג"ח יג'; (4) היקף הסדרה לא יעלה על 239 מיליון ש"ח; (5) יחס הבטוחות (כהגדרת המונח בסעיף 1 לנספח 6 לשטר האמור)

אינו גבוה מ-70% לאחר הרחבת הסדרה. הבדיקה של היחס האמור תיעשה עפ"י דו"ח שמאי, כהגדרת המונח בסעיף 1 לנספח 6 לשטר האמור.

#### ד. הלוואות בעלים

החברה תהיה רשאית לפרוע מעת לעת את יתרת הלוואות הבעלים שתועמדה לחברה על ידי האחים חגי'ג', בעלי השליטה בה, ככל ותועמדה, ובלבד שבהינתן פירעון הלוואות הבעלים, תוסיף החברה לעמוד בהתניות הפיננסיות המפורטות בסעיפים 5.6.1(א) ו-(ב) לשטר הנאמנות לאג"ח (סדרה יג').

#### ה. עסקאות עם בעלי השליטה

כל עוד החברה לא תעמוד באיזו מההתניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 4.5.4 (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 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 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 יג') כולל איסור שימוש בכספים שיצטברו בחשבון המשועבד לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יג') אלא במקרים שהוגדרו בסעיף 2.5.6 לנספח 6 לשטר הנאמנות לאג"ח יג'.

#### ז. התחייבויות ומגבלות נוספות

תניית שינוי שליטה - ניתן יהיה להעמיד את אגרות החוב לפירעון מידי אם האחים חגי'ג' יחדלו (במישרין או בעקיפין) מלהימנות על בעלי השליטה (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, לרבות החזקה ביחד עם אחרים) בחברה, בשרשור סופי וזאת למעט במקרה בו אישרה אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יג'), בהחלטה מיוחדת, את העברת השליטה בחברה.

בנוסף לאמור לעיל, כולל שטר הנאמנות לאג"ח (סדרה יג') התחייבות של החברה וחגי'ג' שלמה לפיה כל עוד אגרות החוב (סדרה יג') תיוותרנה במחזור, תהא חגי'ג' שלמה רשאית לפעול במסגרת פרויקט MOMA בלבד (סעיף 5.3 לשטר הנאמנות); מגבלות על ביצוע חלוקה, כהגדרת המונח בחוק החברות, על ידי החברה (לפרטים ראה סעיף 5.6 לשטר הנאמנות לאג"ח (סדרה יג')); מגבלות על הקצאות ו/או מכירת מניות על ידי חגי'ג' שלמה [לפרטים ראה סעיף 2.8.1 לנספח 6 לשטר הנאמנות לאג"ח (סדרה יג')] וכיו"ב.

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

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

התניה הפיננסית	פירוט בדבר אופן עמידת החברה בתניה ליום 31 בדצמבר 2023
יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן), אך לעניין זה כולל זכויות המיעוט) לסך מאזן (כהגדרתו להלן) לא יפחת מ-25%.	ההון העצמי המאוחד של החברה כולל זכויות המיעוט, ליום 31 בדצמבר 2023, מסתכם לסך של כ-1,308 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-68 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן הינו כאמור בסך של כ-1,376 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-3,809 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-36%.
"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 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 ההלוואות האמורות שילקח בחשבון לענין חישוב ההון העצמי המתוקנן לא יהווה יותר מ-30% מההון העצמי המתוקנן), ובתוספת דמי סיחור (כהגדרתם להלן).	

פירוט בדבר אופן עמידת החברה בתניה ליום 31 בדצמבר 2023	התניה הפיננסית
	<p>"הלוואות הבעלים" - הלוואות בעלים שתועמדה לחברה (ככל שתועמדה) מעת לעת על ידי יצחק חגי' ו/או עידו חגי', במישרין ו/או באמצעות תאגידים בשליטתם.</p> <p>"דמי סיחור" - רווח שצפוי לנבוע לחברה (במאוחד) ממכירת זכויות במקרקעין ו/או דמי 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 שאינם כוללים הוראות המאפשרות ביטול, 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 2023 הינו בסך של כ-1,182 מיליון ש"ח.</p>	<p>ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו לעיל) לא יפחת מסך של 550 מיליון ש"ח.</p>
<p>ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023, בתוספת הלוואות בעלים (כהגדרתן לעיל), עומד על כ-1,114 מיליון ש"ח (נכון ל-31 בדצמבר 2023, 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 (בין אלה שהועמדו עד למועד הדו"חות ובין אלה שהועמדו לאחר מועד הדו"חות האמורים, עד למועד הבדיקה, ובלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון המבקר של החברה), לא יפחתו מסך של 470 מיליון ש"ח.</p>
<p>בדוחות החברה לא קיימים חובות סולו מוגבלים ליום 31 בדצמבר 2023.</p>	<p>כלל חובות הסולו המוגבלים של החברה (כהגדרת מונח זה לעיל), לא יעלו על 30% מסך מאזן החברה המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (המבוקרים או הסקורים), לפי העניין, האחרונים.</p>
<p>נכון ליום 31 בדצמבר 2023, סך העודפים (כהגדרתם בסעיף 1 לנספח 6 לשרט הנאמנות לאג"ח יג') הינו כ-365 מיליון ש"ח, ערך התחייבותי נטו (כולל ריבית לשלם) הינו 239.5 מיליון ש"ח ולכן יחס חוב לבטוחה, כהגדרת המונח בסעיף 1 לנספח 6 לשרט הנאמנות עומד על כ-66%.</p>	<p>יחס שבין הערך ההתחייבותי נטו (כהגדרתו להלן) לבין ערך הנכסים המשועבדים (כהגדרתו להלן) לא יעלה על 85%.</p> <p>"הערך ההתחייבותי נטו" הערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה יג') ביום בו נדרשת בחינת עמידת החברה בערך זה, בניכוי שוויה של כל בטוחה פיננסית, ככל שתועמד, וכן בניכוי מזומן המופקד ביום החישוב בחשבון המשועבד ו/או בחשבון הנאמנות (כהגדרתם בשרט הנאמנות לאג"ח יג').</p> <p>"ערך הנכסים המשועבדים" סכום העודפים הצפויים מפרויקט MOMA על-פי דוח שמאי ועל פי אישור נושא המשרה (ביחס ליתרת תמורת שטחי המלון שייבנה במסגרת הפרויקט), לפי העניין (קרי, "העודפים" כהגדרתם בשרט הנאמנות לאג"ח יג').</p>
<p>לאור האמור, החברה עומדת נכון ליום 31 בדצמבר 2023 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 יג').

כן יצוין כי שיעור הריבית שנושאות אגרות החוב (סדרה יג') יותאם כתוצאה מאי עמידת החברה בהתניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 5.8.2 לשרט הנאמנות לאג"ח (סדרה יג'), באופן שבכל מקרה תוספת הריבית השנתית בגין אי העמידה בהתניות הפיננסיות האמורות לא תעלה על 0.25% ותוספת הריבית השנתית בגין אי העמידה בהתניות הפיננסיות האמורות, לא תעלה על 0.75%.

**חלק ה' - נתונים אודות תאגידים 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 נתוני הכספיים של חברת רגינסי ליום 31 בדצמבר 2023, 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	
2022	2023
אלפי ש"ח	
46,883	7,115
39	53
-	3,123
11,743	16,547
5,869	8,915
155,682	198,176
<b>220,216</b>	<b>233,929</b>
-----	
127,757	34,034
1,420	1,420
82,618	84,155
114,736	115,621
2,056	3,797
<b>328,587</b>	<b>239,027</b>
-----	
548,803	472,956

**נכסים שוטפים**  
 מזומנים ושווי מזומנים  
 פקדונות בנאמנות  
 מזומנים מיועדים ומוגבלים  
 לקוחות והכנסות לקבל  
 חייבים ויתרות חובה  
 מלאי ותשלומים על חשבון מלאי בניינים בהקמה

**נכסים בלתי שוטפים**  
 נדל"ן להשקעה בהקמה  
 השקעה בזכויות עתידיות במקרקעין  
 רכוש קבוע, נטו  
 השקעה והלוואות לחברות המטופלת לפי שיטת השווי  
 המאזני  
 נכסי מסים נדחים

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

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
62,489	<b>23,717</b>	<u>התחייבויות שוטפות</u>
350	<b>26</b>	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
162,084	<b>97,328</b>	ספקים ונותני שירותים
2,583	<b>5,542</b>	זכאים ויתרות זכות
		הלוואה מבעלי עניין
<b>227,506</b>	<b>126,613</b>	
-	<b>36,218</b>	<u>התחייבויות בלתי שוטפות</u>
13,472	<b>3,766</b>	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
		התחייבויות מסים נדחים
<b>13,472</b>	<b>39,984</b>	
-	-	<u>הון</u>
242,225	<b>242,225</b>	הון מניות (*)
422	<b>422</b>	פרמיה על מניות
34,479	<b>32,328</b>	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה
		עודפים
277,126	<b>274,975</b>	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
30,699	<b>31,384</b>	זכויות שאינן מקנות שליטה
307,825	<b>306,359</b>	סה"כ הון
<b>548,803</b>	<b>472,956</b>	

(\*) פחות מ-1 אלפי ש"ח

II. דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר של רג'נסי:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
	אלפי ש"ח		
10,149	62,104	822	הכנסות
(4,499)	(34,867)	(2,283)	עלות ההכנסות
5,650	27,237	(1,461)	<b>רווח (הפסד) גולמי</b>
5,426	48,538	25,894	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה
(247)	(146)	(985)	הוצאות מכירה ושיווק
(3,291)	(4,027)	(3,667)	הוצאות הנהלה וכלליות
-	-	3,921	הכנסות אחרות
42,823	(1,027)	(6,863)	חלק החברה ברווח (הפסד) של השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
50,361	70,575	16,839	<b>רווח מפעולות רגילות</b>
(3,226)	(6,930)	(3,403)	הוצאות מימון
968	913	2,308	הכנסות מימון
48,103	64,558	15,744	<b>רווח לפני מסים על ההכנסה</b>
(1,938)	(16,417)	(5,610)	מסים על ההכנסה
46,165	48,141	10,134	<b>רווח נקי לשנה</b>
45,796	47,393	685	<u>רווח נקי לשנה המיוחס ל:</u>
369	748	9,449	בעלי המניות של החברה
46,165	48,141	10,134	זכויות שאינן מקנות שליטה



III. דוחות מאוחדים על השינויים בהון של רגינסי :

מיוחס לבעלי המניות של החברה							
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה (**)	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	עודפים אלפי ש"ח	קרן הון מעסקאות תאגיד עם בעל שליטה	פרמיה על מניות	הון מניות(*)	
219,542	29,582	189,960	(52,687)	422	242,225	-	יתרה ליום 1 בינואר 2021
(6,023)	-	(6,023)	(6,023)	-	-	-	חלוקת דיבידנד
46,165	369	45,796	45,796	-	-	-	רווח נקי לשנה
259,684	29,951	229,733	(12,914)	422	242,225	-	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
48,141	748	47,393	47,393	-	-	-	רווח נקי לשנה
307,825	30,699	277,126	34,479	422	242,225	-	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
10,134	685	9,449	9,449	-	-	-	רווח נקי לשנה
(11,600)	-	(11,600)	(11,600)	-	-	-	חלוקת דיבידנד
306,359	31,384	274,975	32,328	422	242,225	-	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

(\*) פחות מ-1 אלפי ש"ח

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

IV. דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים של רג'נסי:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
46,165	48,141	10,134
25	26	27
561	9,800	(11,447)
(5,426)	(48,538)	(25,894)
(42,823)	1,027	6,863
(895)	(569)	(2,375)
(139)	765	2,571
7,252	(8,607)	9,056
(1,295)	(3,884)	(3,046)
272	40	(324)
11,603	(10,176)	24,292
(1,517)	10,310	(28,477)
13,783	(1,665)	(18,620)

תזרימי מזומנים לפעילויות 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 נדליין להשקעה בהקמה  
חלק החברה בהפסד (ברווח) של השקעה המטופלת  
לפי שיטת השווי המאזני  
שערוך הלוואות לחברה המטופלת לפי שיטת השווי  
המאזני  
הוצאות מימון שלא במזומן

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

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

מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילויות  
שוטפות

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
57	(20)	(14)
-	-	(3,123)
(469)	(64,913)	(1,565)
(147)	(2,790)	(226)
(145)	(151)	(5,310)
-	114,360	-
-	1,412	-
(704)	47,898	(10,238)
-	24,570	59,935
(1,795)	(30,570)	(62,205)
(6,023)	-	(11,600)
(9,343)	4,685	2,960
(17,161)	(1,315)	(10,910)
(4,082)	44,918	(39,768)
6,047	1,965	46,883
1,965	46,883	7,115

תזרימי מזומנים לפעילויות השקעה:

שינוי בפקדונות בנאמנות, נטו  
שינוי בפקדונות מוגבלים ומיועדים, נטו  
השקעה ברכוש קבוע  
השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה  
מתן הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי  
המאזני  
מקדמות בגין מימוש נדל"ן להשקעה בהקמה  
פירעון הלוואות שניתנו לשותפים

מזומנים נטו שנבעו מפעילויות (ששימשו לפעילויות)  
השקעה

תזרימי מזומנים לפעילויות מימון:

קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות  
פיננסיים  
פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות  
פיננסיים

חלוקת דיבידנד

קבלת (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

נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים  
מפעילויות שוטפות

3,212	5,493	4,679
-------	-------	-------

מזומנים ששולמו במשך השנה עבור ריבית :

I. נתונים כספיים מתוך הדוח סולו על המצב הכספי המיוחדים לחברת רג'יסי:

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
44,345	<b>5,341</b>
39	<b>53</b>
-	<b>3,118</b>
5,518	<b>720</b>
423	<b>1,708</b>
60,195	<b>100,771</b>
29,604	<b>47,647</b>
<b>140,124</b>	<b>159,358</b>
1,420	<b>1,420</b>
40,536	<b>35,070</b>
114,737	<b>115,622</b>
28,096	<b>44,032</b>
601	<b>1,258</b>
<b>185,390</b>	<b>197,402</b>
<b>325,514</b>	<b>356,760</b>

**נכסים שוטפים**  
 מזומנים ושווי מזומנים  
 פקדונות בנאמנות  
 מזומנים מיועדים ומוגבלים  
 לקוחות והכנסות לקבל  
 חייבים ויתרות חובה  
 מלאי ותשלומים על חשבון מלאי בניינים בהקמה  
 הלוואות לחברות מוחזקות וקשורות

**נכסים בלתי שוטפים**  
 השקעה בזכויות עתידיות במקרקעין  
 הלוואות לחברות מוחזקות וקשורות  
 השקעה בחברה המטופלת בשיטת השווי המאזני  
 השקעה בחברות בנות  
 נכסי מיסים נדחים

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

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
-	2,935
355	-
45,451	73,406
2,582	5,444
48,388	81,785
-	-
242,225	242,225
422	422
34,479	32,328
277,126	274,975
325,514	356,760

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  
 יתרת רווח  
 סה"כ הון

(\*) פחות מ-1 אלפי ש"ח

II. נתונים כספיים מתוך הדוח סולו על רווח או הפסד ורווח כולל אחר המיוחסים לחברת רג'יסי:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
	אלפי ש"ח		
			הכנסות ממכירת משרדים, דירות וחניות ומדמי ניהול
4,928	54,910	2,199	
23	577	-	הכנסות מדמי סיחור
(4,265)	(34,639)	(167)	עלות ההכנסות
			רווח גולמי
686	20,848	2,032	
(247)	(144)	(108)	הוצאות מכירה ושיווק
(3,289)	(3,995)	(3,542)	הוצאות הנהלה וכלליות
-	-	3,921	הכנסות אחרות
49,805	39,671	6,528	חלק החברה ברווח (הפסד) של חברות מוחזקות
			רווח מפעולות רגילות
46,955	56,380	8,831	
(4,618)	(8,612)	(4,244)	הוצאות מימון
3,459	3,939	6,513	הכנסות מימון
			רווח לפני מסים על ההכנסה
45,796	51,707	11,100	
-	(4,314)	(1,651)	מסים על ההכנסה
			רווח נקי לשנה
45,796	47,393	9,449	

III. נתונים כספיים מתוך הדוח סולו על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברת רג'יסי:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
45,796	47,393	9,449
-	(601)	(657)
(49,805)	(39,671)	(6,528)
(3,526)	(3,397)	(3,642)
7,770	(3,102)	4,798
65	712	(1,285)
288	45	(355)
9,089	(9,801)	11,083
536	17,031	(26,559)
10,213	8,609	(13,696)

תזרימי מזומנים מפעילויות שוטפות:

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

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים:

שינוי במיסים נדחים, נטו  
חלק החברה בהפסדים של חברות מוחזקות  
הוצאות מימון שלא במזומן

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

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

מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילויות  
שוטפות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
57	(20)	(14)
-	-	(3,118)
752	55,326	(11,063)
(147)	(152)	(5,310)
1	1,412	-
663	56,566	(19,505)
-	(27,000)	-
-	-	2,935
(6,023)	-	(11,600)
(9,343)	4,683	2,862
(15,366)	(22,317)	(5,803)
(4,490)	42,858	(39,004)
5,977	1,487	44,345
1,487	44,345	5,341
1,166	1,347	1,752

**תזרימי מזומנים מפעילויות השקעה:**

השקעה בפקדונות (מימוש פקדונות) בנאמנות  
שינוי בפקדונות מוגבלים ומיועדים, נטו  
מתן הלוואה לחברה בת  
מתן הלוואה לחברות מוחזקות  
פירעון הלוואה לשותפים

מזומנים נטו שנבעו מפעילויות (ששימשו לפעילויות)  
השקעה

**תזרימי מזומנים לפעילויות מימון:**

פרעון הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות  
פיננסיים  
קבלת הלוואות מהליווי הבנקאי  
חלוקת דיבידנד  
קבלת (פרעון) הלוואה מחברה בעלת שליטה

מזומנים נטו ששימשו לפעילויות מימון

שינוי במזומנים ושווי מזומנים לשנה  
מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

**נספח א' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת**

מזומנים ששולמו במשך השנה עבור ריבית:



### קבוצת חגי'ג' סומייל

למידע אודות פרויקט סומייל, שבמסגרתו העמידה החברה הלוואת בעלים [מתוך תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה יב') של החברה] לחגי'ג' סומייל ואשר זכויות החברה מכוחה שועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יב') של החברה, ראה סעיף 6.8.3.3.3 לדוח תיאור עסקי התאגיד. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 ונכון למועד פרסום דוח זה, עומדת יתרת ההלוואה המשועבדת (קרן וריבית) על סך של כ-190 מיליון ש"ח ו-192 מיליון ש"ח, בהתאמה. להלן יובאו תמצית נתונים הכספיים של חגי'ג' סומייל ליום 31 בדצמבר 2023 הלקוחים מתוך הדוחות הכספיים שנסקרו על ידי רואי החשבון המבקרים:

### I. דוחות מאוחדים על המצב הכספי של חגי'ג' סומייל:

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
		<u>נכסים שוטפים</u>
155	839	מזומנים ושווי מזומנים
57,996	67,833	פיקדונות בנאמנות
13,589	29,805	פיקדונות מוגבלים ומיועדים
6,230	102,841	לקוחות והכנסות לקבל
7,976	13,499	חייבים ויתרות חובה
281,526	238,154	מלאי ותשלומים על חשבון מלאי בניינים בהקמה
367,472	452,971	
		<u>נכסים בלתי שוטפים</u>
20,372	22,771	נכסי מיסים נדחים
387,844	475,742	
		<u>התחייבויות שוטפות</u>
-	190,000	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
-	510	ספקים ונותני שירותים
61,427	32,548	מקדמות מרוכשים
9,566	22,708	זכאים ויתרות זכות
292,097	212,176	הלוואה מחברת בעלת שליטה
363,090	457,942	
		<u>הון</u>
-	-	הון מניות (*)
24,754	17,800	עודפים
24,754	17,800	סך ההון
387,844	475,742	

(\*) פחות מ-1 אלפי ש"ח

II. דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר של חגיגי סומייל:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
-	-	<b>134,388</b>	הכנסות
<b>1,672</b>	<b>5,117</b>	<b>(119,577)</b>	עלות ההכנסות
<b>1,672</b>	<b>5,117</b>	<b>14,811</b>	רווח גולמי
(159)	(196)	(28)	הוצאות מכירה ושיווק
<b>(1,611)</b>	<b>(2,957)</b>	<b>(2,483)</b>	הוצאות הנהלה וכלליות
(98)	1,964	<b>12,300</b>	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
(18,150)	(27,405)	<b>(23,198)</b>	הוצאות מימון
151	632	<b>1,856</b>	הכנסות מימון
<b>(18,097)</b>	<b>(24,809)</b>	<b>(9,042)</b>	הפסד לפני מסים על ההכנסה
4,157	5,689	<b>2,088</b>	מסים על ההכנסה
<b>(13,940)</b>	<b>(19,120)</b>	<b>(6,954)</b>	הפסד לשנה

III. דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים של חגיג' סומייל :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
(13,940)	(19,120)	(6,954)	<u>תזרימי מזומנים - לפעילות שוטפת :</u> הפסד לשנה
(4,164)	(5,720)	(2,399)	<u>הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים :</u> שינוי במסים נדחים
13,613	942	(96,611)	<u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות :</u> ירידה (עליה) בלקוחות והכנסות לקבל
1,863	(4,933)	(5,523)	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
141	(144)	510	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
6,563	9,247	(28,879)	עליה (ירידה) במקדמות והכנסות מראש
(15,946)	(1,223)	13,142	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(127,683)	(21,535)	43,372	ירידה (עליה) במלאי בניינים ותשלומים על חשבון זכויות במקרקעין
(139,553)	(42,486)	(83,342)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת
(9,643)	(10,287)	(9,837)	<u>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה :</u> שינוי בפיקדונות בנאמנות, נטו
(10,025)	29,091	(16,216)	שינוי בפיקדונות מוגבלים ומיועדים, נטו
(19,668)	18,804	(26,053)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
-	-	190,000	<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון :</u> <u>קבלת הלוואה מתאגידים בנקאיים ומוסדות</u> <u>פיננסיים</u>
157,219	23,219	(79,921)	קבלת (פרעון) הלוואה מחברה בעלת שליטה, נטו
157,219	23,219	110,079	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
(2,002)	(463)	684	שינוי במזומנים ושווי מזומנים לתקופה
2,620	618	155	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה
618	155	839	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

IV . III. דוחות מאוחדים על השינויים בהון של חגיג' סומייל :

סה"כ	עודפים אלפי ש"ח	הון מניות (*)	
57,814	57,814	-	יתרה ליום 1 בינואר 2021
(13,940)	(13,940)	-	הפסד לשנה
43,874	43,874	-	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
(19,120)	(19,120)	-	הפסד לשנה
24,754	24,754	-	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
(6,954)	(6,954)	-	הפסד לשנה
<b>17,800</b>	<b>17,800</b>	<b>-</b>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

(\*) פחות מ 1 אלפי ש"ח

(\*) פחות מ-1 אלפי ש"ח

V. ביאורים של חגיג' סומייל :

לפרטים אודות סעיף מלאי בניינים בהקמה ראה סעיף 6.8.3.3.3 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

תמיר אמר  
מנכ"ל

צבי גרינוולד  
יו"ר הדירקטוריון

31 במרץ, 2024  
תאריך אישור הדוחות הכספיים

**קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ**

**דוחות כספיים מאוחדים**

**ליום 31 בדצמבר 2023**

**קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ**

**דוחות כספיים מאוחדים**

**ליום 31 בדצמבר 2023**

**תוכן עניינים**

**עמוד**

2	דוח רואה החשבון המבקר – בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי
3-5	דוח רואי החשבון המבקרים
6	מכתב הסכמה
7-8	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
9	דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר
10	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
11-13	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
14-109	ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

**דוח רואי החשבון המבוקרים**  
**לבעלי המניות של קבוצת חג'י ייזום נדל"ן בע"מ**  
**בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי בהתאם לסעיף 99ב (ג)**  
**בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970**

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של קבוצת חג'י ייזום נדל"ן בע"מ וחברות הבנות (להלן ביחד: "החברה") ליום 31 בדצמבר 2023. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפיסקה 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" (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; (3) בקרות על תהליך נדל"ן להשקעה; (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 קויימו באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיימת חולשה מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכה של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה 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 2023.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך והדוח שלנו, מיום 31 במרץ 2024, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים.

הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך בוקרו על-ידי רואה חשבון מבקר קודם אשר הדוח שלו עליהם מיום 23 במרץ 2023 כלל חוות דעת בלתי מסויגת.

קסלמן וקסלמן  
רואי חשבון  
פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

תל-אביב,  
31 במרץ 2024

## דוח רואי החשבון המבקרים

### לבעלי המניות של קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ

ביקרנו את הדוח המאוחד על המצב הכספי המצורף של קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ (להלן - החברה) ליום 31 בדצמבר 2023 ואת הדוח המאוחד על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה באותו תאריך. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 ולכל אחת משתי השנים בתקופה שהסתיימה באותו תאריך בוקרו על-ידי רואי חשבון מבקרים קודמים אשר הדוח שלהם עליהם מיום 23 במרץ 2023 כלל חוות דעת בלתי מסוייגת.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מידגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה ליום 31 בדצמבר 2023 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לשנה שהסתיימה באותו תאריך 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 2023, והדוח שלנו מיום 28 במרץ 2024 כלל חוות דעת בלתי מסוייגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

### **ענייני מפתח בביקורת**

ענייני מפתח בביקורת הם עניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר:

- (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגביו היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם. התקשור של עניינים אלה להלן אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעותנו חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.



### הכרה בהכנסה ממכירת מלאי בניינים בהקמה

כאמור בביאורים ד'1 ו-3 ו'21 לדוחות הכספיים המאוחדים, הכרה בהכנסה ממכירת מלאי בניינים בהקמה מתבצעת לאורך זמן. הקבוצה מיישמת את שיטת התשומות לצורך מדידת התקדמות הביצוע. לצורך יישום שיטת התשומות, הקבוצה מעריכה את העלות הדרושה להשלמת הפרויקט על מנת לקבוע את שיעור ההשלמה שעל בסיסו נקבע סכום ההכנסה שיוכר. האומדנים הינם קיום מחויבות ביצוע לגבי חוזי מכירה עם לקוחות, קביעת מחירי העסקאות ומדידת התקדמות הביצוע לתאריך הדוחות הכספיים. אומדנים אלו כרוכים באי ודאויות ומתבססים על שיקול דעת והנחות, שחלקן סובייקטיביות, של הנהלת החברה.

לשינויים באומדנים שמבצעת החברה ובהערכותיה עשויה להיות השפעה משמעותית על ההכרה בהכנסות המוצגות בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

בשל האמור לעיל, זיהינו את האומדנים והנחות ההנהלה המשמשים לקביעת ההכרה בהכנסה ממכירת מלאי בניינים בהקמה כעניין מפתח בביקורת.

### נהלי הביקורת העיקריים שבוצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת

- הבנת סביבת הבקרה הפנימית בנוגע להכרה בהכנסה ממכירת מלאי בניינים בהקמה ובחינת אפקטיביות הבקורות הפנימיות הרלוונטיות בתהליך הכרה בהכנסה.
- בדיקת נאותות הגילויים בדוחות הכספיים המאוחדים.

בחרנו מדגם של פרויקטים על בסיס פרמטרים כמותיים ואיכותיים וביצענו, בין היתר, את הנהלים הבאים:

- בדיקת הנתונים ששימשו את החברה באומדן העלויות להשלמה ותחשיבי שיעור ההשלמה.
- ניתוח סבירות של שיעור ההשלמה, לרבות בחינת ההנחות של ההנהלה לגבי העלויות החזויות להשלמת הפרויקט ביחס לתחזיות בתקופות קודמות.
- בחינת סבירות שיעור הרווח הגולמי לאורך חיי הפרויקט.
- בדיקת דיוק אריתמטי של החישובים.

### שווי הוגן נדל"ן להשקעה

כפי שמתואר בביאורים ד'1, ח'1 ו-10 לדוחות הכספיים המאוחדים, החברה מודדת את הנדל"ן להשקעה ואת הנדל"ן להשקעה בהקמה לראשונה לפי עלות ובתקופות עוקבות לפי שווי הוגן. שינויים בשווי הוגן נזקפים לדוח על הרווח או הפסד. יתרת הנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בדוחותיה הכספיים של החברה הינם בסך של כ-699,971 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023. השינוי בשווי הוגן של הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 מסתכם לכדי 197,538 אלפי ש"ח.

מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בהקמה, נקבעת על ידי ההנהלה בהתבסס על עבודתם של מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים. השווי הוגן מוערך באמצעות גישת היוון ההכנסות וגישת השוואה (גישת השוק) בהתאם לאופי הנכסים המוערכים וכן בהתייחס לעסקאות שנעשו לאחרונה בנדל"ן בעלי אופי ומיקום דומים לזה המוערך. כמתואר בביאור 10ג', בהערכות השווי של נדל"ן להשקעה בהקמה נעשה שימוש בשיטת השוואה. השווי הוגן נקבע בהתאם לסקר מקיף של עסקאות השוואה בנכסים הדומים במאפייניהם לנכס הנישום ובגישת החילוץ לגבי עסקאות השוואה של נכסים בנויים. בהערכת שווי של נדל"ן להשקעה מניב נעשה שימוש בשיטת היוון תזרימי המזומנים ובשיטת השוואה.

לשינוי באומדנים והנחות אלה עשויה להיות השפעה משמעותית על שווי נכסי הנדל"ן להשקעה המוצגים בדוחות הכספיים של החברה.

בשל האמור לעיל, זיהינו את האומדנים וההנחות המשמשים למדידת השווי הוגן של הנדל"ן להשקעה, כעניין מפתח ביקורת.

## נהלי הביקורת העיקריים שבוצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת

להלן הנהלים העיקריים שבוצעו בקשר עם עניין מפתח זה במסגרת ביקורתנו:

- הבנת סביבת הבקרה הפנימית בנוגע לחישוב השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ובחינת אפקטיביות הבקורות הפנימיות הרלוונטיות לקביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה.
- בדיקה של שלמות ודיוק המידע והנתונים המשמשים במודל לקביעת השווי ההוגן.
- סקירת המתודולוגיה שנבחרה לקביעת השווי ההוגן ובדיקה כי היא תואמת למאפייני הנכס.
- בחינת סבירות האומדנים שנבחרו בהערכת השווי בהתאם לפרקטיקה ולנתוני השוק, תוך התחשבות בעסקאות השוטפות בשוק ובסקרים ענפיים.
- ליווי של שמאי מומחה מטעמנו.
- בדיקת דיוק אריתמטי של החישובים ונאותות הגילויים בדוחות הכספיים.

תל-אביב,  
31 במרץ 2024

קסלמן וקסלמן  
רואי חשבון  
פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של החברה מחודש מאי 2023 (להלן – "תשקיף המדף") 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 בקשר לתשקיף המדף מחודש מאי 2023:

1. דוח רואה החשבון המבקר מיום 31 במרץ 2024 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך .
2. דוח רואה החשבון המבקר מיום 31 במרץ 2024 על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.
3. דוח רואה החשבון המבקר מיום 31 במרץ 2024 על המידע הכספי הנפרד של החברה בהתאם לתקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ליום 31 בדצמבר 2023 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

תל-אביב,  
31 במרץ 2024

קסלמן וקסלמן  
רואי חשבון  
פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2022	2023		
אלפי ש"ח			
			<b>נכסים:</b>
			<b>נכסים שוטפים</b>
341,450	145,633	4	מזומנים ושווי מזומנים
59,113	69,092	5	פקדונות בנאמנות
32,377	40,581	6	פקדונות מוגבלים ומיועדים
180,634	443,673	7	לקוחות והכנסות לקבל
56,099	74,519	8	חייבים אחרים ויתרות חובה
1,900,063	1,944,568	'19,9 א'	מלאי מקרקעין ובניינים בהקמה
<b>2,569,736</b>	<b>2,718,066</b>		
			<b>נכסים בלתי שוטפים</b>
45,941	38,396	'19,11 א'	השקעות בתחום הנדל"ן
463,424	699,971	'19,10 א'	נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בהקמה ומקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה בהקמה
179,708	180,173	12	רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו
119,371	121,337	13	השקעות והלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
30,842	50,792	27	נכסי מסים נדחים
<b>839,286</b>	<b>1,090,669</b>		
<b>3,409,022</b>	<b>3,808,735</b>		

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

**קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ**

**דוחות מאוחדים על המצב הכספי**

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2022	2023		
אלפי ש"ח			
			<b><u>התחייבויות והון</u></b>
			<b><u>התחייבויות שוטפות</u></b>
926,968	1,164,663	15	אשראי מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים
405,899	291,641	18	אגרות חוב ואגרות חוב ניתנות להמרה
6,422	2,697	12,14	חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה
3,423	3,319		ספקים ונותני שירותים
400,053	57,063	16	מקדמות מלקוחות והכנסות מראש
26,449	-		הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
42,742	90,351	27	התחייבות מסים שוטפים
116,923	150,094	17	זכאים אחרים ויתרות זכות
<b>1,928,879</b>	<b>1,759,828</b>		
			<b><u>התחייבויות בלתי שוטפות</u></b>
19,445	263,995	15	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
352,273	380,676	18	אגרות חוב ואגרות חוב ניתנות להמרה
9,583	13,875	12,14	התחייבויות בגין חכירות
35,607	82,535	27	התחייבויות מסים נדחים
<b>416,908</b>	<b>741,081</b>		
		19ג'	<b><u>התחייבויות תלויות</u></b>
		20	<b><u>הון</u></b>
623	623		הון מניות
425,004	425,004		פרמיה על מניות
4,856	4,856		מרכיב האופציה בגין אגרות חוב ניתנות להמרה
4,638	4,638		תקבולים על חשבון אופציות
328	2,244		קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות
4,324	4,324		קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה
520,094	717,041		עודפים
(19,008)	(45,194)		מניות באוצר
940,859	1,113,536		הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
122,376	194,290	13ה'	זכויות שאינן מקנות שליטה
<b>1,063,235</b>	<b>1,307,826</b>		
<b>3,409,022</b>	<b>3,808,735</b>		
			31 במרץ, 2024
סיגל צדוק	תמיר אמר	צבי גרינוולד	תאריך אישור הדוחות הכספיים
סמנכ"ל הכספים	מנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון	

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

**קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ**

**דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			ביאור	
2021	2022	2023		
	אלפי ש"ח			
218,145	290,541	<b>576,932</b>	21	הכנסות
(123,536)	(175,857)	<b>(362,868)</b>	22	עלות ההכנסות
<b>94,609</b>	<b>114,684</b>	<b>214,064</b>		<b>רווח גולמי</b>
20,795	90,393	<b>197,538</b>	10	עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
(2,411)	(2,237)	<b>(3,233)</b>	23	הוצאות מכירה ושיווק
(21,311)	(24,349)	<b>(27,533)</b>	24	הוצאות הנהלה וכלליות
(1,120)	(8,445)	<b>5,925</b>	25	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
44,118	(903)	<b>(6,173)</b>	13	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
-	1,159	<b>(6,299)</b>	(1)11,31	שינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים
<b>134,680</b>	<b>170,302</b>	<b>374,289</b>		<b>רווח תפעולי</b>
(28,409)	(34,861)	<b>(30,847)</b>	א'26	הוצאות מימון
-	-	<b>(3,700)</b>	(2) 11	שינוי בשווי הוגן של הלואה שניתנה
1,502	2,436	<b>10,153</b>	ב'26	הכנסות מימון
<b>(26,907)</b>	<b>(32,425)</b>	<b>(24,394)</b>		
<b>107,773</b>	<b>137,877</b>	<b>349,895</b>		<b>רווח לפני מסים על ההכנסה</b>
(15,083)	(32,448)	<b>(81,034)</b>	27	מסים על ההכנסה
<b>92,690</b>	<b>105,429</b>	<b>268,861</b>		<b>רווח נקי לשנה</b>
<b>89,708</b>	<b>96,905</b>	<b>196,947</b>		<b>רווח נקי וכולל לשנה המיוחס ל:</b>
2,982	8,524	<b>71,914</b>		בעלים של החברה
<b>92,690</b>	<b>105,429</b>	<b>268,861</b>		זכויות שאינן מקנות שליטה
<b>1.74</b>	<b>1.62</b>	<b>3.32</b>	28	<b>רווח בסיסי למניה המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה (בש"ח):</b>
<b>1.60</b>	<b>1.59</b>	<b>3.22</b>	28	<b>רווח מדולל למניה המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה (בש"ח):</b>

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

**קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ**

**דוחות מאוחדים על השינויים בהון**

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה (*)	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	מניות באוצר	עודפים	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה אלפי ש"ח	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	תקבולים על חשבון אופציות	מרכיב האופציה בגין אגרות חוב ניתנות להמרה	קרנות הון ופרמיה על מניות	הון מניות	
578,734	30,195	548,539	(4,502)	354,781	4,324	-	-	-	193,413	523	יתרה ליום 1 בינואר 2021
77,048	77,048	-	-	-	-	-	-	-	-	-	קבלת הלוואות הוניות מבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה
(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 לשנה
743,224	110,225	632,999	(4,502)	423,189	4,324	-	-	12,827	196,637	524	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
3,627	3,627	-	-	-	-	-	-	-	-	-	קבלת הלוואות הוניות מבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה
130,651	-	130,651	-	-	-	-	4,638	-	125,964	49	הנפקת מניות ואופציות
94,482	-	94,482	-	-	-	-	-	(7,971)	102,404	49	המרת אגרות חוב להמרה למניות
328	-	328	-	-	-	328	-	-	(1)	1	הנפקת אופציות ומניות לעובדים
(14,506)	-	(14,506)	(14,506)	-	-	-	-	-	-	-	רכישת מניות באוצר
105,429	8,524	96,905	-	96,905	-	-	-	-	-	-	רווח נקי לשנה
1,063,235	122,376	940,859	(19,008)	520,094	4,324	328	4,638	4,856	425,004	623	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
1,916	-	1,916	-	-	-	1,916	-	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
(26,186)	-	(26,186)	(26,186)	-	-	-	-	-	-	-	רכישת מניות באוצר
268,861	71,914	196,947	-	196,947	-	-	-	-	-	-	רווח נקי לשנה
1,307,826	194,290	1,113,536	(45,194)	717,041	4,324	2,244	4,638	4,856	425,004	623	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

(\*) יתרת זכויות שאינן מקנות שליטה כוללת הלוואות אשר תעמודנה לפירעון בהתקיים תנאים מסוימים הכפופים להחלטות חברות מאוחדות. לפרטים נוספים ראה ביאור 13ה' להלן. הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

**קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2021	2022	2023
	אלפי ש"ח	
92,690	105,429	268,861
5,020	5,542	6,072
(17,699)	21,881	26,978
(20,795)	(90,393)	(197,538)
(44,118)	903	6,173
-	328	1,916
-	(1,159)	9,999
-	2,250	1,000
5,381	15,284	18,694
1,119	8,445	(2,793)
10,716	(101,023)	(244,097)
(51,356)	13,787	(18,420)
3,661	(829)	(104)
22,974	177,731	(202,792)
14,935	(17,714)	47,609
(8,788)	56,381	8,700
13,740	196,843	(269,742)
(601,707)	(512,463)	(44,505)
(587,967)	(315,620)	(314,247)

**תזרימי מזומנים - לפעילות שוטפת:**

רווח נקי לשנה  
**התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת:**

**הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים:**

פחת והפחות  
 הוצאות (הכנסות) מסים נדחים, נטו  
 שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה  
 חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו  
 תשלום מבוסס מניות  
 שינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים  
 דיבידנד מחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני  
 הוצאות מימון שלא במזומן, נטו  
 הוצאות (הכנסות) אחרות

**שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות תפעוליים:**

ירידה (עליה) בלקוחות והכנסות לקבל  
 ירידה (עליה) בחייבים אחרים ויתרות חובה  
 עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים  
 עליה (ירידה) במקדמות מלקוחות והכנסות מראש  
 עליה (ירידה) בהפרשה למס  
 עליה (ירידה) בזכאים אחרים ויתרות זכות

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת לפני שינוי במלאי בניינים ותשלומים על חשבון זכויות במקרקעין

עליה במלאי בניינים בהקמה

**מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת**

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.



**קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2021	2022	2023
	אלפי ש"ח	
(50,560)	30,125	(9,979)
(10,505)	29,168	(8,204)
(2,172)	(66,061)	(3,926)
-	1,412	-
(50,676)	(183,663)	(178,451)
(42,347)	-	-
177,155	140,198	-
(14,927)	(28,646)	(1,940)
(169)	(911)	(5,994)
5,799	(78,378)	(208,494)
427,735	391,179	98,951
(178,947)	(192,171)	(197,303)
(1,460)	(1,494)	(2,044)
(21,300)	-	-
-	126,013	-
-	4,638	-
-	(14,506)	(26,186)
77,048	3,627	-
24,016	2,433	-
-	-	(26,449)
416,183	403,654	586,874
(157,462)	(95,554)	(106,919)
585,813	627,819	326,924
3,645	233,821	(195,817)
103,984	107,629	341,450
107,629	341,450	145,633

**תזרימי מזומנים - מפעילות (לפעילות) השקעה:**

שינוי בביקדונות בנאמנות, נטו  
שינוי בביקדונות מוגבלים ומיועדים, נטו  
השקעות ברכוש קבוע  
פירעון הלוואה לשותפים, נטו  
השקעות בנדל"ן להשקעה בהקמה  
השקעה באופציות לרכישת זכויות במקרקעין  
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה בהקמה  
ביצוע השקעות בתחום הנדל"ן  
מתן הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

**מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה**

**תזרימי מזומנים - מפעילות מימון:**

תמורה מהנפקת אגרות חוב ואגרות חוב ניתנות להמרה, נטו  
פירעון של אגרות חוב  
פירעון התחייבויות בגין חכירות  
חלוקת דיבידנד  
תמורה מהנפקת מניות  
תקבולים על חשבון אופציות  
רכישת מניות באוצר  
קבלת הלוואות הוניות מבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה  
קבלת הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה  
פירעון 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 המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

**קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2021	2022	2023
	אלפי ש"ח	
<u>(2,200)</u>	<u>7,269</u>	<u>23,105</u>
<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,611</u>
<u>12,832</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<u>-</u>	<u>42,347</u>	<u>-</u>
<u>2,971</u>	<u>94,482</u>	<u>-</u>
<u>-</u>	<u>-</u>	<u>38,545</u>
<u>39,192</u>	<u>43,724</u>	<u>105,278</u>
<u>88</u>	<u>3,412</u>	<u>8,237</u>
<u>19,570</u>	<u>39,803</u>	<u>11,140</u>

**נספח א' - פעולות שלא במזומן**

התחייבות בגין שירותי בנייה

הכרה בנכסי זכות שימוש בגין חכירה

סיווג מלאי לנדל"ן להשקעה

מימוש אופציות לרכישת זכויות במקרקעין (סווג לנדל"ן להשקעה בהקמה)

המרת אגרות חוב להמרה (סדרה י) למניות החברה

מכירת נדלן להשקעה שלא במזומן

**נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת**

ריבית ששולמה

ריבית שהתקבלה

מסי הכנסה ששולמו

באשר למידע נוסף לגבי פעילות מימון, ראה ביאור 33 להלן.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

**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 30 להלן. הקבוצה הינה בשליטתם של ה"ה יצחק חגי' ויהודה עידו חגי' (להלן: "בעלי השליטה").

**ב. הגדרות:**

החברה - קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ.  
הקבוצה - החברה והחברות המוחזקות שלה.  
חברות מאוחדות - חברות אשר לחברה שליטה בהן (כהגדרתה ב- IFRS 10) ואשר דוחותיהן מאוחדים עם דוחות החברה (ראה גם ביאור 13 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- IAS 24.  
מדד - מדד המחירים לצרכן כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.  
פעילות משותפת - כהגדרתה ב- IFRS 11.

**ג. להלן נתוני מדד המחירים לצרכן:**

**מדד המחירים  
לצרכן  
בנקודות (\*)**

248.83	ליום 31 בדצמבר 2023
240.77	ליום 31 בדצמבר 2022
228.70	ליום 31 בדצמבר 2021

%	שיעור השינוי:
3.3%	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023
5.3%	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022
2.4%	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021

(\*) על פי המדד הידוע בחודש המסתיים בתאריך הדוח על המצב הכספי לפי ממוצע 1993 = 100 נקודות.

## קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

#### ביאור 2 - בסיס העריכה של הדוחות הכספיים המאוחדים

א. ציות לתקני IFRS ולדרישות הגילוי של תקנות ניירות ערך

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023, נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן – "תקני IFRS") וכוללים את הגילוי הנוסף הנדרש לפי תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010.

ב. תקופת המחזור התפעולי

תקופת המחזור התפעולי הרגיל של הקבוצה בפעילות הייזום ובפעילות ארגון קבוצות רכישה עולה על שנה ויכולה להימשך בין 5 ל-7 שנים. הנכסים וההתחייבויות של הקבוצה (לרבות אגרות חוב ואשראי בנקאי) המיוחסות לפעילות הייזום, הבניה וקבוצות הרכישה מסווגות בדוח על המצב הכספי בהתאם למשך המחזור התפעולי כאמור לעיל.

ג. מטבע הפעילות ומטבע חוץ

(1) מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

הדוחות הכספיים המאוחדים מוצגים בשקל חדש, שהוא מטבע הפעילות של החברה ושל החברות המוחזקות שלה, שכן הוא המטבע המשקף באופן הטוב ביותר את הסביבה הכלכלית שבה הן פועלות ואת עסקאותיהן.

(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.

ד. אומדנים ושיקולי דעת

בעת הכנת הדוחות הכספיים המאוחדים, נדרשת ההנהלה להפעיל שיקול דעת ולהסתייע באומדנים, הערכות והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר כי הסכומים בפועל עשויים להיות שונים מהאומדנים החשבונאיים. האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. שינויים באומדנים החשבונאיים מוכרים בדרך של מכאן ולהבא - בתקופת השינוי או בתקופת השינוי ובתקופות עתידיות, אם השינוי ישפיע עליהן.

להלן ההנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים המאוחדים בקשר לאי הודאות לתאריך הדוחות הכספיים ואומדנים מהותיים אשר שינוי בהם עשוי לדרוש התאמה מהותית לערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים המאוחדים במהלך שנת הדיווח הבאה:

(1) נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה מוצג לפי שווי הוגן לתאריך הדוח הכספי כאשר שינויים בשווי הוגן נזקפים לדוח רווח או הפסד. השווי הוגן 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 הוגן מוערך באמצעות גישת היוון ההכנסות וגישת השוואה (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.

(2) 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.

## קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

#### ביאור 2 - בסיס העריכה של הדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ד. אומדנים ושיקולי דעת (המשך)

#### (3) הכרה בהכנסה ממתן שירותים בתחום קבוצות רכישה

מדיניות הקבוצה 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.

#### (4) הכרה בהכנסה ממכירת מלאי בניינים בהקמה

מדיניות הקבוצה ביחס להכרה בהכנסות ממכירת בניינים בהקמה, הינה להכיר בהכנסות הנ"ל על פני זמן בהתאם לקצב ההתקדמות. בהתאם לכך הקבוצה נדרשת להפעיל אומדנים לגבי קיום מחויבות ביצוע לגבי חוזי מכירה עם לקוחות, קביעת מחירי העסקאות ומדידת התקדמות ביצוע לתאריך הדוחות הכספיים. ראה מידע נוסף בביאור 3 טז' להלן.

#### (5) 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 19 ג' להלן.

#### (6) נכסי מיסים נדחים

הנהלת החברה בוחנת בכל תקופת דיווח שנתית את אומדן צפי ההכנסה החייבת למס ואת סכומי ההפסדים אשר ניתן יהיה לקזז כנגד ההכנסה החייבת. לפיכך, נדרש שיקול דעת לצורך קביעת נכסי מיסים נדחים של כל אחת מחברות הקבוצה. ראה מידע נוסף בביאור 3 יח' להלן.

#### (7) שווי הוגן של נגזרים ומכשירים פיננסיים אחרים

שוויים הוגן של מכשירים פיננסיים, שאינם נסחרים בשוק פעיל (לדוגמא, מכשירים פיננסיים הנסחרים מעבר לדלפק) נקבע באמצעות שימוש בשיטות להערכת שווי. שיטות אלה מתבססות כמה שניתן על נתוני שוק נצפים, אם הם זמינים, ומסתמכות כמה שפחות על הערכות של הישות עצמה. החברה מפעילה שיקול דעת לצורך בחירת שיטות הערכה שוות ולצורך הנחת הנחות, המבוססות בעיקרן על תנאי השוק הקיימים בכל תאריך דוח על המצב הכספי. החברה השתמשה בניתוח תזרימי מזומנים מהוונים כדי לקבוע את שוויים הוגן של נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן, שאינם נסחרים בשוק פעיל.

#### ביאור 3 - עיקרי מדיניות חשבונאית

א. דוחות כספיים מאוחדים

הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את הדוחות של חברות שלחברה יש שליטה בהן (חברות בנות).

ב. עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות בנות שתוצאתן אינה איבוד שליטה מטופלות כעסקאות הוניות עם בעלים. בעסקאות אלה, ההפרש בין השווי הוגן של תמורה כלשהי ששולמה או שהתקבלה לבין הסכום שבו מתואמות הזכויות שאינן מקנות שליטה כדי לשקף את השינויים בזכויות היחסיות שלהן בחברה הבת, מוכר ישירות בהון.

## קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

**ביאור 3- עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך)**

#### ג. 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, ומהווים חלק מניהול המזומנים של הקבוצה.

#### ד. סיווג תזרימי מזומנים מריבית ודיבידנדים בדוח על תזרימי המזומנים

בדוחות הכספיים המאוחדים על תזרימי המזומנים, מציגה הקבוצה ריבית שהתקבלה וריבית ששולמה במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת. כמו כן, מציגה הקבוצה דיבידנדים שהתקבלו במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת ודיבידנדים ששולמו במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות מימון.

#### ה. מכשירים פיננסיים

(1) נכסים פיננסיים:

##### א. הכרה לראשונה

רכישות ומכירות בדרך רגילה של נכסים פיננסיים, לרבות נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, נרשמות בספרי הקבוצה במועד קשירת העסקה, שהינו המועד בו הקבוצה מתחייבת לרכוש או למכור את הנכס.

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 שוויין ההוגן. עלויות עסקה בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד נזקפות כהוצאה מיידית.

##### ב. מדידה עוקבת

לאחר ההכרה לראשונה, נכסים פיננסיים יימדדו בעלות מופחתת או בשווי הוגן בהתאם לסיווגם.

(1) 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.

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 להפסדי אשראי.

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.

## קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

#### ביאור 3- עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך)

ה. מכשירים פיננסיים (המשך)

#### (2) ירידת ערך נכסים פיננסיים:

לגבי לקוחות, חייבים בגין חכירה, ויתרות הכנסות לקבל (נכסים בגין חוזים עם לקוחות), הקבוצה מיישמת את הגישה המקלה שנקבעה ב-IFRS 9 למדידת ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי אשראי חזויים לאורך כל חי המכשיר. הפסדי האשראי הצפויים בגין נכסים פיננסיים אלה נאמדים בהתבסס על ניסיון העבר של הקבוצה 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, הקבוצה מודדת את ההפרשה להפסד לפי בסכום השווה להפסדי האשראי החזויים לאורך כל חי 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, הקבוצה מודדת את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי האשראי החזויים בתקופה של 12 החודשים הקרובים. הבחינה האם להכיר בהפרשה לירידת ערך לפי הפסדי האשראי החזויים לכל אורך חי המכשיר מבוססת על הסיכון לכשל ממועד ההכרה לראשונה ולא רק כאשר קיימת ראיה אובייקטיבית לירידת ערך במועד הדיווח או כשהכשל התרחש בפועל.

הפסדי האשראי החזויים לאורך כל חי המכשיר הינם הפסדי האשראי החזויים הנובעים מכל אירועי הכשל האפשריים.

#### (3) 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.

#### (2) התחייבויות פיננסיות

ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה מוצגות ונמדדות 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.

באשר לגריעה של התחייבויות פיננסיות, הקבוצה גורעת התחייבות פיננסית מהדוחות הכספיים המאוחדים על המצב הכספי כאשר ורק כאשר ההתחייבות הפיננסית נפרעת, מבוטלת או פוקעת. ההפרש בין הערך בספרים של ההתחייבות הפיננסית שסולקה בין התמורה ששולמה מוכר ברווח או הפסד.

#### (3) מכשירים פיננסיים מורכבים

אגרות החוב שהונפקו על ידי החברה כוללות אגרות חוב לא צמודות הנקובות במטבע הפעילות של החברה אשר לבחירת המחזיק ניתנות להמרה למניות הרגילות של החברה, בהתאם למחיר המרה שנקבע מראש כפונקציה של מועד ההמרה.

אגרות חוב כאמור טופלו כמכשירים פיננסיים מורכבים - רכיב ההתחייבות הוכר לראשונה לפי שווי הוגן של התחייבות דומה, אשר אינה כוללת אופציית המרה. רכיב ההמרה ההוני הוכר לראשונה על ידי חיסור השווי ההוגן של ההתחייבות הפיננסית מהשווי ההוגן של אגרות החוב בכללותן. עלויות עסקה ישירות הוקצו לרכיב ההתחייבות ולרכיב המרה ההוני לפי פרופורציית הערך הראשוני שבו הם הוכרו.

לאחר ההכרה לראשונה, רכיב ההתחייבות נמדד בעלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית. רכיב ההמרה ההוני אינו נמדד מחדש בתקופות עוקבות.

## קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

**ביאור 3- עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך)**

ה. מכשירים פיננסיים (המשך)

(4) מניות באוצר

עלות הרכישה של מניות החברה המוחזקות על ידי החברה ו/או על ידי חברות מאוחדות, לרבות עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישת המניות, מופחתת מהון החברה. כל רווח או הפסד הנובע מרכישה, מכירה, הנפקה או ביטול של מניות אוצר נזקף ישירות להון.

ו. מלאי מקרקעין ובניינים בהקמה

מלאי בניינים בהקמה נמדד לפי הנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו. עלות המלאי כוללת את עלות המקרקעין, עלויות בנייה ישירות מזהות, עלויות עקיפות ועלויות אשראי שהווננו. שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן עלויות להשלמה ועלויות הדרושות לביצוע המכירה.

ז. מלאי מקרקעין הנרכש בעסקאות קומבינציה

(1) מלאי מקרקעין הנרכש על ידי הקבוצה בעסקת קומבינציה תקבולים

בעסקאות רכישת מקרקעין, הכוללות מרכיב של תמורה משתנה, שהינה תלויה בביצוע פעילות עתידית של הרוכשת (executory contract), מדיניות הקבוצה הינה להכיר בהתחייבות לאורך ההכרה בהכנסה המחייבת את ביצוע התשלום או במועד ביצוע הפעולה המחייבת את התשלום, לפי העניין, וזאת כנגד עלות המקרקעין הנרכש ו/או עלות המכר, בהתאם למקרה.

(2) מלאי מקרקעין הנרכש על ידי הקבוצה בעסקת קומבינציה בתמורה למתן שירותי בנייה, כולל עסקאות מסוג התחדשות העירונית

מלאי מקרקעין הנרכש על ידי הקבוצה בעסקת קומבינציה בתמורה למתן שירותי בנייה למוכרי המקרקעין, מוכר לפי שוויו ההוגן במועד בו תנאי ההסכם מאפשרים לקבוצה להתחיל לבצע את הפעילויות הדרושות להכשרת המיזם המוקם על הקרקע, כנגד הכרה בהתחייבות למתן שירותי בנייה בסכום זהה. במצבים בהם לא ניתן למדוד באופן מהימן את שווי המקרקעין, אומדת הקבוצה את השווי ההוגן של שירותי הבנייה הצפויים להינתן למוכרי המקרקעין המבוסס על עלות שירותי הבנייה בתוספת מרווח מתאים של הקבוצה. בתקופות עוקבות, ההתחייבות למתן שירותי בנייה מתואמת על מנת לשקף את רכיב המימון המשמעותי החל בעסקה.

ההתחייבות למתן שירותי הבנייה ומלאי המקרקעין נזקפים להכנסות ועלות המכר, בהתאמה, בהתאם לשיעור ההשלמה של הפרויקט.

בנוסף, בעסקאות כאמור מסוג התחדשות העירונית, מכירה הקבוצה גם בהתחייבות פיננסית לתשלום שכר הדירה למוכרי המקרקעין. התחייבות פיננסית זו מטופלת בתקופות עוקבות לפי שיטת העלות המופחתת.



## קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

#### ביאור 3 – עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך)

##### ח. נדל"ן להשקעה

בהתאם להוראות IAS 40, נדל"ן להשקעה יוצג על פי שיטת העלות או שיטת השווי ההוגן.

החברה בחרה להציג את הנדל"ן להשקעה לפי שיטת השווי ההוגן. בהתאם להוראות התקן ההפרשים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, נזקפים לדוחות רווח או הפסד.

השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה מבוסס על הערכות של מעריכי שווי בלתי תלויים, בעלי כישורים מקצועיים רלוונטיים, ובעלי ניסיון עדכני לגבי המיקום וסוגי הנדל"ן להשקעה המוערך וכן על ידי הנהלת החברה.

השווי ההוגן 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 ג' להלן.

בהתאם ל- IAS 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.

##### ט. 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 גם ביאור 3 ה' (1) לעיל וביאור 11 להלן.

##### י. רכוש קבוע

פריטי הרכוש הקבוע מוצגים לפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות, בניכוי פחת שנצבר ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו.

הפחת מחושב בשיעורים שנתיים שווים על בסיס שיטת הקו הישר לאורך תקופת החיים השימושיים של הנכס. אורך החיים השימושיים של פריטי רכוש קבוע הינו כדלקמן:

	%
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-ולהבא. לגבי בחינת ירידת ערך של רכוש קבוע, ראה סעיף יב' להלן.

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 3 - עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך)

##### יא. 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 מושהה במהלך תקופות ממושכות בהן מופסק פיתוח פעיל של נכסים כשירים.

##### יב. ירידת ערך נכסים לא פיננסיים

הקבוצה 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.

לגבי בחינת ירידת ערך של השקעה בחברה כלולה ועסקאות משותפות, לאחר יישום שיטת השווי המאזני, הקבוצה 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.

##### יג. הפרשות

הפרשות מוכרות כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, בגין צפוי שימוש במשאבים כלכליים הניתנים לאומדן באופן מהימן על מנת לסלק את המחויבות. הסכום המוכר כהפרשה משקף את האומדן הטוב ביותר של ההנהלה לגבי הסכום שיידרש ליישוב המחויבות בהווה במועד הדוח על המצב הכספי תוך הבאה בחשבון של הסיכונים ואי הוודאויות הכרוכים במחויבות. כאשר ההפרשה נמדדת תוך שימוש בתזרימי מזומנים חזויים לצורך יישוב המחויבות, הערך הפנקסני של ההפרשה הוא הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים החזויים. שינויים בערך הזמן ייזקפו לרווח או הפסד. כאשר כל הסכום או חלקו הדרוש ליישוב המחויבות בהווה צפוי להיות מושב על ידי צד שלישי, מכירה הקבוצה בנכס, בגין ההשבה, עד לגובה ההפרשה שהוכרה, רק כאשר וודאי למעשה (virtually certain) שהשיפוי יתקבל. להלן ההפרשות שנכללו בדוחות הכספיים המאוחדים:

(1) הפרשה לבדק ואחריות - למידע נוסף ראה ביאור 3 טז(1)ד'.

(2) ההפרשה בגין תביעות משפטיות בסכום שאינו מהותי.

## קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

#### ביאור 3 - עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך)

##### י.ד. תשלום מבוסס מניות

הקבוצה מפעילה תוכנית לתשלום מבוסס מניות, המסולק במכשירים הוניים של החברה מסוג מניות ואופציות. עלות העסקאות עם עובדים המסולקות במכשירים הוניים נמדדת לפי השווי ההוגן של המכשירים ההוניים במועד ההענקה. השווי ההוגן נקבע באמצעות שימוש במודל הבינומי. עלות העסקאות כאמור מוכרת ברווח או הפסד יחד עם גידול מקביל בקרן הון בגין תשלום מבוסס מניות, על פני תקופת ההבשלה.

##### טו. השקעות המטופלות 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.

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. רווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין הקבוצה לבין החברה הכלולה או העסקה המשותפת מבוטלים בהתאם לשיעור ההחזקה.

שיטת השווי המאזני מיושמת עד למועד איבוד ההשפעה המהותית בחברה הכלולה או איבוד השליטה המשותפת בעסקה המשותפת, או סיווגן כהשקעה המוחזקת למכירה.

#### (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. כאשר עסקאות אלה מספקות ראיה לירידת ערך של אותם נכסים, הפסדים אלה מוכרים במלואם על ידי הקבוצה.

#### ז. הכרה בהכנסה

#### (1) להלן סוגי ההכנסות העיקריים של הקבוצה ומידע לגבי אופן ההכרה בהכנסות:

##### א. הכנסות ממתן שירותים בתחום קבוצות רכישה

הכנסה משירותים בתחום קבוצות הרכישה מוכרת בדוח רווח או הפסד לאורך זמן בהתאם לשלב ההשלמה של השירות לתום תקופת הדיווח.

על אף האמור לעיל, בפרויקטים בהם החברה נמנית בעצמה על חברי הקבוצה שרכשו את המקרקעין, החברה לא מכירה בהכנסות בהתאם למדיניות שתוארה לעיל וזאת כל שהיא תחזיק ביותר מ-15% מהזכויות במקרקעין (מעבר לזכויות שביחס אליהן תהא כוונה של החברה להחזיקן לשימוש עצמי או לטווח ארוך שהינם בד"כ שטחי מסחר, משרדים וחניות).

הכרה תבוצע רק במידה והערכת הדירקטוריון על בסיס מצב הפרויקט לתאריך הדוח על המצב הכספי, כי המימון הבנקאי צפוי להתקבל במועד השלמת רכישת הקרקע.

## קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

**ביאור 3 - עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך)**

טז. הכרה בהכנסה (המשך)

(1) להלן סוגי ההכנסות העיקריים של הקבוצה ומידע לגבי אופן ההכרה בהכנסות: (המשך)

א. הכנסות ממתן שירותים בתחום קבוצות רכישה (המשך)

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 (א) לעיל.
- ב. בגין רכיב הקרקע תכיר החברה בהכנסה במועד בו מועברת השליטה בחלק הקרקע שנמכר לרוכש.

ב. הכנסות מהפעלת אולם אירועים ומסעדות

הכנסה מהפעלת אולם אירועים ומסעדות מוכרת בדוח רווח או הפסד במועד שבו הקבוצה מספקת את הסחורה או השירות.

ג. הכנסות מדמי שכירות

הכנסה מדמי שכירות בגין חכירה תפעולית מוכרת בדוח רווח או הפסד לפי שיטת הקו הישר, על פני תקופת החכירה.

ד. הכנסות ממכירת מלאי בניינים בהקמה

הקבוצה הגיעה למסקנה על סמך חוזי המכירה שלה עם לקוחות בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, ועל סמך הוראות החוק והרגולציה הרלוונטית בישראל, ובהתאם לחוות דעת משפטיות שהתקבלו, שכאשר הקבוצה מתקשרת בחוזה למכירת משרדים, שטחי מסחר, חניות, מחסנים ויחידות דיור לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה, וכן קיימת לה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד. בנסיבות אלו, ההכנסה מוכרת בדוח רווח או הפסד לאורך זמן. הקבוצה מכירה בהכנסה ביחד לכל חוזה בנפרד בהתאם למחיר העסקה שנקבע עם אותו לקוח.

(2) להלן התייחסות להיבטים נוספים הקשורים להכרה בהכנסה בתחום הנדל"ן היזמי:

#### • אופן ייחוס העלויות

- הקבוצה קובעת את העלות המיוחסת לכל חוזה מכר בנפרד כמפורט להלן:
- 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.
- עלויות בניה - בהתאם לשטח היחידה ועלות הבניה למ"ר העולה מהסכמים של הקבוצה עם קבלני הביצוע שלה.

#### • קביעת מחירי העסקה

הקבוצה נדרשת לקבוע את מחיר העסקה בנפרד לכל חוזה עם לקוח. בעת הפעלת שיקול דעת זה, הקבוצה מעריכה את ההשפעה של כל תמורה משתנה בחוזה, בהתחשב בהנחות, קנסות, עלויות בלתי צפויות תביעות, קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה וכן תמורה שלא במזומן. הקבוצה 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.

**(2) להלן התייחסות להיבטים נוספים הקשורים להכרה בהכנסה בתחום הנדל"ן היזמי:**

• **השיטה למדידת התקדמות הביצוע**

הקבוצה מיישמת את שיטת התשומות (input method) לצורך מדידת התקדמות הביצוע כאשר מחויבות הביצוע מקוימת לאורך זמן. הקבוצה מאמינה כי שימוש בשיטת התשומות, לפיה ההכנסה מוכרת על בסיס תשומות שהשקיעה הקבוצה לצורך קיום מחויבות הביצוע מייצגת בצורה הנאותה ביותר את ההכנסה שהופקה בפועל. לצורך יישום שיטת התשומות, הקבוצה 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'). כמו כן, הקבוצה אינה כוללת במדידת "שיעור ההשלמה" עלויות שאינן משקפות התקדמות בביצוע כגון עלות קרקע, אגרות והיטלים ועלויות אשראי. הקבוצה קובעת את שיעור ההתקדמות על פיו מוכרת ההכנסה בגין כל חוזה מכר כשיעור ההתקדמות של כל הבניין.

• **הכרה בהכנסה בגין חוזים שנחתמו לאחר התקדמות בביצוע**

במקרים בהם הקבוצה מתחילה לבצע פעולות בהקשר לחוזה צפוי עוד בטרם נחתם חוזה מחייב עם הלקוח, בעת חתימה על החוזה הקבוצה מכירה בהכנסה על בסיס מצטבר ("catch up"), המשקפת את מחויבויות הביצוע שהושלמו חלקית או הושלמו נכון לתאריך חתימת החוזה.

• **הפרשה לבדק ולאחריות**

בהתייחס למחויבות לבדק ולאחריות המסופקות ללקוחות במסגרת חוזים למכירת דירות למגורים בתקופת הבדק ובתקופת האחריות, הקבוצה קבעה כי המחויבות הנ"ל ניתנת על מנת להבטיח עמידה במאפייני המפרט והאיכות שהוסכמו בין הצדדים ובהתאם היא אינה שירות מובחן ואינה מהווה מחויבות ביצוע נפרדת. לאור האמור מכירה הקבוצה בהפרשה בגין רכיבים אלה בהתאם להוראות IAS 37. בהסכמים בהם הקבלן המבצע נושא כלפי הקבוצה, באחריות לתקן את הליקויים האמורים, מוכר נכס שיפוי כאשר ודאי למעשה שהשיפוי יתקבל ובסכום שאינו עולה על סכום ההפרשה.

• **אופן הצגת הכנסות לקבל (נכסים בגין חוזים עם לקוחות) ומקדמות מלקוחות (התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות)**

כאשר הקבוצה 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, הקבוצה מכירה בהתחייבות חוזית שמקבלת ביטוי כמקדמות מלקוחות (והינה למעשה הכנסה נדחית).

• **קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה**

בקביעת מחיר העסקה, הקבוצה 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 לקבוצה הטבה משמעותית של מימון של העברת הנכס הנדל"ני או השירות ללקוח. בנסיבות אלה, החוזה מכיל רכיב מימון משמעותי. הכנסות או הוצאות מימון בגין חוזים עם לקוחות הכוללים רכיב מימון משמעותי נכללות בסעיף "הוצאות אחרות, נטו" בדוח רווח או הפסד. במקרים בהם הפער בין מועד קבלת התשלום לבין מועד העברת הנכס הנדל"ני או השירות ללקוח הינו שנה או פחות, הקבוצה מיישמת את ההקלה הפרקטית הקבועה בתקן ואינה מפרידה רכיב מימון משמעותי.

• **הכנסות ממתן שירותי בנייה בעסקאות קומבינציה**

ראה ביאור 3(2) לעיל.

**יז. מדידת שווי הוגן**

שווי הוגן הוא המחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה.

מדידת שווי הוגן מבוססת על ההנחה כי העסקה מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או ההתחייבות, או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק הכדאי (advantageous) ביותר.

השווי ההוגן של נכס או התחייבות נמדד תוך שימוש בהנחות שמשתתפים בשוק ישתמשו בעת תמחור הנכס או ההתחייבות, בהנחה שמשתתפים בשוק פועלים לטובת האינטרסים הכלכליים שלהם.

מדידת שווי הוגן לנכס לא פיננסי מביאה בחשבון את היכולת של משתתף בשוק להפיק הטבות כלכליות באמצעות הנכס בשימוש המיטבי שלו או על ידי מכירתו למשתתף אחר בשוק שישתמש בנכס בשימוש המיטבי שלו.

הקבוצה משתמשת בטכניקות הערכה שהן מתאימות לנסיבות ושקיימים עבורן מספיק נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך מיקסום השימוש בנתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה ומיזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה.

כל הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן או שניתן גילוי לשווי ההוגן שלהם מחולקים לקטגוריות בתוך מידרג השווי ההוגן, בהתבסס על רמת הנתונים הנמוכה ביותר, המשמעותית למדידת השווי ההוגן בכללותה:

- רמה 1: מחירים מצוטטים (ללא התאמות) בשוק פעיל של נכסים והתחייבויות זהים.
- רמה 2: נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1 אשר ניתנים לצפייה במישרין או בעקיפין.
- רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (טכניקות הערכה ללא שימוש בנתוני שוק ניתנים לצפייה).

**יח. מסים על ההכנסה**

תוצאות המס בגין מסים שוטפים או נדחים נזקפות לרווח או הפסד, למעט אם הן מתייחסות לפריטים הנזקפים לרווח כולל אחר או להון.

**1. מסים שוטפים**

חבות בגין מסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך הדיווח, וכן התאמות נדרשות בקשר לחבות המס לתשלום בגין שנים קודמות.

**2. מסים נדחים**

מסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס.

יתרות המסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר הנכס ימומש או ההתחייבות תסולק, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך הדיווח.

בכל תאריך דיווח נכסי מסים נדחים נבחנים ובמידה שלא צפוי ניצולם הם מופחתים, הפרשים זמניים בגינם לא הוכרו נכסי מסים נדחים נבחנים בכל תאריך דיווח ובמידה שניצולם צפוי מוכר נכס מס נדחה מתאים. המסים הנדחים בגין נדל"ן להשקעה המוחזק במטרה להשיב את מרבית (substantially all) ההטבות הכלכליות הגלומות בו בדרך של מימוש ולא בדרך של שימוש, נמדדים לפי אופן היישוב הצפוי של נכס הבסיס, על בסיס מימוש ולא שימוש.

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, כל עוד מכירת ההשקעות בחברות מוחזקות אינה צפויה בעתיד הנראה לעין. כמו כן, לא הובאו בחשבון מסים נדחים בגין חלוקת רווחים על ידי חברות מוחזקות כדיבידנדים, מאחר שחלוקת הדיבידנד אינה כרוכה בחבות מס נוספת, או בשל מדיניות החברה שלא ליזום חלוקת דיבידנד על ידי חברה מאוחדת הגוררת חבות מס נוספת.

**יט. רווח (הפסד) למניה**

הקבוצה מציגה נתוני רווח בסיסי ומדולל למניה לגבי הון המניות הרגילות שלה. הרווח הבסיסי למניה מחושב על ידי חלוקת הרווח או ההפסד המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה במספר הממוצע המשוקלל של המניות הרגילות שהיו במחזור במשך השנה. 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, בגין ההשפעות של כל המניות הרגילות הפוטנציאליות המדללות, הנובעות מכתבי אופציה נסחרים למניות וכתבי אופציה למניות שהוענקו לעובדים. בחישוב הרווח המדולל למניה מתווסף לממוצע המניות הרגילות, ששימש לחישוב הבסיסי, גם הממוצע המשוקלל של מספר המניות שיונפקו, בהנחה שכל המניות הפוטנציאליות המדללות יומרו למניות.

**כ. חכירות**

במועד ההכרה לראשונה, מכירה הקבוצה בהתחייבות בגין חכירה על פי הערך הנוכחי של תשלומי החכירה העתידיים הקבועים בתקופת החכירה, אשר כוללים, בין היתר, תשלומים שישולמו בתקופה אשר מכוסה על ידי אופציה להאריך את החכירה אם ודאי באופן סביר שהקבוצה תממש את האופציה, וכן תשלומים שישולמו בתקופה המכוסה על ידי אופציה לבטל את החכירה, אם ודאי באופן סביר שהקבוצה לא תממש את האופציה.

במקביל, מכירה הקבוצה בנכס זכות שימוש בגובה ההתחייבות בגין חכירה, מותאם בגין תשלומי חכירה כלשהם שבוצעו במועד התחילה או לפני בניכוי תמריצי חכירה כלשהם שהתקבלו, ובתוספת עלויות ישירות ראשוניות כלשהן שהתהוו לקבוצה.

מאחר ששיעור הריבית הגלום בחכירות בהן התקשרה הקבוצה אינו ניתן לקביעה בנקל, נעשה שימוש בשיעור הריבית התוספתי של חברת הקבוצה שחוכרת את הנכס. שיעור ריבית זה הינו השיעור אותו החוכרת הייתה נדרשת לשלם על מנת ללוות לתקופה דומה ועם בטוחה דומה את הסכומים הדרושים על מנת להשיג נכס בערך דומה לנכס זכות שימוש בסביבה כלכלית דומה.

לאחר מועד תחילת החכירה, הקבוצה מודדת את הנכס זכות שימוש לפי מודל העלות (למעט נכס זכות שימוש שעומד בהגדרת נדל"ן להשקעה, שלגביו מיושם מודל השווי ההוגן - ראו סעיף 11). כדי ליישם את מודל העלות, הקבוצה מודדת את הנכס זכות שימוש כאמור בעלות, בניכוי פחת והפסדים מירידת ערך כלשהם שנצברו. הפחת מחושב לפי שיטת הקו הישר על פני אומדן אורך החיים השימושיים של הנכס המוחכר או תקופת החכירה, לפי הקצר מבניהם.

ריבית על התחייבות החכירה מוכרת ברווח או הפסד בכל תקופה במהלך תקופת החכירה, בסכום שמייצר שיעור ריבית תקופתי קבוע על היתרה הנותרת של התחייבות החכירה.

נכסי זכות שימוש מוצגים בדוח על המצב הכספי יחד עם פריטי הרכוש הקבוע או עם פריטי הנדל"ן להשקעה, לפי העניין, וניתן להם גילוי נפרד במסגרת ביאור 10, 12 וביאור 14, בהתאמה. התחייבויות חכירה מוצגות בנפרד מהתחייבויות אחרות בדוח על המצב הכספי.

החברה וחברות בקבוצה חוכרות מקרקעין בחכירה לדורות מרשות מקרקעי ישראל במסגרת פעילותן בתחום הנדל"ן המניב והנדל"ן היזמי; יישום IFRS 16 אינו יוצר שינוי בטיפול החשבונאי בחכירות אלה (הזכויות במקרקעין מוצגות כנכס בדוחות הכספיים במסגרת שווי נדל"ן להשקעה, או כמלאי מקרקעין, בהתאמה).

## קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

#### ביאור 3 - עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך)

#### כא. נכס או קבוצות 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 מיידית במצבם הנוכחי, קיימת מחויבות של החברה למכירה, קיימת תוכנית לאיתור קונה והמימוש צפוי ברמה גבוהה (highly probable) להסתיים 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 תבצע באמצעות עסקת מכירה, היא מפסיקה לסווג את הנכס כמוחזק למכירה ומוודת אותו לפי הנמוך מבין ערכו בספרים אילו לא היה מסווג כמוחזק למכירה או לפי סכום בר ההשבה של הנכס במועד בו התקבלה ההחלטה לסגת מכוונת המכירה.

#### כב. גילוי לתיקונים חדשים לתקני IFRS

(1) תיקונים לתקנים קיימים אשר נכנסו לתוקף ומיושמים על ידי הקבוצה עבור תקופות דיווח המתחילות ביום 1 בינואר 2023

• תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 1 הצגת דוחות כספיים, בנושא גילוי למדיניות חשבונאית (להלן בסעיף זה - התיקון ל-IAS 1)

התיקון ל-IAS 1 דורש מחברות לגלות מידע מהותי לגבי המדיניות החשבונאית שלהן. בהתאם לתיקון, מידע על המדיניות החשבונאית הוא מהותי אם, כאשר הוא נלקח בחשבון ביחד עם מידע אחר הניתן בדוחות הכספיים, ניתן לצפות באופן סביר כי הוא ישפיע על החלטות שהמשתמשים העיקריים בדוחות הכספיים מקבלים על בסיס דוחות כספיים אלה.

התיקון ל-IAS 1 אף מבהיר שמידע על המדיניות החשבונאית צפוי להיות מהותי אם, בלעדיו, תימנע ממשמשי הדוחות הכספיים האפשרות להבין מידע מהותי אחר בדוחות הכספיים. בנוסף, התיקון ל-IAS 1 מבהיר כי אין צורך בגילוי מידע לא מהותי על מדיניות חשבונאית. עם זאת, ככל שמידע כאמור ניתן, יש לוודא כי אין הוא מסווה מידע מהותי על מדיניות חשבונאית.

בהתאם להוראות התיקון ל-IAS 1, התיקון יושם על ידי הקבוצה במסגרת דוחות מאוחדים אלה, החל מיום 1 בינואר 2023, והוא הוביל לעדכון המידע שניתן לגבי המדיניות החשבונאית שלה ביחס לדוחות קודמים.

• תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 12 מסים על ההכנסה, בנושא מסים נדחים המתייחסים לנכסים ולהתחייבויות הנובעים מעסקה יחידה (להלן בסעיף זה - התיקון ל-IAS 12)

התיקון ל-IAS 12 מבהיר כי הפטור מיצירת מסים נדחים הנובעים מהכרה לראשונה בנכס או בהתחייבות בעסקה אשר אינה צירוף עסקים, אינה משפיעה על הרווח החשבונאי בעת העסקה וגם אינה משפיעה על ההכנסה החייבת או על ההפסד לצורך מס בעת העסקה (פטור ההכרה לראשונה) אינו ניתן ליישום בגין עסקאות אשר בהכרה לראשונה בהן נוצרים הפרשים זמניים חייבים במס והפרשים זמניים הניתנים לניכוי בסכומים זהים.

עסקאות כאמור כוללות, למשל, עסקאות חכירה שבמועד ההכרה לראשונה בהן על ידי חוכר, מכיר החוכר בנכס זכות שימוש בסכום השווה ליתרת ההתחייבות בגין החכירה; וכן מצבים של הכרה בהתחייבות בגין פירוק, פינוי ושיקום המוכרת כנגד עלות רכוש קבוע.

בהתאם להוראות התיקון ל-IAS 12, התיקון יושם על ידי הקבוצה החל מיום 1 בינואר 2023, עבור כל העסקאות החל מתחילת תקופת הדיווח המוקדמת ביותר המוצגת בדוח הכספי. ליישום לראשונה של התיקון ל-IAS 12 לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה.



כב. גילוי לתיקונים חדשים לתקני IFRS (המשך)

- (2) תיקונים לתקנים קיימים אשר עדיין אינם בתוקף מחייב ואשר הקבוצה לא בחרה ביישומם המוקדם
- תיקונים לתקן חשבונאות בינלאומי 1 הצגת דוחות כספיים, בנושא סיווג התחייבויות כשוטפות או כהתחייבויות לא שוטפות ובנושא התחייבויות לא שוטפות עם אמות מידה פיננסיות (להלן בסעיף זה - התיקונים ל-IAS 1)
- התיקונים ל-IAS 1 מבהירים את ההנחיות בנוגע לסיווג התחייבויות כשוטפות או לא שוטפות בדוח על המצב הכספי. התיקונים מבהירים, בין היתר כי:
- התחייבות תסווג כהתחייבות לא שוטפת אם לישות קיימת זכות מהותית, בתום תקופת הדיווח, לדחות את סילוק ההתחייבות למשך לפחות 12 חודשים לאחר תום תקופת הדיווח.
  - הזכות לדחות סילוק של התחייבות בגין הסכם הלוואה למשך לפחות 12 חודשים לאחר תום תקופת הדיווח כפופה לעיתים לעמידת הישות בתנאים שנקבעו בהסכם הלוואה (להלן - "אמות מידה פיננסיות"). סיווג התחייבות בגין הסכם הלוואה כאמור כהתחייבות שוטפת או כהתחייבות לא שוטפת ייקבע רק על בסיס אמות המידה הפיננסיות אשר בהן נדרשת הישות לעמוד במועד תום תקופת הדיווח או לפניו. אמות מידה פיננסיות בהן נדרשת הישות לעמוד לאחר תום תקופת הדיווח לא יובאו בחשבון בקביעה זו.
  - ככל שהתחייבות בגין הסכם הלוואה לגביה נדרשת הישות לעמוד באמות מידה פיננסיות במהלך 12 החודשים לאחר תום תקופת הדיווח סווגה כהתחייבות לא שוטפת, יובא גילוי בביאורים המאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים להבין את הסיכון שההתחייבות עשויה לעמוד לפירעון במהלך 12 החודשים לאחר תום תקופת הדיווח. בכלל זה, יובא גילוי לגבי מהות התנאים בהן נדרשת הישות לעמוד, מועד הבחינה שלהם, הערך בספרים של ההתחייבויות הקשורות וכן עובדות ונסיבות המצביעות על כך שהישות עשויה להתקשות לעמוד בתנאים אלה. גילוי זה עשוי להתייחס לפעולות מסוימות בהן נקטה הישות על מנת למנוע הפרה פוטנציאלית של התנאים וכן את העובדה שהישות לא מצייתת לתנאים בהתבסס על הנסיבות הקיימות בתום תקופת הדיווח.
  - כוונת הישות בנוגע למימוש זכות קיימת לדחות את סילוק ההתחייבות למשך לפחות 12 חודשים לאחר תום תקופת הדיווח אינה רלוונטית לצורך סיווג ההתחייבות.
  - סילוק של התחייבות יכול שיעשה בדרך של העברת מזומן, משאבים כלכליים אחרים או מכשירים הוניים של הישות. סיווג התחייבות כהתחייבות שוטפת או כהתחייבות לא שוטפת לא יושפע מזכות הקיימת לצד האחר לדרוש את סילוק ההתחייבות על ידי העברת מכשירים הוניים של הישות, אם זכות זו סווגה על ידי הישות במסגרת ההון.
- התיקונים ל-IAS 1 ייושמו על ידי הקבוצה באופן רטרואספקטיבי לגבי תקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2024. הקבוצה בוחנת את השלכות התיקונים ל-IAS 1 על הדוחות הכספיים המאוחדים.

**קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**ביאור 4 - מזומנים ושווי מזומנים**

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
146	619	קופת מזומנים
270,043	34,010	יתרות בתאגידים בנקאיים במטבע ישראלי (*)
		יתרות בפיקדונות בתאגידים בנקאיים במטבע ישראלי
71,261	111,004	(בריבית בטווח של 4.2%-4.4% נכון ליום 31 בדצמבר 2023)
341,450	145,633	

(\*) היתרה ליום 31 בדצמבר 2023 ו- 2022 כוללת סך של כ- 10 מיליון ש"ח ו- 99 מיליון ש"ח בהתאמה, אשר הועבר לחברה לרישומים ושימש לפירעונות קרן וריבית אג"ח לאחר תאריך הדוחות הכספיים.

**ביאור 5 - פקדונות בנאמנות**

לחברה פקדונות בנאמנות בסכום של כ-69 מיליון ש"ח מתוכם, סכום של כ-68 מיליון ש"ח בגין פקדונות רוכשים בפרויקט סומייל בריבית ממוצעת של פריים מינוס 3.1%-3.25% (נכון ליום 31 בדצמבר 2023).

**ביאור 6 - פקדונות מוגבלים ומיועדים**

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
12,717	17,849	פקדונות משועבדים (1)
19,660	22,732	פקדונות בגין זכויות רוכשים (2)
32,377	40,581	

(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 7 - לקוחות והכנסות לקבל**

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
5,670	5,863	לקוחות והכנסות לקבל אחרות
1,106	49	המחאות לגביה
28,043	60,795	הכנסות לקבל מארגון וניהול קבוצות רכישה
68,000	148,244	הכנסות לקבל ממכירת זכויות במקרקעין
77,815	228,722	הכנסות לקבל ממכירת דירות
<b>180,634</b>	<b>443,673</b>	

**ביאור 8 - חייבים אחרים ויתרות חובה**

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
14,118	14,321	הוצאות מראש (*)
11,614	14,905	עודף השתתפות החברה בקבוצת רכישה אותה ארגנה החברה
20,962	18,340	מוסדות ממשלתיים
1,052	3,173	חייבים בגין הפרשה לבדק
6,472	13,439	שותפים בפרויקטים
1,881	10,341	מקדמות לספקים וחייבים אחרים
<b>56,099</b>	<b>74,519</b>	

(\*) היתרה ליום 31 בדצמבר 2023 ו-2022, הינה בעיקר בגין פרויקט יפו-סהרון (המתחם הגדול). לפרטים נוספים ראה ביאור 19א' (7) להלן.

**קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**ביאור 9 - מלאי מקרקעין ובניינים בהקמה**

א. מלאי מקרקעין ובניינים בהקמה

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
281,526	<b>238,154</b>	סומייל 124 (1)
170,357	<b>151,718</b>	סלמה (2)
90,075	<b>93,014</b>	מרינה הרצליה (3)
10,797	<b>10,797</b>	הארבעה מגדל צפוני ודרומי (4)
49,075	<b>90,099</b>	יפו סהרון (חלקה 3) (5)
254,335	<b>269,016</b>	בבלי 5 (6)
9,466	<b>9,588</b>	בת ים (7)
7,869	<b>8,206</b>	איינשטיין 33 א' (8)
102,869	<b>15,357</b>	איינשטיין 35 (9)
49,761	<b>50,290</b>	התחדשות עירונית (10)
190,324	<b>200,588</b>	סומייל 121 (11)
245,468	<b>322,567</b>	בבלי 3 (12)
431,752	<b>478,813</b>	מנדרין (13)
6,389	<b>6,361</b>	אחרים
<b>1,900,063</b>	<b>1,944,568</b>	

(1) סומייל 124 - פרויקט לבניית מגדל מגורים בן כ-49 קומות לצד מבנה מרקמי בן 6 קומות מגורים מעל קומת מסחר, ובהם סך כולל של כ-273 יחידות דיור ושטחי מסחר בהיקף לא מהותי. בנוסף, מכוח הפינויים שביצעה החברה, התקבל אישור הועדה המקומית בתל אביב להוספת 5 יחידות דיור נוספות לפרויקט והחברה הגישה לוועדה המקומית בתל אביב את המסמכים הנדרשים לצורך הוצאת היתר בנייה מתוקן כך שיכלול גם את היחידות הללו. הפרויקט נמצא בשלב בניית שלד. נכון למועד הדוחות הכספיים, חתמה חג'ג' סומייל (חברה בת אשר מחזיקה בזכויות בפרויקט) על 167 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, בנוסף ראה באור 19 א' (4) בנוגע לשינוי המתווה).

כמו כן, נכון למועד הדוחות הכספיים, חתמה חג'ג' סומייל על הסכמים למכירת 22 דירות במסגרת המתווה היזמי והחלה להכיר בהכנסה מחוזים אלה. בהתאם, יתרת הדירות שטרם שוקו ע"י החברה בפרויקט נכון ליום 31 בדצמבר 2023 הינה 84 יחידות דיור.

(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 לפרויקט בחודש דצמבר 2021, ניתן להקים על המקרקעין פרויקט שיכלול 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. הפרויקט נמצא בתהליך הקמה.

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 19 א' (6) להלן).

כמו כן, נכון למועד הדוחות הכספיים, חתמה חג'ג' סלמה על הסכמים למכירת 50 דירות במסגרת המתווה היזמי (לפרטים אודות שינוי מתווה הפרויקט ליזמי ראה ביאור 19 א' (6)). בהתאם, יתרת מלאי הדירות בהקמה שטרם נמכרו ע"י החברה בפרויקט נכון ליום 31 בדצמבר 2023 ונכון למועד אישור הדוחות הכספיים הינה 55 ו-52 יחידות דיור בהתאמה, כולל 10 יח"ד בר-השגה.

## קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 9 - מלאי בניינים בהקמה (המשך)

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.
- ביום 8 במרץ 2023, התקבלה החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה בהרצליה (להלן: "הוועדה המקומית"), על המלצת הוועדה המקומית בתנאים, לתוכנית בסמכות הוועדה המחוזית לתכנון ובניה (להלן: "התוכנית"), להגדלת השטחים במקרקעי הפרויקט, כך שבכפוף לאישור התוכנית על ידי הוועדה המחוזית וקבלת כלל ההיתרים הנדרשים על פי דין, ניתן יהיה להקים בפרויקט שטחי מלונאות ומסחר עיליים בשטח כולל של כ-51,000 מ"ר ברוטו, וכן כ-16,000 מ"ר ברוטו שטחים תת קרקעיים, מתוכם 1,500 מ"ר לשימושים עיקריים.
- זכויות המקרקעין המיוחסות לשטחים ציבוריים ושטחי המלון מסווגים בדוחות הכספיים כרכוש קבוע (ראה ביאור 12).
- (4) הארבעה מגדל צפוני ודרומי – נכון ליום 31 בדצמבר 2023 כולל כ-1,600 מ"ר מחסנים. בתקופות הדוחות הכספיים שני המגדלים כבר מאוכלסים. בנוסף, מעמידה החברה, באמצעות קבלן משנה, שירותי ניהול לבעלי היחידות במגדל הצפוני. בחודש מרץ 2022, השלימה החברה עסקה למכירת שטחי מסחר במגדל הצפוני בתמורה לסך של כ-18.5 מיליון ש"ח. יצוין כי שטחי טרקלין העסקים שהינם בבעלות הקבוצה מסווגים בדוחותיה כרכוש קבוע (ראה ביאור 12) ואילו שטחי הגלריה שבבעלותה מסווגים כנדל"ן להשקעה (ראה ביאור 10).
- (5) יפו סהרון (חלקה 3) - בתקופת הדוח התקבל היתר בניה לפרויקט, אשר בהתאם להיתר יהיה ניתן להקים במסגרת הפרויקט 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). כמו כן, התקשרה רגיסי הנמצאת בבעלות מלאה של החברה (להלן: "רגיסי") בהסכם לקבלת שירותי בנייה עם קבלן בפרויקט. התמורה בגין שירותי הבניה הניתנים מכח ההסכם, הינה פאוולית, ומסתכמת לסך של 138.5 מיליון ש"ח, בתוספת הצמדה ומע"מ.
- דבר התקשרות בהסכם מכר מותנה מהותי למכירת דירות בפרויקט ראה ביאור 19(א)10.
- (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 5 א 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 רכשה מהעירייה זכויות לכ-75 יחידות דיור במגרש. ביום 3 ביולי 2022 חברת הבת רכשה 11 יחידות דיור נוספות אשר היו בבעלות העירייה וזאת בתמורה ל-36.2 מיליון ש"ח. החברה מעריכה כי ניתן יהיה להגדיל את הזכויות במגרש, בהתאם לתוכנית המתאר התקפה של תל אביב תא/5000, על פי התוכנית הני"ל ניתן לבנות במסגרת הפרויקט סך של כ-230 יחידות דיור (שטח עיקרי של 32 אלף מ"ר), ואולם אין כל וודאות לגבי היקף הזכויות אשר יהיה ניתן להוסיף למגרש בפועל והדבר מותנה בקבלת אישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה לתב"ע שהחברה מקדמת לפי תכנית תא/5000.
- היות ובמקרקעי הפרויקט מחזיקים גורמים נוספים, חברת הבת פועלת ביחד עם מחזיקים נוספים לביצוע הליך של פירוק שיתוף ביחס למלוא הזכויות במקרקעין.

## 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 חברת מלון רגינסי ירושלים בע"מ (להלן: "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-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 רוכש, בהסכם (להלן: "ההסכם"), במסגרתו רכש הרוכש מרגינסי והשותפים את זכויותיהם בבניין המגורים בפרויקט, לרבות כ-250 מ"ר שטחי מסחר בו, 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 הסתכם לכ-54 מיליון ש"ח (כולל הפרשי הצמדה). נכון למועד פרסום הדוחות, שולמה לצדדים מלוא התמורה על ידי הרוכש ונמסרה לו החזקה בממכר. בעקבות המכירה, הכירה החברה ברווח לפני מס של כ-24 מיליון ש"ח במסגרת דוחותיה הכספיים לשנת 2022. היתרה ליום 31 בדצמבר 2023, מייצגת את יתרת הזכויות שרגינסי ושותפיה מוסיפים להחזיק בהתייחס לזכויות לבניין המשרדים בפרויקט. בנוסף, רגינסי, השותפים והרוכש התקשרו בהסכם שיתוף המסדיר בין היתר את יחסי הצדדים במקרקעי הפרויקט והקמת הפרויקט בכללותו. במסגרת זו, הרוכש יידרש לשאת בחלק מעלות ההקמה האמורה, בסכום שאינו מהותי. יצוין כי נכון למועד זה, פועלים הצדדים להתקשרות בהסכם קבלן לצורך בנייה משותפת של מרתפי הפרויקט.

(8) איינשטיין 33א' - זכויות ליחידות דיור במסגרת קבוצת רכישה אותה אירגנה החברה. לפרטים נוספים ראה ביאור 10ד' (1) להלן.

(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. חברת הבת מחזיקה כ-21% 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. יצוין כי בהתאם להסכם השיתוף שנחתם בין הצדדים, חג'ג' נכסים מניבים תהיה זכאית למלוא שטחי המסחר העתידיים ואת יתרת חלקה בזכויות העתידיות 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. נכון למועד הדוחות הכספיים, הצדדים מינו שמאי מוסכם לצורך קביעת חלקם בזכויות הנוספות ובעקבות תוצאות ההגרלה שהתקיימה בין כלל חברי הקבוצה, אשר פורסמו בחודש פברואר 2024, הוקנו לחברה זכויות ל-28 יחידות דיור בפרויקט, בהיקף כולל של 2,121 מ"ר. יתרת המלאי לסוף שנת 2022 כוללת חלק מהזכויות של המסחר שנמכרו לכלל, ויתרת המלאי לסוף שנת 2023 הינה בגין כלל הזכויות למגורים של הקבוצה בפרויקט. עם השלמת העסקה למכירת חלק המסחר אשר נכלל ביתרת המלאי כמפורט בביאור 10ד' (3), גרעה החברה את מלוא חלק המסחר שיוחס למרכיב המלאי בעסקה, ובהתאם לכך הכירה החברה בהכנסה בסך של כ-230 מיליון ש"ח.

## קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 9 - מלאי בניינים בהקמה (המשך)

א. מלאי בניינים בהקמה (המשך)

(10) 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) ובתחום הפינוי בינוי (פרויקט במסגרתו מוכרז שטח קרקע עליו קיימים מבני מגורים ישנים, אשר נהרסים ובמקומם מתוכננים ונבנים בנייני מגורים חדשים לרבות בעירוב שימושים). לחברה פרויקט אחד פעיל בתחום תמ"א 38/1 - פרויקט ברלינר (בו מחזיקה כיום החברה בשרשר במלוא הזכויות), המצוי בשלבי הקמה מתקדמים. בתחום התמ"א 38/2, החברה מקדמת נכון למועד אישור הדוחות הכספיים 3 פרויקטים: פרויקט הזוהר פרויקט אפשטיין ופרויקט שטרוק, כאשר הפרויקטים הזוהר ופרויקט אפשטיין בשלבי הקמה מתקדמים. ביחס לפעילות בתחום הפינוי בינוי, החברה מקדמת נכון למועד אישור הדוחות הכספיים 3 פרויקטים: פרויקט עמישב, פרויקט נתניה ויצמן גורדון ופרויקט הרצוג חדרה. לעניין התקשרות החברה בהסכם לשיתוף פעולה בפרויקט בתחום הפינוי בינוי ראה ביאור 19 א' (3) להלן.

(11) סומייל 121 - ביום 10 בדצמבר 2020 זכתה החברה, באמצעות חברת הבת - חגי'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 בבתי ים את מכירת המגרש לשותפות מוגבלת בשליטת החברה (קבוצת חגי'ג' פרויקט סומייל 121 שותפות מוגבלת) וזאת בתמורה לסך כולל של כ-173 מיליון ש"ח. יצוין, כי לאור העובדה שחגי'ג' סומייל 122 החזיקה עוד לפני הליך פירוק השיתוף בכ-5.7% מהזכויות במגרש 121, הסכים 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. הקבוצה פועלת להגדלת זכויות בפרויקט.

(12) בבלי 3 - ביום 3 במאי 2020, התקשרה חברת בת בבעלות מלאה של החברה - קבוצת חגי'ג' מגדלי בבלי 3 בע"מ (להלן: "חגי'ג' בבלי 3"), בהסכם לרכישת מגרש ששטחו הינו 6,281 מ"ר בשכונת בבלי בתל-אביב (להלן: "מגרש 3" או "הממכר"). יצוין כי במקור, תוכנן הפרויקט לכלול 190 יחידות דיור במגדל בן 44 קומות מעל קומת כניסה (להלן: "הזכויות הקיימות"). ביום 15 בנובמבר 2023, התקבל בידי החברה היתר הפירה דיפון בפרויקט, ובחודש דצמבר 2023 חגי'ג' בבלי 3 חתמה על הסכם קבלן לביצוע עבודות הפירה ודיפון לצורך עליה על הקרקע ותחילת העבודות. ביום 31 בדצמבר 2023 קיבלה החברה היתר בניה לפרויקט, אשר בהתאם לו, ניתן לבנות במסגרת הפרויקט שייבנה על מגרש 3, 247 יחידות דיור (בהיקף כולל של 29,925 מ"ר שטח עיקרי אשר מהווים 32,928 מ"ר פלדלת) במגדל בן 48 קומות מעל קומת כניסה.

התמורה בגין רכישת הממכר עמדה על סך של 190 מיליון ש"ח, כאשר החברה התחייבה לשלם חצי מיליון ש"ח נוספים עבור כל יחידה בגין הזכויות הנוספות ככל שאלה יאושרו (ראה גם ביאור 13 א'). מלוא התמורה בסך של כ-19 מיליון ש"ח עבור היחידות בזכויות הנוספות שולמה במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2023. לפרטים נוספים, ראה ביאור 19 א' (9) להלן.

## קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

#### ביאור 9 - מלאי בניינים בהקמה (המשך)

א. מלאי בניינים בהקמה (המשך)

(13) מנדרין - ביום 9 במרץ 2022 התקשרה קבוצת חג'ג' מתחם המסגר בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה (להלן בסעיף זה: "חברת הבת"), בהסכמי מכר מותננים 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 (צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש דצמבר 2021), בתוספת מע"מ. בנוסף הוסכם כי חברת הבת תישא בהיטלי השבחה והיטלי הפיתוח, הן בגין כל תוכנית שקיבלה תוקף עד למועד חתימת הסכמי המכר עם המוכרות והן בגין התקופה שלאחר חתימת הסכמי המכר.

במהלך שנת 2022 התקיימו התנאים המתלים שנקבעו בהסכמי המכר האמורים וכתוצאה מכך עד למועד תאריך הדוחות הכספיים שולמה מלוא התמורה מכוח ההסכמים האמורים, אשר הסתכמה לסך של כ-405 מיליון ש"ח (כולל הצמדה למדד כאמור לעיל), והחזקה במקרקעין הועברה לחברת הבת. 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 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 לכ-117 יחידות מגורים וכ-806 מ"ר שטחי מסחר.

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. בנוסף, החברה בוחנת אפשרות לקידום פרויקטים נוספים במתחם מנדרין, ובהתאם, החברה התקשרה בתקופת הדוח בהסכם לרכישת חלקים נוספים לא מהותיים (כ-4 יחידות אקוויוולנטיות) במתחם מנדרין בתמורה לסכום לא מהותי.

ב. פרטים נוספים

סך עלויות האשראי שהונו למלאי הבניינים בהקמה לשנה שהסתיימה ביום 2023 ו-2022 הינם בסך של כ-71,881 אלפי ש"ח וכ-43,419 אלפי ש"ח, בהתאמה.



**קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**ביאור 10 - נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בהקמה ומקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה בהקמה**

הסעיף כולל זכויות בעלות בחלק ממקרקעין ביעוד למסחר בפרויקט איינשטיין 33א' ובפרויקט איינשטיין 35 בגוש הגדול בתל אביב, זכויות בפרויקט לודויופול ביעוד לתעסוקה ומסחר, זכויות חכירה בגלריה הדרומית והצפונית של מגדלי הארבעה וכן השקעות בנכסי נדל"ן המיועדים להשכרה במסגרת שיתוף פעולה בתחום המלונאות עם רשת סלינה (להלן: "שת"פ עם סלינה") כמפורט בביאור 19א' (11).

א. ההרכב של סעיף נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה:

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
338,739	<b>460,172</b>	רכישות והשקעות
124,685	<b>239,799</b>	עלייה בשווי ההוגן במצטבר
<b>463,424</b>	<b>699,971</b>	

ב. התנועה בסעיף נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
147,021	<b>463,424</b>	יתרה ליום 1 בינואר
177,652	<b>157,938</b>	רכישות והשקעות
6,011	<b>20,513</b>	היוון עלויות אשראי
-	<b>(139,442)</b>	גריעות
42,347	-	מיון אופציות בגין רכישת זכויות במקרקעין
90,393	<b>197,538</b>	שינוי בשווי ההוגן
<b>463,424</b>	<b>699,971</b>	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 ההוגן כפי שנקבע בהערכות שווי שבוצעו על ידי מעריכי שווי חיצוניים, בלתי תלויים בעלי כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך. השווי ההוגן מייצג את הסכום ביום החתך לפיו יוחלפו הנכסים בין המוכר לקונה בעסקה בתנאי שוק לאחר שהצדדים פעלו בתבונה ובזהירות ללא כפייה ולפי תקני שמאות מקובלים.

בהערכות השווי של נדל"ן להשקעה בהקמה נעשה שימוש בשיטת ההשוואה. השווי ההוגן נקבע בהתאם לסקר מקיף של עסקאות השוואה הדומים במאפייניהם לנכס הנישום ובגישת החילוץ לגבי עסקאות השוואה של נכסים בנויים. בהערכת שווי של נדל"ן להשקעה מניב נעשה שימוש בשיטת היוון תזרימי המזומנים ובשיטת ההשוואה. 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, נדל"ן להשקעה בהקמה ומקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)**

ד. פירוט הרכב סעיף נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בהקמה ומקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה בהקמה לפי פרויקטים

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
		<b>נדל"ן להשקעה מניב</b>
14,299	<b>11,899</b>	פרויקט הגלריה (4)
24,850	<b>59,490</b>	נכסי נדל"ן להשקעה במסגרת שיתוף פעולה עם סלינה (5)
		<b>נדל"ן להשקעה בהקמה ותשלומים ע"ח נדל"ן להשקעה בהקמה</b>
127,757	<b>34,034</b>	פרויקט איינשטיין 33 א' (1), (3)
81,275	<b>63,513</b>	פרויקט איינשטיין 35 (2), (3)
23,270	-	נכסי נדל"ן להשקעה ותשלומים על חשבון רכישת נכסי נדל"ן להשקעה במסגרת שיתוף פעולה עם סלינה (5)
191,973	<b>531,035</b>	פרויקט לודוויג (לרבות תשלומים על חשבון נדל"ן להשקעה) (6)
<b>463,424</b>	<b>699,971</b>	

(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 חבריה 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 מיליון ש"ח. במועד השלמת העסקה, סיווגה החברה בדוחותיה הכספיים כ-94% מסך העלות לחלק המיוחס למסחר המוצג 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 יכול 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). בין בעלי הקרקע המצטרפים ובין החברה הנכדה הושלם בתקופת הדוח הליך חלוקת זכויות ביחס לזכויות (מסחר ומגורים) שנוספו לפרויקט בעקבות שינוי התביע, שבעטיו קיבלה החברה הנכדה כ-45% מהזכויות שהתווספו לפרויקט בעקבות אישור התביע, אשר הקנו לה, בהתאם להוראות הסכם השיתוף שנחתם בין הצדדים, את מלוא שטחי המסחר שהתווספו לפרויקט וכן זכויות לשיווק 63 יחידות דיור בהיקף של 5,125 מ"ר.

ביום 26 בנובמבר 2023, התקבלה החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה בתל אביב לאישור הבקשה להיתר בניה מלא בפרויקט בכפוף לעמידה בתנאים מקובלים, וביום 25 במרץ 2024, התקבל היתר חפירה ודיפון בפרויקט.

(2) מייצגת את יתרת הזכויות 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 9 א' (9) לעיל.

## קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

#### ביאור 10 - נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בהקמה ומקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ד. פירוט הרכב סעיף נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בהקמה ומקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה בהקמה לפי פרויקטים (המשך)

(3) בחודש יוני 2022 התקשרו חברת הבת נכסים מניבים 35 וחברה נכדה נכסים מניבים 33א, בהסכמים למכירת 75% משטחי המסחר לכלל חברה לביטוח בע"מ ותאגידים הקשורים אליה בתמורה לסכום של כ- 258 מיליון ש"ח ו-127 מיליון ש"ח בהתאמה. בהתאם, הועברו הזכויות במקרקעין לידי הרוכש ונרשמו על שמו ביום 4 בדצמבר 2022 וביום 20 בנובמבר 2022 בהתאמה, וכן התקבלה תמורה בסך של כ- 347 מיליון ש"ח והעסקה הושלמה. יצוין כי לרוכש קיימת זכות ביטול של הסכמי המכר האמורים וזאת, ככל שלא יתקבל היתר בנייה מלא לפרויקט עד לתום 24 חודשים ממועד החתימה על הסכם המכר. בחודשים ספטמבר 2023 ונובמבר 2023, קיבלה החברה החלטות ועדה מקומית לתכנון ובניה בתל אביב לאשר את הבקשות להיתר בניה מלא בכל אחד מהפרויקטים, וזאת בכפוף לעמידה בתנאים מקובלים (להלן - "החלטת ועדה על היתר בתנאים"). כמו כן, בחודש דצמבר 2023 נחתמה תוספת להסכם לדחיית מועד זכות הביטול וזאת עד ליום 31 בדצמבר 2024. לאור האמור ובהתחשב בהעברת הזכויות במקרקעין, בקבלה למעשה של כמעט כל סכום התמורה, בהעברת הסיכונים וההטבות לרוכש, וכן בקבלת החלטות ועדה על ההיתר בתנאים בחודש נובמבר 2023 ובהתחשב בכך שהתנאים שנקבעו לקבלת היתר בנייה מלא הינם טכניים במהותם וסבירות אי התקיימותם היא קלושה, מעריכה הנהלת החברה כי בשלו התנאים להכרה החשבונאית בגריעת הנכסים המתייחסים במועד זה. בהתאם, הכירה החברה בהכנסות בגין הסכמים אלו בסך של כ- 25 מיליון ש"ח במסגרת רווחי שערור ובסך של כ- 230 מיליון ש"ח במסגרת סעיף ההכנסות בגין חלק המקרקעין שהוצג במלאי (ובמקביל הכרה בעלות המלאי בסך של כ- 115 מיליון ש"ח בעלות ההכנסות).

בנוסף, הכירה החברה ברווחי שערור בסך של כ-4 מיליון ש"ח בגין החלק של ה- 25% שנותר בבעלותה, בהתבסס על הערכת שווי חיצונית ובלתי תלויה.

(4) מייצג את שטחי הגלריה במגדלי הארבעה בתל אביב אשר החל משנת 2021 מופעלת כמתחם חללי עבודה להשכרה ומסווגת כנדל"ן להשקעה.

## קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

#### ביאור 10 - נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בהקמה ומקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ד. פירוט הרכב סעיף נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בהקמה ומקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה בהקמה לפי פרויקטים (המשך)

(5) השקעות בנכסים במסגרת הסכם שיתוף פעולה עם סלינה, כמפורט בביאור 19א' (11) להלן.

#### 1. הירדן ההררי

קבוצת חגי' אחזקות מלונאות בע"מ (להלן: "אחזקות מלונאות"), שהינה חברה בבעלות מלאה, בשרשור של החברה (להלן: "חגי' מלונאות"), התקשרה ב- 24 באוקטובר 2021 בהסכם סיחור אופציה ולפיו, בתמורה לתשלום בסך של 9.5 מיליון ש"ח (שולם במלואו למועד הדוחות הכספיים), 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, 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.

על אף שהסכם הפיתוח טרם הושלם כך שהמוכר ורמ"י טרם התקשרו בהסכם החכירה, ביום 10 במאי 2022 מומשה האופציה על ידי קבוצת חגי' הירדן ההררי בע"מ, ש-74% מהונה מוחזק על ידי חגי' מלונאות ויתרתו על ידי המוכר (להלן: "חברת הפרויקט"), אשר התקשרה עם המוכר בהסכם לרכישת זכויות החכירה העתידיות שלו במקרקעין, כאשר בהתאם להסכם שנחתם, חברת הפרויקט תרכוש את הזכויות במקרקעין מהמוכר תמורת סך של 14.63 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ), אשר שולמה במלואה והועברה למוכר.

עלויות התאמת הנכס צפויות לעמוד על כ-24 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוחות הכספיים, שילמה הקבוצה סך של כ-5.7 מיליון ש"ח בגין ההתאמות לפרויקט זה.

ביום 18 בספטמבר 2023 קיבלה חברת הפרויקט את אישור רמ"י להעברת הסכם הפיתוח (כמשמעותו להלן) לחברת הפרויקט.

יצוין כי סלינה שכרה את הנכס לצורך הפעלתו כמלון, ואולם לאור עיכוב בהליכי הפיתוח של הקרקע והעברת הזכויות המועדים יידחו בהתאם. כוונת סלינה הייתה לפתוח אתר לינה זמני במקביל להוצאת היתר ובניית האתר הקבוע. עם זאת, לאור המלחמה ומצב תיירות הפנים, נכון למועד זה טרם נפתח האתר הזמני ולפיכך פנתה סלינה לחברה לדחות את התשלומים שהייתה אמורה לשלם לחברה עד למועד פתיחת האתר. החברה וסלינה מנהלות נכון למועד זה משא ומתן בעניין זה.

נכון למועד זה, הוגשה בקשה לקבלת היתר בנייה בנכס.

#### 2. העיר העתיקה בעכו

ביום 8 בנובמבר 2021 רכשה חברה בת בבעלות מלאה של החברה, בשרשור, (מכוח אופציה שסוחרה לה על ידי סלינה בתמורה לסכום שאינו מהותי) מצד ג', זכויות חכירה מהוונות במבנה המורכב מ-8 יחידות דיור בעכו העתיקה (להלן: "המבנה" או "הנכס"), כאשר תקופת החכירה על פי חוזה החכירה (המהוונים) של היחידות הנ"ל, הינה עד ליום 8 בנובמבר 2109. עד למועד הדוחות הכספיים, תמורת הרכישה המסתכמת לסך של כ-7.5 מיליון ש"ח שולמה למוכר במלואה, והחזקה בנכס נמסרה לחברה הבת.

עלויות התאמת הנכס צפויות לעמוד על כ-11 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוחות הכספיים שילמה הקבוצה סך של כ- חצי מיליון ש"ח בגין ההתאמות לפרויקט זה. נכון למועד זה, ניתן להקים בדרך של היתר לשימוש חורג בנכס 24-27 חדרי אירוח, ואולם החברה בוחנת הגדלת מס' החדרים ל-35 חדרי אירוח, בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים, אשר אין כל וודאות כי יתקבלו.

## קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

#### ביאור 10 - נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בהקמה ומקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ד. פירוט הרכב סעיף נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בהקמה ומקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה בהקמה לפי פרויקטים (המשך)

(1) השקעות בנכסים במסגרת הסכם שיתוף פעולה עם סלינה (המשך)

#### 3. מטולה

ביום 30 בדצמבר 2021 רכשה קבוצת חג'ג' מטולה בע"מ, הנמצאת בבעלות מלאה, בשרשר, של החברה, מצד ג' זכויות בעלות בשני שטחי מקרקעין המצויים במטולה, עליהם בנויים שני מלונות (להלן: "הנכסים"), הכוללים כ-63 חדרים. תמורת הרכישה הסתכמה לסך של כ-17 מיליון ש"ח ושולמה למוכר במלואה, והחזקה במקרקעין נמסרה לחברה הבת.

עלויות התאמת הנכסים הסתכמו לסך של כ-6.8 מיליון ש"ח, אשר שולמה במלואה במחצית הראשונה של שנת 2022. המלון פעיל החל מחודש יוני 2022 והחברה החלה מספטמבר 2022 לקבל דמי שכירות בהתאם להסכם ההתקשרות. על אף הוראות ההסכם התקשרות של החברה עם סלינה, עקב הוראות המצב הבטחוני והוראות ממשלת ישראל, המלון נסגר עם תחילת המלחמה. סלינה פנתה למדינה לצורך קבלת פיצוי כספי, ועם קבלתו היא תעביר את דמי השכירות לחברה. יצויין כי סלינה ממחויבת לדמי שכירות אלו אולם על מנת להקל על התזרים של סלינה, הסכימה החברה להמתין תקופה מסוימת עד לקבלת פיצוי כאמור של סלינה מהמדינה.

4. בגין שלושת ההשקעות המצוינות לעיל החברה הכירה בירידת ערך בסך של כ-3.6 מיליון ₪.

(2) ביום 17 בנובמבר 2021 התקשרה חברת י.ה.ו חג'ג' בע"מ חברת בת בבעלותה המלאה של החברה (להלן: "חברת

הבת"), בהסכם בעלי מניות עם שני צדדים שלישיים (להלן: "השותפים") וחברת א. הלל גד בע"מ (המוחזקת על ידי החברה בשיעור של 50.1%) (להלן: "חברת הפרויקט") 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 כל ודאות אם יתקבלו.

בנוסף, חלה על המתחם התכנית המתאר תא/5000 המאושרת, כאשר הזכויות המתאפשרות מכוחה עשויות להגדיל באופן מהותי (לכ-157 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.

בשל קרבתו של המתחם לקו M1 המתוכנן של מערכת המטרו, על המתחם צפויה לחול התכנית המתארית תמא/70 אשר מתהווה בימים אלו, וכן התוכנית המתארית החדשה תא/5500, כאשר ההערכה שמכח תכניות אלו ניתן יהיה להגדיל את הזכויות המתקבלות מכוח התכנית באופן מהותי עוד יותר, וזאת בכפוף לאישור תמא/70 ואו תא/5500 ולעריכת תוכנית מפורטת מכוחה אשר תקבל את כלל האישורים הנדרשים, לרבות אישור הועדה המקומית ואו המחוזית, אשר אין כל ודאות כי יתקבלו.

נכון למועד זה, רכשה חברת הפרויקט 7,200 מ"ר המהווים כ-90.4% מחלק הבעלים הפרטיים בתמורה לסך כולל של כ-236 מיליון ש"ח (ובתוספת מס רכישה, נשיאה בהוצאות משפטיות של בעלי הקרקע, החזר/תשלום הוצאות שהוצאו לקידום התב"ע הקיימת כיום, תיווך וכיו"ב, סך התוספת עתידה להסתכם לסך של כ-310 מיליון ש"ח) ובנוסף התקשרה חברת הבת בהסכם עם צד ג', המחזיק בכ-10% מזכויות הבעלים הפרטיים במקרקעי התוכנית (כ-800 מ"ר) (להלן: "הצד השלישי"), לרכישת מחצית מזכויותיו בפרויקט, בתמורה לסך של כ-12.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. כך, שנכון למועד פרסום הדוח החברה, שותפיה והצד השלישי מחזיקים בקרקע במלוא זכויות הבעלים הפרטיים (סך הכל 7,962 מ"ר. חלק החברה, בשרשר, בזכויות האמורות - 50.1%).

בנוסף לאמור לעיל, חתמו תאגידי השותפים על הסכמי מכר ואופציה, שהוסבו גם הם לחברת הפרויקט, ביחס לכ-3,100 מ"ר המצויים במתחם, אך אינם נכללים במקרקעי התוכנית (להלן ביחד: "זכויות נוספות במתחם"), וזאת על מנת להגדיל את שטחי מקרקעי הפרויקט.

בהתאם להערכת שווי חיצונית של הפרויקט ליום 31 בדצמבר 2022, רשמה החברה רווח בגין עליית ערך נדל"ן להשקעה בגין הזכויות שרכישתן הושלמה עד לאותו מועד בסך של כ-28 מיליון ש"ח. במהלך השנה השלימה חברת הפרויקט את רכישת כלל זכויות הפרטיים ובהתאם לך ולהערכת שווי חיצונית של הפרויקט ליום 31 בדצמבר 2023, רשמה החברה רווח בגין עליית ערך נדל"ן להשקעה בסך של כ-166 מיליון ש"ח.

(3) לעניין שעבודים וערבויות – ראה ביאור 19 ב'להלן.

**קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**ביאור 10 - נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בהקמה ומקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)**

ה. ניתוחי רגישות

(1) הנחות משמעותיות ששימשו בהערכות השווי

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
ש"ח	
28,000-54,500	28,000-54,500
12,000/8,500/7,000	12,000/8,500

נדל"ן להשקעה בהקמה הנמדד בשווי הוגן  
שווי קרקע למ"ר מבונה בעסקאות השוואה מסחר במתחם איינשטיין  
שווי קרקע למ"ר מבונה במתחם לודוויפול (מסחר/משרדים/מלון)

(2) להלן ניתוחי הרגישות למחיר מ"ר:

ליום 31 בדצמבר 2023		
ירידה של 5%	שווי הוגן	עליה של 5%
אלפי ש"ח		
32,332	34,034	35,736
60,338	63,513	66,690
499,225	525,500	551,775
591,895	623,047	654,291

פרויקט איינשטיין 33 א' מסחר  
פרויקט איינשטיין 35 מסחר  
פרויקט לודוויפול (לא כולל מקדמות על חשבון הזכויות הנוספות)

ו. הכנסות שכירות צפויות בגין חוזים חתומים נכון לתאריך הדוחות הכספיים (באלפי ש"ח)

5,415	שנת 2024
8,457	שנת 2025
8,627	שנת 2026
8,642	שנת 2027
51,853	שנת 2028 ואילך
82,994	

הנתונים בטבלה זו אינם כוללים סכומים לא מהותיים בגין הגלריה אשר מושכרת לתקופות קצרות.

**קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**ביאור 11 - השקעות בתחום הנדל"ן**

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
37,384	<b>33,095</b>	השקעות במסגרת הסכם שיתוף פעולה עם סלינה (1)
7,137	<b>3,881</b>	הלוואה הניתנת להמרה למניות סלינה (2)
1,420	<b>1,420</b>	השקעות בזכויות עתידיות במקרקעין (3)
<b>45,941</b>	<b>38,396</b>	

(1) מתייחס להשקעות החברה במסגרת שיתוף פעולה עם סלינה במסלול של השקעה בהתאמת נכסים שסלינה תשכור מצדדים שלישיים, כשהחברה תבצע על חשבונה את המרת והתאמת נכסים אלו לפעילות מלוואית ואילו סלינה תפעיל בנכסים אלה מלוונות (להלן: "מסלול ההתאמות"). החברה סיווגה את ההשקעות כמכשירים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד. לפרטים נוספים ראה ביאור 19א' (11) להלן. ההשקעות נמדדות לפי שווי הוגן כפי שנקבע בהערכת שווי שבוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני, בלתי תלוי. תחשיב שיעור ההיוון מבוסס על שיעור היוון משוקלל (WACC) ומודל CAPM. החברה ביצעה הערכת שווי להשקעות אלו ירידת הערך שהוכרה בספרים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 הינה בסך של כ- 6.3 מיליון ש"ח. הערכות השווי מסווגות כרמה 3 במסגרת היררכיית השווי ההוגן.

(2) ביום 25 באוקטובר 2022, התקשרה חג'ג' מגדלי הארבעה בהסכם הלוואה (להלן: "הסכם הלוואה") עם בעלת השליטה בסלינה אנגליה (להלן: "הלווה"), אשר בהתאם לתנאיו, חג'ג' מגדלי הארבעה העמידה ללווה הלוואה בסך של 2 מיליון דולר (להלן: "ההלוואה"), אותם העמידה הלווה כהלוואה לסלינה אנגליה, במסגרת הליך הנפקת סלינה אנגליה למסחר בבורסת הנאסד"ק. בהתאם להוראות הסכם הלוואה, ההלוואה היא לתקופה של כ-4 שנים, ונושאת ריבית שנתית בשיעור 8% אשר תשולם מידי רבעון. לאחר חלוף 12 חודשים ממועד העמדת הלוואה, חג'ג' מגדלי הארבעה תהא רשאית לדרוש את פירעונה המוקדם של ההלוואה בהודעה מוקדמת בת 6 חודשים. בנוסף, חג'ג' מגדלי הארבעה תהא רשאית להמיר בכל עת עד למועד פרעון ההלוואה את ההלוואה למניות של סלינה אנגליה, לפי שער המרה של 8 דולר למניה (להלן: "זכות ההמרה"). ההסכם כולל מנגנונים מקובלים הקשורים להתאמת מחיר ההמרה ובנוסף נקבע כי מקום בו שער המניה של סלינה אנגליה יירד מתחת ל-8 דולר למניה, תהיה לחג'ג' מגדלי הארבעה הגנה וזאת ביחס לשער של עד 6 דולר למניה. ההסכם כולל ההתחייבות מקובלות של הלווה כגון עמידה בהתחייבויות פיננסיות, מידע וכו'. בעלי השליטה בלווה ערבים לפירעון ההלוואה ואולם ככל והלווה תבקש לפרוע את ההלוואה בפירעון מיידי והחברה תסרב, ערבות זו תפקע. בנוסף, להבטחת זכות ההמרה, הלווה שעבדה מניות של סלינה אנגליה אשר בבעלותה. החברה סיווגה את ההלוואה ההמירה כמכשיר פיננסי המוצג בשווי הוגן דרך רווח והפסד, בתקופת הדוח בוצעה הפחתה בשווי הוגן של ההלוואה בסך של כ-3.6 מיליון ש"ח. לאור מחיר מניית סלינה אנגליה, הלווה והחברה מנהלים בימים אלה מו"מ לגבי האפשרות של המרת ההלוואה (כולל הריבית שטרם שולמה נכון להיום בסך כ-80 אלפי דולר) בהשקעה בפרויקט נדל"ן של הלווה.

(3) רגינסי התקשרה בהסכם לרכישת זכויות בנייה עתידיות לניוד תמורת סך של כ-1.4 מיליון ש"ח. זכויות אלה ניתנות לניוד לבניינים אחרים בתל אביב בכפוף לאישור הועדה לתכנון ובנייה. רכישת הזכויות נעשתה באמצעות צד ג' ("הנאמן") אשר רכש את הזכויות בנאמנות עבור רגינסי.

**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 בגין מבנים (**)	טרקלין העסקים במגדלי הארבעה אלפי ש"ח	קרקע המיועדת לשימוש מלונאי(*)	שיפורים במושכר	מחשבים וציוד נלווה	ריהוט וציוד	
128,990	737	20,842	75,039	17,982	4,722	579	9,089	עלות - יתרה ליום 1 בינואר 2022
66,061	-	-	143	65,072	52	93	701	רכישות והשקעות בשנת החשבון
195,051	737	20,842	75,182	83,054	4,774	672	9,790	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
6,537	1,784	827	39	3,607	99	82	99	רכישות והשקעות בשנת החשבון
201,588	2,521	21,669	75,221	86,661	4,873	754	9,889	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
9,801	383	4,493	2,271	-	923	382	1,349	פחת שנצבר - יתרה ליום 1 בינואר 2022
5,542	180	1,498	2,481	-	295	122	966	הפרשה בשנת החשבון
15,343	563	5,991	4,752	-	1,218	504	2,315	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
6,072	570	1,672	2,375	-	299	119	1,037	הפרשה בשנת החשבון
21,415	1,133	7,663	7,127	-	1,517	623	3,352	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
180,173	1,388	14,006	68,094	86,661	3,356	131	6,537	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2023
179,708	174	14,851	70,430	83,054	3,556	168	7,475	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2022

(\*) לעניין קרקע שנרכשה על ידי רגינסי להקמת מלון במרינה הרצליה ראה ביאור 9א(3) לעיל. ביום 4 במאי 2022, התקשרה רגינסי (חברת הבת) עם שני צדדי ג' (להלן: "השותפים") וחברה בבעלותם (להלן: "חברת הפרויקט"), שמטרתו כניסת החברה להשקעה בשיעור של 50.2% בפרויקט מלונאי שצפוי להיבנות על גבי מקרקעין בשטח כולל של כ-35,424 מ"ר המצויים ליד חוף הכנרת, שעלות רכישת הזכויות במקרקעין (לרבות החזר הוצאות לשותפים) מסתכמת לסך של כ-66 מיליון ש"ח.

(\*\*) נכס זכות השימוש בגין מבנים מופחת על פני תקופה של בין 5 ל-15 שנה, ונכס זכות שימוש בגין רכבים מופחת על פני 3 שנים.



## קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 12 - רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו (המשך)

נכסי זכות שימוש והתחייבות בגין חכירה

א. כללי

הקבוצה התקשרה בהסכם לחכירת משרדי החברה למשך 5 שנים (עם אופציית הארכה של 2 תקופות נוספות של 5 שנים כ"א שהראשונה מביניהן החלה בשנת 2022), התמורה החודשית הינה כ-156 אלפי ש"ח. בנוסף ביוני 2023 התקשרה החברה בהסכם נוסף לחכירת משרדים נוספים לחברה למשך 5 שנים, התמורה החודשית הינה כ-16 אלפי ש"ח. בנוסף החברה מתקשרת עם חברות לסינג לחכירת רכבים אשר משמשים את עובדי החברה, תקופה החכירה עבור כל אחד מכלי הרכב הינה 3 שנים.

ב. סכומים שהוכרו ברווח והפסד ובדוח על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
1,688	1,678	2,134
542	502	511

הוצאות פחת בגין נכסי זכות שימוש  
הוצאות ריבית בגין התחייבויות בגין חכירות

ג. ראה גם ביאור 14 להלן.

### ביאור 13 - השקעה בחברות מוחזקות

א. כללי

1. הד מאסטר

א) כללי

רגינסי מחזיקה ב-50% מהונה המונפק והנפרע של חברת הד מאסטר בע"מ (להלן: "הד מאסטר"). הד מאסטר הינה חברה פרטית בערבון מוגבל 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

רגינסי והשותף המחזיק בהד מאסטר ב-50% הנותרים (להלן ביחד בסעיף זה: "הצדדים") התקשרו בהסכם המסדיר את מערכת היחסים ביניהם כבעלי מניות בהד מאסטר (להלן: "הסכם בעלי המניות"). בהתאם להסכם האמור, הד מאסטר הינה חברה בשליטה משותפת של רגינסי והשותף. בהתאם להסכם בעלי המניות ניהולה השוטף של הד מאסטר יבוצע על ידי רגינסי, לרבות באמצעות בעלי השליטה, ללא תמורה.

ג) תיאור פרויקט שד"ל

נכון למועד 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).

ביום 6 במרץ 2024 התקבלה החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה בתל-אביב, לאישור הבקשה להיתר בניה מלא בפרויקט, בכפוף לעמידה בתנאים מקובלים, אשר לאחר העמידה בהם וקבלת ההיתר הסופי, ניתן יהיה להקים על המקרקעין בהם מחזיקה הד מאסטר (מעבר ליתר המבנים הקיימים כיום) מגדל הכולל 40 קומות, בהן כ-17,000 מ"ר שטחי מגורים (כולל שטחי שירות) (על פני כ-120 יחידות), כ-20,500 מ"ר שטחי מלונאות (כולל שטחי שירות) בלפחות 320 חדרי מלון ושטחי מסחר בהיקף שאינו מהותי. כמו כן, צפוי להיבנות בפרויקט חניון תת קרקעי בן 5 קומות וכ-145 מקומות חניה, בשטח כולל של כ-7,500 מ"ר, וכן מבנה ציבור בשטח של 200 מ"ר עיקרי ו-100 מ"ר שירות. שטחי המלונאות והמסחר מיועדים לשמש כנדל"ן להשקעה.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, פועלת הד מאסטר לעמידה בתנאים לצורך קבלת היתר הבניה המלא. לעניין רכישת חניון במגדל מאייר ע"י חברת הד מאסטר ראה ביאור 29 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 הפרויקט אשר כולל בין היתר את השלמת רכישת הזכויות במגדל שד"ל, 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 פרסום הדוחות הכספיים סך של כ-270 מיליון ש"ח. יצוין כי מועד החזר האשראי הוארך עד ליום 31 במרץ 2025 שיעור הריבית השנתית הינה בשיעור של פריים + 1%-2%. החברה ורגינסי ערבות להלוואה. בנוסף, העמידו בעלי המניות של הד מאסטר הלוואות בעלים כמפורט בתמצית לדוחות הכספיים להלן, ההלוואות נושאות ריבית שנתית בשיעור של פריים + 1%-2%.

ה) **מידע כספי תמציתי של חברת הד מאסטר המטופלת לפי שיטת השווי המאזני:**

להלן תמצית הדוחות הכספיים של הד מאסטר:

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
<u>אלפי ש"ח</u>	
714	<b>1,064</b>
132	<b>137</b>
7	<b>7</b>
156,190	<b>165,082</b>
<u>157,043</u>	<u><b>166,290</b></u>
349,815	<b>354,249</b>
<u>506,858</u>	<u><b>520,539</b></u>

**נכסים**

**נכסים שוטפים**

מזומנים ושווי מזומנים  
פיקדונות מוגבלים ומיועדים  
חייבים ויתרות חובה  
מלאי בניינים בהקמה

**נכסים בלתי שוטפים**

נדל"ן להשקעה בהקמה - מוצג לפי שווי הוגן

**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)

ה) מידע כספי תמציתי של חברת הד מאסטר המטופלת לפי שיטת השווי המאזני: (המשך)

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
		<b>התחייבויות והון עצמי</b>
		<u>התחייבויות שוטפות</u>
		אשראי לזמן קצר מתאגיד בנקאי
242,431	<b>269,299</b>	הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
2,298	<b>2,298</b>	הלוואות מבעלי שליטה
45,865	<b>50,538</b>	זכאים ויתרות זכות
292	<b>321</b>	
<b>290,886</b>	<b>322,456</b>	
		<u>התחייבויות בלתי שוטפות</u>
		התחייבויות מסים נדחים
51,255	<b>46,966</b>	
		<b>הון</b>
		הון מניות
1	<b>1</b>	קרנות הון ופרמיה על מניות
8,390	<b>8,390</b>	עודפים
157,862	<b>144,262</b>	
166,253	<b>152,653</b>	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
(1,536)	<b>(1,536)</b>	זכויות שאינן מקנות שליטה
164,717	<b>151,117</b>	
<b>506,858</b>	<b>520,539</b>	

**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)

ה) מידע כספי תמציתי של חברת הד מאסטר המטופלת לפי שיטת השווי המאזני: (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
773	1,020	<b>1,211</b>	הכנסות
(14)	(13)	<b>(13)</b>	עלות ההכנסות
759	1,007	<b>1,198</b>	<b>רווח גולמי</b>
110,475	(2,472)	<b>(18,794)</b>	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה בהקמה
(64)	(86)	<b>(74)</b>	הוצאות הנהלה וכלליות
111,170	(1,551)	<b>(17,670)</b>	<b>רווח (הפסד) מפעולות רגילות</b>
(2)	3	<b>(1)</b>	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
111,168	(1,548)	<b>(17,671)</b>	<b>רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה</b>
(25,518)	(507)	<b>4,071</b>	מיסים על ההכנסה
85,650	(2,055)	<b>(13,600)</b>	<b>רווח נקי (הפסד) לשנה</b>

**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		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
19,593	<b>19,593</b>	עלות (*)
30,604	<b>39,679</b>	הלוואות (**)
69,707	<b>62,598</b>	חלק ברווחים שנצברו
(533)	<b>(533)</b>	רווח שטרם מומש
<b>119,371</b>	<b>121,337</b>	
<b>7,235</b>	<b>7,235</b>	(*) כולל יתרת עודפי עלות

(\*\*) כוללת ליום 31 בדצמבר 2023 הלוואות בסך של כ- 32,594 אלפי ש"ח הנושאות ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת 1%-2% והלוואות בסך של כ-6,129 אלפי ש"ח הנושאות ריבית שנתית קבועה של 8% ללא מועד פירעון.

**ג. התנועה בהשקעות:**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
125,308	<b>119,371</b>	יתרה ליום 1 בינואר
(2,784)	<b>9,139</b>	העמדת (פרעון) הלוואות וריביות שנצברו בגין, נטו
(2,250)	<b>(1,000)</b>	דיבידנד מחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
(903)	<b>(6,173)</b>	חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
<b>119,371</b>	<b>121,337</b>	יתרה ליום 31 בדצמבר

**ד. ערבויות:**

רגינסי והחברה (ביחד ולחוד עם השותף של רגינסי בהד מאסטר) ערבות להלוואות של הד מאסטר מתאגיד בנקאי. לפרטים נוספים ראה סעיף קטן א' לעיל וביאור 19(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 2022		ליום 31 בדצמבר 2023		מדינת התאגדות
	מניות המקנות זכויות בעלות	מניות המקנות זכויות הצבעה	מניות המקנות זכויות בעלות	מניות המקנות זכויות הצבעה	
	%		%		
קבוצת חגי' אחזקות הארבעה בע"מ	100%	100%	100%	100%	ישראל
קבוצת חגי' מגדלי הארבעה בע"מ	100%	100%	100%	100%	ישראל
קבוצת חגי' אחזקות מלונאות בע"מ	100%	100%	100%	100%	ישראל
קבוצת חגי' לב תל-אביב בע"מ	100%	100%	100%	100%	ישראל
קבוצת חגי' סומייל בע"מ	100%	100%	100%	100%	ישראל
קבוצת חגי' סומייל שותפות 121 בע"מ (1)	80%	80%	80%	80%	ישראל
קבוצת חגי' סומייל 122 בע"מ	100%	100%	100%	100%	ישראל
קבוצת חגי' סומייל 121 בע"מ	100%	100%	100%	100%	ישראל
קבוצת חגי' סלמה בע"מ	100%	100%	100%	100%	ישראל
קבוצת חגי' נכסים מניבים בע"מ	100%	100%	100%	100%	ישראל
קבוצת חגי' ניהול נכסים מניבים 35 בע"מ	100%	100%	100%	100%	ישראל
קבוצת חגי' ייעוץ וניהול פרויקטים בע"מ	100%	100%	100%	100%	ישראל
מלון רג'נסי ירושלים בע"מ	100%	100%	100%	100%	ישראל
קבוצת חגי' מרינה הרצליה בע"מ	75%	75%	75%	75%	ישראל
י ה ו חגי' בע"מ	100%	100%	100%	100%	ישראל
קבוצת חגי' התחדשות עירונית בע"מ	100%	100%	100%	100%	ישראל
קבוצת חגי' יזמות עסקית בע"מ	100%	100%	100%	100%	ישראל
קבוצת חגי' מגדלי בבלי 3 בע"מ	100%	100%	100%	100%	ישראל
קבוצת חגי' מגדלי בבלי 4 בע"מ (2)	100%	100%	100%	100%	ישראל
קבוצת חגי' מתחם המסגר בע"מ	100%	100%	100%	100%	ישראל

(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		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
37,792	<b>38,699</b>	קבוצת חגי' סומייל שותפות 121 בע"מ (1)
50,752	<b>56,005</b>	קבוצת חגי' מגדלי בבלי 4 בע"מ (2)
30,699	<b>31,458</b>	קבוצת חגי' מרינה הרצליה בע"מ (3)
3,082	<b>68,951</b>	יהו חגי' בע"מ (4)
51	<b>(823)</b>	חברות נוספות בקבוצה
<b>122,376</b>	<b>194,290</b>	

(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: "מור"), 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 בהון 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.

מור העמידה לשותפות הלוואות בעלים שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2023 מסתכמת לסך של כ-38,699 אלפי ש"ח. בהתאם לתנאי הלוואות הבעלים, פירעון הלוואות כפוף להחלטת השותף הכללי בשותפות ולפיקדן הלוואות סווגו בדוחות הכספיים במסגרת זכויות שאינן מקנות שליטה.

(2) ביום 23 ביוני 2021, התקשרה חברת הבת קבוצת חגי' מגדלי בבלי 4 בע"מ בהסכם עם מור. מכוח הסכם זה התחייבה מור להעמיד לחברת הבת סכום שווה ל-20% מכלל הסכומים אשר ידרשו לחברת הבת לצורך רכישת מלוא הזכויות במקרקעין, אולם בכל מקרה לא יותר מ-70 מיליון ש"ח. 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 חבויית 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 הלוואות להון של חברת הבת, הלוואות מור סווגו בדוחות הכספיים במסגרת זכויות שאינן מקנות שליטה. יתרת הלוואות ליום 31 בדצמבר 2023 הסתכמה לסך של כ-56,005 אלפי ש"ח.

(3) כולל קרן הלוואה מזכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ-26 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023 וליום 31 בדצמבר 2022. פירעון הלוואה למלווה כפוף לחלוקה קודמת שתבוצע ראשית על ידי מרינה הרצליה לחברה, כשלעניין זה הוסכם כי החברה תהיה זכאית למשיכת סך של 25 מיליון ש"ח ממרינה הרצליה, בגין מניית הבכורה שמחזיקה החברה במרינה הרצליה, קודם לחלוקת דיבידנדים ו/או החזר הלוואות בעלים לכלל בעלי מניותיה של מרינה הרצליה.

**קבוצת חגי'ג' 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 (המשך)**

(4) ביום 17 בנובמבר 2021 התקשרה י ה ו חגי'ג' 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 הפרויקט" או "החברה הנכדה"), אשר מוחזקת על ידי חברת הבת (50.1%) והשותפים (49.9%) (חברת הבת והשותפים יקראו להלן: "בעלי המניות"), בקשר עם הקמת פרויקט במתחם לודוויפול בתל אביב, ראה גם ביאור ו' להלן המתייחס למידע כספי תמציתי של החברה הנכדה.

**רווח המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
445	747	<b>907</b>
2,138	4,539	<b>5,253</b>
369	748	<b>759</b>
-	3,082	<b>65,869</b>
30	(592)	<b>(874)</b>
<b>2,982</b>	<b>8,524</b>	<b>71,914</b>

קבוצת חגי'ג' סומייל שותפות 121 בע"מ  
 קבוצת חגי'ג' מגדלי בבלי 4 בע"מ  
 קבוצת חגי'ג' מרינה הרצליה בע"מ  
 י ה ו חגי'ג' בע"מ  
 חברות נוספות בקבוצה

ו. מידע כספי תמציתי של חברת א. הלל בע"מ (כמוצג בדוחותיה של א. הלל בע"מ – 100%)

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
7,381	<b>5,123</b>
165,615	<b>504,825</b>
26,455	<b>3,459</b>
140,364	<b>368,311</b>
<b>6,177</b>	<b>138,178</b>

מידע כספי תמציתי על המצב הכספי:

נכסים שוטפים  
 נכסים לא שוטפים  
 התחייבויות שוטפות  
 התחייבויות לא שוטפות  
 נכסים נטו



**קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**ביאור 13 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)**

1. מידע כספי תמציתי של חברת א. הלל בע"מ (כמוצג בדוחותיה של א. הלל בע"מ – 100%) (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		מידע כספי תמציתי על הרווח הנקי :
2022	2023	
אלפי ש"ח		
20	281	הכנסות
8,028	170,964	שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה
(35)	(89)	הוצאות הנהלה וכלליות
9	85	הכנסות מימון, נטו
-	148	אקוויטי
(1,845)	(39,388)	מסים על הכנסה
6,177	132,001	רווח נקי

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		מידע כספי תמציתי על דוח תזרים מזומנים :
2022	2023	
אלפי ש"ח		
(4,059)	3,758	תזרים מזומנים מפעילות (לפעילות) שוטפת
(126,154)	(168,098)	תזרים מזומנים לפעילות השקעה
132,699	162,755	תזרים מזומנים מפעילות מימון

**ביאור 14 - נכסים והתחייבויות בגין חכירות**

א. נכסים בגין זכויות שימוש - ראה ביאורים 12(א) ו-12(ב)

ב. התחייבות בגין חכירות :

			<b>שנת 2023</b>
סה"כ	רכבים	משרדים	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
16,005	177	15,828	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2023</b>
2,596	1,769	827	<u>שינויים במהלך השנה</u>
(2,540)	(575)	(1,965)	תוספות
511	23	488	תשלומים
16,572	1,394	15,178	הוצאות מימון בגין התחייבות חכירה
2,697	667	2,030	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2023</b>
13,875	727	13,148	חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירות
16,572	1,394	15,178	התחייבויות בגין חכירות לזמן ארוך
			<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2023</b>

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 14 - נכסים והתחייבויות בגין חכירות (המשך)

ב. התחייבות בגין חכירות:

<u>שנת 2022</u>		
<u>סה"כ</u>	<u>רכבים</u>	<u>משרדים</u>
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>
17,500	357	17,143
(1,997)	(186)	(1,811)
502	6	496
<u>16,005</u>	<u>177</u>	<u>15,828</u>
6,422	158	6,264
9,583	19	9,564
<u>16,005</u>	<u>177</u>	<u>15,828</u>

**יתרה ליום 1 בינואר 2022**

שינויים במהלך השנה:

תשלומים

הוצאות מימון בגין התחייבות חכירה

**יתרה ליום 31 בדצמבר 2022**

חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירות

התחייבויות בגין חכירות לזמן ארוך

**יתרה ליום 31 בדצמבר 2022**

**קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**ביאור 15 - הלוואות מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים**

א. התחייבויות שוטפות:

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית שנתית	
2022	2023		
אלפי ש"ח		%	
		פריים בתוספת	
488,043	<b>759,786</b>	0.5%-2%	הלוואות מתאגידים בנקאיים
437,252	<b>403,210</b>	5%-7.5%	הלוואות ממוסדות, גופים פיננסיים ואחרים
1,673	<b>1,667</b>		חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
<b>926,968</b>	<b>1,164,663</b>		

ההלוואות מסווגות בדוח על המצב הכספי בהתאם למחזור התפעולי של החברה ובהתאם לנכסים אותם מממנות ההלוואות. הלוואות אשר מועד פירעון הינו פחות משנה מסווגות במסגרת ההתחייבויות השוטפות ללא תלות בנכס אותן הן מממנות. ראה גם ביאור 32 להלן.

ב. התחייבויות בלתי שוטפות:

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית שנתית	
2022	2023		
אלפי ש"ח		%	
		פריים בתוספת	
21,118	<b>233,662</b>	1%-2% (*)	הלוואות מתאגידים בנקאיים
-	<b>32,000</b>	4%	הלוואות ממוסדות פיננסיים
21,118	<b>265,662</b>		
(1,673)	<b>(1,667)</b>		בניכוי חלויות שוטפות
<b>19,445</b>	<b>263,995</b>		

(\*) שיעור ריבית הפריים ליום 31 בדצמבר 2022 ו-2023 הינו 6.25% ו-4.75% בהתאמה.

## קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

#### ביאור 15 - הלוואות מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים (המשך)

ג. פרטים נוספים:

(1) ביום 17 באוגוסט 2020 התקשרה חג'ג' בבלי 3 (ראה באור 9(12)), בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי, אשר במסגרתו, העמיד הבנק לחג'ג' בבלי 3 אשראי בסך של כ-131 מיליון ש"ח, אשר שימש את חג'ג' בבלי 3 לצורך רכישת מקרקעי פרויקט בבלי 3 כנגד שעבוד מקרקעי פרויקט בבלי 3, שעבוד מניית החברה בחג'ג' בבלי 3 והעמדת ערבות על ידי החברה. באוגוסט 2022 הגדילה החברה את היקף הלוואה בסך של 50 מיליון ש"ח נוספים וכן הוארך מועד פרעון הלוואה ליולי 2023. הלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת 1.5%-0.5% אשר משולמת אחת לרבעון. ביום 14 באוגוסט 2023 התקשרה בבלי 3 בתוספת להסכם המימון, אשר מאריכה את מועד החזר קרן האשראי מיום 29 ביולי 2023 ליום 8 בפברואר 2025. ביום 26 בדצמבר 2023 התקשרה בבלי 3 בתוספת להסכם מימון, אשר מגדילה את מסגרת האשראי מסך של כ-188 מיליון ש"ח לסך של כ-284 מיליון ש"ח, כאשר מועד פרעון האשראי הוארך ליום 28 בפברואר, 2025. עד למועד פרסום הדוחות הכספיים הועמד סך של כ-59 מיליון ש"ח. לעניין עמידה באמות מידה פיננסיות, ראה ביאור 19ד' (6) להלן. בנוסף להלוואה מתאגיד בנקאי כאמור לעיל, נטלה החברה הלוואה מצד שלישי בסך של כ-20 מיליון ש"ח הנושאת ריבית שנתית בשיעור 7.5% לשלוש שנים עם ריבית המשולמת אחת לחצי שנה. הלוואה זו נפרעה בפירעון מוקדם ביום 15 בינואר 2023.

(2) 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. הלוואה נושאת ריבית שנתית 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 סילוקין של 15 שנה אשר תשולם בסוף כל חודש. החברה וחברת הבת של החברה, קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ, שיעבדו את כלל זכויותיהן בטרקלין העסקים של מגדלי הארבעה לטובת הבטחת החזר הלוואה. לעניין עמידה באמות מידה פיננסיות, ראה ביאור 19ד' (5) להלן. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, יתרת הלוואה בספרי החברה הינה כ-19,444 אלפי ש"ח.

## קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

#### ביאור 15 - הלוואות מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים (המשך)

ג. פרטים נוספים (המשך):

(3) 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 שנתרו לחברה במלאי באותו מועד, לאחר מכירת אחת הדירות על ידי החברה בשנת 2022, נפרעו כ-2 מיליון ש"ח מתוך הלוואה. יתרת הלוואה נפרעה במלואה בתשלום אחד ביום 30 בספטמבר 2023 בהתאם לתנאים. הלוואה נשאה ריבית שנתית בשיעור של 5.95% ששולמה מדי רבעון.

ביום 28 בדצמבר 2023, התקשרה החברה (יחד עם תאגידים בשליטתה) בהסכם מימון עם בנק מסחרי בישראל (להלן: "הבנק"), בסך כולל של עד 50 מיליון ש"ח (להלן בס"ק זה: "ההלוואה"). בתקופת הדוח הועמדה לחברה הלוואה בסך של כ-25 מיליון ש"ח.

ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת 2% (להלן: "ריבית ההלוואה") והיא משולמת מדי רבעון. קרן ההלוואה תיפרע לא יאוחר מיום 31 בדצמבר 2025.

להבטחת הלוואה נשוא ההסכם, רשומים לטובת הבנק שעבודים כדלקמן (להלן: "הבטחות"): (1) כלל החזקות רגיסי במרינה הרצליה; (2) מרינה הרצליה שעבדה לטובת הבנק משכנתא בדרגה ראשונה ובלעדית ללא הגבלה בסכום על כל מקרקעי הפרויקט וכן שעבדה כל זכויות הקיימות ואו שתהינה לה במקרקעין, לרבות על פי ההסכמים, וכן שעבוד קבוע והמחאה על דרך השעבוד של כל הכספים והזכויות שיגיעו לה מהרשויות השונות; (3) מרינה הרצליה שעבדה בשעבוד קבוע וראשון בדרגה את חשבון הבנק שלה בבנק; (4) החברה ורגיסי ערבה להתחייבויות מרינה הרצליה כלפי הבנק.

לעניין עמידה באמות מידה פיננסיות, ראה ביאור 19ד' (10) להלן.

(4) 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 (ראה באור 9). בהתאם לתנאי ההסכם, הבנק העמיד לחברת הבת הלוואה בסכום כולל של כ-150 מיליון ש"ח, שתעמוד עד ליום 15 ביולי 2024. הלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים + 0.5%-1.5%. עם רכישת זכויות העירייה הנוספות בפרויקט בחודש אוגוסט 2023, הגדיל הבנק את הלוואה בעוד סך של כ-29 מיליון ש"ח. יתרת הלוואה ליום 31 בדצמבר 2023 הינה בסך של כ-180 מיליון ש"ח. לעניין עמידה באמות מידה פיננסיות, ראה ביאור 19ד' (7) להלן.

(5) 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 בפרויקט (ראה באור 9). בהתאם לתנאי הסכם המימון, הלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת 0.5%-1.5%.

ביום 24 באוגוסט 2023 התקשרו הצדדים בתוספת להסכם המימון כך שהלוואה תפרע לא יאוחר מיום 31 באוגוסט 2024, יתר התנאים נותרו זהים. לעניין עמידה באמות מידה פיננסיות, ראה ביאור 19ד' (8) להלן.

(6) הסכם ליווי שלמה (ראה באור 2) – יתרת הלוואה בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2023 הינה כ-188 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה ביאור 19א' (6) להלן.

(7) 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. הלוואה נפרעה במלואה בחודש מרץ 2023 בהתאם לתנאי הסכם המימון. הלוואה נשאה ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת 1.5% - 2.5%.

## קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

#### ביאור 15 - הלוואות מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים (המשך)

ג. פרטים נוספים (המשך):

(8) ביום 29 בספטמבר 2022 התקשרה חברת הבת המחזיקה בזכויות בפרויקט מנדריין (ראה באור 9) בהסכם מימון, במסגרתו תעמיד המלווה (גוף פיננסי) לחברת הבת הלוואה בסך של כ- 294 מיליון ש"ח, מתוכה סך של כ- 235 מיליון ש"ח ישמש לצורך רכישת הממכר, סך של כ- 47 מיליון ש"ח ישמש לצורך תשלום סכום המע"מ וסך של כ- 11.5 מיליון ש"ח ישמש לצורך תשלום היטל השבחה. בשנת 2022 הועמדה לחברה הבת הלוואה בסך של כ- 208 מיליון ש"ח לצורך רכישת הממכר וסך של כ- 47 מיליון ש"ח לצורך תשלום סכום המע"מ (אשר נפרע במהלך שנת 2022). לעניין עמידה באמות מידה פיננסיות, ראה ביאור 19 ד"ל (9) להלן.

(9) ביום 28 בפברואר 2022, התקשרה חברה נכדה בהסכם מימון עם גוף פיננסי במסגרת פרויקט אפשטיין (ראה באור 9) בסך כולל שלא יעלה על 120 מיליון ש"ח (מתוכו מסגרת כספית של 18 מיליון ש"ח והיתר בגין ערבויות בעלים וערבויות חוק מכר) אשר יפרע 30 חודשים ממועד העמדת הלוואה. נכון למועד הדוחות הכספיים הועמדה לחברה הלוואה על חשבון המסגרת בסך של כ- 4.6 מיליון ש"ח. בהתאם לתנאי הסכם המימון, ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת 1.5% - 0.5%.

(10) ביום 22 ביוני 2022, התקשרה חברה הבת בהסכם מימון עם גוף מוסדי במסגרת פרויקט יפו חלקה 3 (ראה באור 9) בסך כולל שלא יעלה על 321 מיליון ש"ח (מתוכו מסגרת כספית של 50 מיליון ש"ח והיתר בגין ערבויות בעלים וערבויות חוק מכר) אשר יפרע 30 חודשים ממועד העמדת הלוואה. נכון למועד הדוחות הכספיים הועמדה לחברה הלוואה על חשבון המסגרת בסך של כ- 2.9 מיליון ש"ח. בהתאם לתנאי הסכם המימון, ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת 1.5% - 0.5%.

(11) ביום 30 בדצמבר 2022, התקשרה חברת הפרויקט לודוויפול, חברת א. הלל גד בע"מ (להלן: "חברת הפרויקט"), בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי בישראל (להלן: "המלווה"), במסגרתו תעמיד המלווה בינואר 2023 לחברת הפרויקט הלוואה בסך של כ- 210 מיליון ש"ח, מתוכו, סך של כ- 141 מיליון ש"ח ישמש לצורך תשלום למוכרי הזכויות במקרקעי הפרויקט ומסי רכישה וסך של כ- 69 מיליון ש"ח ישמש להחזר הלוואות שהועמדו לחברת הפרויקט על ידי החברה והשותפים. ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת 1.8% אשר תשולם כל שישה חודשים החל מיום 30 ביוני 2023. קרן הלוואה תפרע בתשלום אחד לא יאוחר מיום 31 בדצמבר 2025.

(12) בתקופת הדוח התקשרה התקשרו חברת הפרויקט, חברת כץ מגדל על המים בע"מ וחברת הבת, חברת מלון רגינסי ירושלים בע"מ (להלן ביחד: "הלוות") בהסכם אשראי עם גוף פיננסי (להלן: "המלווה") בסכום של עד 32 מיליון ש"ח, לתקופה של 6 חודשים מכל מועד העמדת קרן הלוואה, עם אפשרות הארכות נוספות של עד 30 חודשים. ההלוואה תישא ריבית שנתית בשיעור פריים בתוספת 4%, ותשולם מדי 3 חודשים, ואם ההלוואה תוארך ביותר משנה, אזי לאחר חלוף שנה תשולם בכל 90 יום.

להבטחת הלוואה נשוא ההסכם, רשומים לטובת המלווה שעבודים כדלקמן (להלן: "הבטחות"): (1) משכנתא בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויות הלוות במקרקעי הפרויקט; (2) שעבוד קבוע וספציפי ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא הזכויות החוזיות בקשר למקרקעין ולפרויקט; (3) שעבוד קבוע וספציפי בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות הלוות לתקבולים בגין הפסדים/נזקים הקשורים במקרקעין ומכוח פוליסות ביטוח למקרקעין; (4) שעבוד קבוע וספציפי ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על הון המניות הרשום של הלוות ועל הון המניות המוקצה בלוות, לרבות כל הזכויות הנובעות מהמניות; (5) ערבות ביחד ולחוד של החברה, רגינסי, ושל בעלי המניות האחרים בחברת הפרויקט.

האשראי האמור ישמש את חברת הפרויקט לצורך החזר חלק מהלוואות בעלים שהועמדו לה על ידי רגינסי. בנוסף, מקרקעי הפרויקט פונו ממחזיקים והחברה ממשיכה בקידום תכנון לאחר הסכמה עקרונית של הוועדה המקומית. לעניין עמידה באמות מידה פיננסיות, ראה ביאור 19 ד"ל (11) להלן.

**קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**ביאור 16 - מקדמות מלקוחות והכנסות מראש**

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
309,569	-	הכנסות מראש בגין מכירת זכויות במסחר איינשטיין(*)
17,691	4,423	הכנסות מראש בגין מכירת זכויות במקרקעין
46,581	1,203	הכנסות מראש בגין דמי ארגון וניהול קבוצות רכישה
25,886	51,310	מקדמות בגין מכירת משרדים, דירות וחניות
326	127	אחרים
<b>400,053</b>	<b>57,063</b>	

(\*) ראה ביאור 10(ד)1, 10(ד)2 ו-10(ד)3

**ביאור 17 - זכאים ויתרות זכות**

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
13,008	17,891	ריבית לשלם
38,398	4,103	מוסדות ממשלתיים
3,986	4,352	הפרשה לבונוסים (*)
2,883	2,592	עובדים ומוסדות בגין שכר
27,117	30,658	חלקם של השותפים ברווחי פרויקטים (**)
15,785	38,890	הוצאות בניה לשלם
14,893	40,852	הוצאות לשלם
853	10,756	הפרשות וזכאים אחרים (***)
<b>116,923</b>	<b>150,094</b>	

(\*) כולל יתרת הפרשה לבונוסים בגין צדדים קשורים ראה ביאור 19(א)2.  
 (\*\*) היתרות לימים 31 בדצמבר 2023 ו-31 בדצמבר 2022 הינן בעיקר בגין פרויקט סומייל ובגין פרויקט סלמה - לפרטים נוספים ראה ביאורים 19(א)4 ו-19(א)6 להלן.  
 (\*\*\*) כולל הפרשה להפסד בסך של כ-10 מיליון ש"ח בגין מתן שירותי בנייה בפרויקט סומייל. ראה ביאור 19(א)4.

**קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**ביאור 18 - אגרות חוב ואגרות חוב ניתנות להמרה**

**ההרכב:**

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
707,166	<b>631,480</b>	אגרות חוב
61,816	<b>55,634</b>	אגרות חוב ניתנות להמרה
(10,810)	<b>(14,797)</b>	בניכוי ניכיון והוצאות הנפקה, נטו
758,172	<b>672,317</b>	
(405,899)	<b>(291,641)</b>	בניכוי אגרות חוב המוצגות במסגרת ההתחייבויות השוטפות (ראה ו' להלן)
352,273	<b>380,676</b>	

- א. ביום 13 באוגוסט 2018, הנפיקה החברה לציבור 84,343,000 ע.ג. אגרות חוב (סדרה ח') וזאת על פי הצעת מדף מיום 29 במאי 2017. אגרות החוב הונפקו בניכיון של 5%, תמורת ההנפקה הסתכמה לסך של כ-80 מיליון ש"ח. אגרות החוב נושאות ריבית שנתית נקובה בשיעור של כ-5% (ריבית אפקטיבית בשיעור של כ-6.9%).
- קרן אגרות החוב עומדות 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 שולם ביום 1 בינואר 2023 והתשלום השלישי בשיעור של 35% מקרן אגרות החוב שולם ביום 31 בדצמבר 2023. הריבית שולמה 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%.
- ביום 31 בדצמבר 2023, פרעה החברה את יתרת אגרות החוב שנותרו לה מסדרה זו במועד פירעון המקורי.
- ב. 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.ג. 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.ג. 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% המשולמת 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'), שולמה 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 2023, בחרו כ-63% מבעלי אגרות חוב (סדרה י') של החברה לממש את זכאותם להמיר את אגרות החוב שלהם למניות.
- יתרת אגרות החוב שנותרה בסדרה נכון ליום 31 בדצמבר 2023 הינה בסך של כ-55,634 אלפי ש"ח ע.ג.



## קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

#### ביאור 18 - אגרות חוב ואגרות חוב ניתנות להמרה (המשך)

ג. 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 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; ותשלום הקרן השלישי, אשר יהיה בסך השווה לשיעור של 20% מקרן אגרות החוב (סדרה יא'), ישולם ביום 1 ביולי 2025; ותשלום 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. כבטוחה לאגרת החוב, שיעבדה החברה את מלוא הון המניות של רגינסי. הריבית האפקטיבית בגין ההנפקה הינה בשיעור של כ-3.26%.

ביום 7 באוגוסט 2023 ביצעה החברה הקצאה פרטית של 80,000,000 אגרות חוב (סדרה יא') בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א של החברה ל-10 משקיעים מסווגים, בתמורה לסך של 0.88 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.נ. אגרת חוב וזאת בדרך של הרחבת הסדרה הקיימת. תמורת ההנפקה נטו, בסך של כ-70.4 מיליון ש"ח. שיעור הניכיון האחד לכלל הסדרה עומד נכון למועד זה על 3.4953%.

יתרת אגרות החוב שנותרה בסדרה נכון ליום 31 בדצמבר 2023 הינה בסך של כ-215,000 אלפי ש"ח ע.נ.

ד. ביום 28 ביוני 2022 הנפיקה החברה לציבור סדרה חדשה של 189,821,000 אגרות חוב (סדרה יב') בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א. אגרות החוב (סדרה יב') צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית שנתית צמודה למדד בשיעור של 3.5% (ריבית אפקטיבית בשיעור של 3.90%) אשר משולמת אחת לחצי שנה החל מיום 31 בדצמבר 2022. קרן אגרות החוב תשולם בארבעה תשלומים ביום 31 בדצמבר משנת 2023 ועד 2026 (כולל) בתשלומים לא שווים. אשר ישולמו כדלקמן: תשלום הקרן הראשון והשני, אשר יהיו בסך השווה לשיעורים של 10% מקרן אגרות החוב (סדרה יב'), ישולמו ביום 31 בדצמבר 2023 וביום 31 בדצמבר 2024, התשלום השלישי אשר יהיה בסך השווה לשיעור של 30% מקרן אגרות החוב (סדרה יב'), ישולם ביום 31 בדצמבר 2025 והתשלום הרביעי והאחרון אשר יהיה בסך השווה לשיעור של 50% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') ישולם ביום 31 בדצמבר 2026.

החברה המחתה לנאמן אגרות החוב (סדרה יב'), בהמחאה בלתי חוזרת על דרך השעבוד, את מלוא זכויותיה מכוח הלוואת הבעלים אשר הועמדה על ידה כהלוואות לחברת הבת קבוצת חג'ג' סומייל בע"מ המחזיקה בזכויות בפרויקט סומייל (ראה באור 9).

יתרת אגרות החוב שנותרה בסדרה נכון ליום 31 בדצמבר 2023 הינה בסך של כ-170,839 אלפי ש"ח ע.נ.

ה. ביום 28 בספטמבר 2022, הנפיקה החברה 206,248,000 אגרות חוב (סדרה יג') בנות 1 ש"ח ע.נ. אגרות החוב (סדרה יג') נושאות ריבית שנתית בשיעור של 5.62% (ריבית אפקטיבית בשיעור של 6.27%) אשר משולמת אחת לחצי שנה החל מה-1 ביולי 2023 כאשר תשלום הריבית האחרון ישולם ב-1 באפריל 2025 עבור שלושה חודשים. קרן אגרות החוב תשולם בשני תשלומים לא שווים באופן הבא: התשלום הראשון יהיה בסך השווה לכ-15% וישולם ביום ה-1 ביולי 2024 והתשלום השני והאחרון יהיה בסך של כ-85% וישולם ביום ה-1 באפריל 2025. החברה המחתה לנאמן אגרות החוב (סדרה יג'), בהמחאה בלתי חוזרת על דרך השעבוד, את מלוא זכויותיה מכוח עודפי פרויקט סלמה המבוצע על ידי חברת הבת (קבוצת חג'ג' סלמה בע"מ).

ביום 27 ביוני 2023 ביצעה החברה הקצאה פרטית של 30,000,000 אגרות חוב (סדרה יג') בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א של החברה ל-4 משקיעים מסווגים, בתמורה לסך של 0.966 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.נ. אגרת חוב וזאת בדרך של הרחבת הסדרה הקיימת. תמורת ההנפקה נטו, הסתכמה לסך של כ-28.9 מיליון ש"ח. שיעור הניכיון האחד לכלל הסדרה עומד נכון למועד זה על 0.3106%.

יתרת אגרות החוב שנותרה בסדרה נכון ליום 31 בדצמבר 2023 הינה בסך של כ-236,248 אלפי ש"ח ע.נ.

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 במסגרת ההתחייבויות השוטפות ללא תלות בנכס אותן הן מממנות. ראה גם ביאור 32 להלן.

ז. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 עומדת החברה בכלל אמות המידה הפיננסיות בהתאם לשטרי הנאמנות של אגרות החוב שהונפקו על ידה. לפרטים נוספים ראה ביאור 19 די להלן.

## קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

#### ביאור 18 - אגרות חוב ואגרות חוב ניתנות להמרה (המשך)

ח. למועד אישור הדוחות הכספיים, אגרת החוב סדרות י' מדורגת על ידי חברת הדירוג מעלות Standard & Poor's בדירוג ilBBB+/ stable ואילו אגרות חוב סדרות יא', יב' ו-יג' אינן מדורגות. 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 2022		ליום 31 בדצמבר 2023	
שווי הוגן לפי		שווי הוגן לפי	
ערך בספרים	מחיר בורסה	ערך בספרים	מחיר בורסה
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
752,846	771,180	644,877	682,094

אגרות חוב וריבית לשלם

#### ביאור 19 - 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 הערת זכויות ביחידות.

##### 2. התקשרויות עם בעלי השליטה בחברה

ביום 31 במאי 2015, אישרו חברי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, התקשרות במסגרתה בעלי השליטה בחברה, 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 19 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

2. התקשרויות עם בעלי השליטה בחברה (המשך)

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 משורה שלא יפחת מ-90% 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.

בהתאם להתקשרות בהסכם ניהול עם חברה בשליטת מר עידו חג'ג', מבעלי השליטה בחברה, המכהן גם כדירקטור בחברה (להלן: "חברת עידו" ו-"עידו", בהתאמה), אשר אושרה על ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר שניתן לכך אישור מוועדת התגמול ודירקטוריון החברה) ואשר תוקפה הסתיים ביום 31 בדצמבר 2021, חברת עידו הייתה זכאית לדמי ניהול ובנוסחים בהתאם למנגנון שהוגדר בהסכם, עד למועד סיום ההתקשרות. בנוסף, בהתאם לתנאי ההתקשרות, לאחר סיום ההתקשרות לעיל, חברת עידו תהיה זכאית 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 (במהלך תקופת ההתקשרות ולאחריה) 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.

לעניין הפרשה בגין דמי ניהול בגין הפרויקטים המתקדמים כאמור לעיל, אשר נכללה בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023, ראה ביאור 17 לעיל.

ביום 29 באוקטובר 2023 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה את התקשרות החברה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה קבוצתית, עד ליום 30 בנובמבר 2023 וכן הכללת הדירקטורים ונושאי המשרה המכהנים (לרבות האחים חג'ג') בפוליסות האמורות.

א. התקשרויות (המשך)

3. עמישב

ביום 10 במרץ 2022 התקשרה התחדשות עירונית (חברה בת של החברה) בהסכם לשיתוף פעולה (להלן בסעיף זה: "ההסכם") עם צד ג' (להלן בסעיף זה: "השותף"), בפרויקט בתחום הפינוי-בינוי בשכונת עמישב בפתח-תקוה (להלן: "הפרויקט"). הפרויקט האמור עתיד להיבנות (ככל שייבנה) במתחם בשטח של כ-36.6 דונם הכולל כיום כ-213 יחידות דיור ב-8 בניינים (להלן: "המתחם"). ביום 25 בדצמבר 2023, התקבלה החלטה מותנית של הועדה המחוזית לתכנון ובנייה של מחוז המרכז לאשר הפקדת תב"ע מוגדלת למתחם (להלן בסעיף זה: "התכנית"), במסגרתה (אם תאושר, כשאינן כל וודאות לכך) ניתן יהיה להקים בפרויקט 5 בניינים הכוללים 736 יחידות דיור, מתוכן 213 יחידות בגין יחידות קיימות ו-523 יחידות דיור חדשות (מתוכן 220 יחידות דיור קטנות בשטח של 65 מ"ר, כאשר גודל יחידת דיור ממוצע יהיה 94 מ"ר) וכ-4,200 מ"ר שטחי מסחר ומבני ציבור וזאת באמצעות הליך פינוי בינוי ואיחוד וחלוקה. יודגש כי החלטת הועדה המחוזית כאמור כפופה להתקיימות תנאים אשר אם לא יתקיימו בתוך 7 חודשים ממועד ההחלטה יביאו לביטול החלטת הועדה המחוזית, אשר עיקריהם הינם קבלת התייחסויות הרשויות הרלבנטיות לתב"ע, ביצוע איחוד וחלוקה לשטח הפרויקט והשלמת בדיקה כלכלית אשר עשויה להשפיע על מספר היחידות בפרויקט. עם השלמת התנאים וביצוע ההפקדה בפועל של התכנית, יהיה ניתן להגיש התנגדויות לתכנית בתוך 60 ימים מהיום בו פורסמה להפקדה.

כן יודגש כי התממשות ובניית הפרויקט כפופים בין היתר ל- (1) הישארות בתוקף של האישור העקרוני של מנהל הרשות של המתחם כמתחם פינוי בינוי (שניתן לתקופה בת שנתיים) והשלמת התנאים הנדרשים לצורך הכרזת המתחם כמתחם לפינוי בינוי; (2) אישור תב"ע מתאימה על ידי הועדה המחוזית (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 וחתמתם על הסכמים מחייבים לביצוע הפרויקט (להלן: "הסכם הפינוי-בינוי"). בנוסף, מותנה ביצוע הפרויקט בהתקיימות כלל התנאים המתלים הקבועים בהסכם הפינוי בינוי ואי התקיימות התנאים המפסיקים הקבועים בהם. בהתאם להוראות ההסכם, התחדשות עירונית והשותף יחזיקו בחלקים שווים בחברה ייעודית 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, הוא 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 שיווק הפרויקט בתמורה לתשלום השווה ל-1% מהכנסות הפרויקט ממכירת דירות.

## קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 19 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

4. סומייל

א. הסכם סיחור

בהתאם להסכם הסיחור עליו חתמה החברה עם בעלי האופציות שסוחרו לחברה (אשר לאחד מהם קשרים עסקיים עם אחד 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 כאשר 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%). לעניין הפרשה לחלקם של השותפים ראה גם ביאור 17 לעיל.

ב. שינוי מתווה בפרויקט סומייל

המתווה המקורי

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 לחגי' ייעוץ היה מותנה בעלותו הסופית של הפרויקט.

שינוי המתווה למתווה החדש

לאור מחלוקות שהתעוררו בין חגי' 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 הבנות"), 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 חגי' סומייל תבוצע כמפורט להלן:

(א) השלמת הפרויקט תבוצע על ידי חגי' סומייל, באופן בו חגי' סומייל היא זו 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, ללא מבנה ציבור, ואולם חגי' סומייל תוכל להגיש בקשות להיתר שינויים, בין היתר, לצורך הוספת יחידות דיור על פי תמריץ פיננסי כד שהבניין יכלול עד 278 יחידות דיור ועד 53 קומות למגורים מעל קומת הקרקע.

(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 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 קבוצה תשולם לחגי' סומייל בשני תשלומים - הראשון עד ליום 11 בספטמבר 2023 (כאשר נכון למועד פרסום הדוח ולאחר השלמת שינוי המתווה, מרבית הרוכשים שילמו את יתרת התמורה שהייתה אמורה להתקבל והחברה פועלת להשלמת הגבייה הנדרשת) 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 חברי הקבוצה, כאשר ערבויות אלו הועמדו עם השלמת המתווה וחתומת חברי הקבוצה על המסמכים הנדרשים מהבנק) וזאת כנגד רישום שעבוד על זכויות חברי הקבוצה במקרקעין לטובת הבנק בהתאם למתווה החדש.

## קבוצת חגי'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 19 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

4. סומייל (המשך)

ב. שינוי מתווה בפרויקט סומייל (המשך)

- (ד) גמר הפרויקט (קבלת טופס 4) יבוצע בתוך 48 חודשים ממועד החתימה של כלל יחידי הקבוצה על מסמכי הבנק הנוגעים לשינוי המתווה, לרבות הסכם משולש 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'ג' סומייל בפיצוי מאותו חבר קבוצה בסכום השווה ל-15% משווי דירתו, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר שיעמוד לחגי'ג' סומייל בנושא.
- (ו) כן הוסכם על מפרט הדירות שתימסרנה לחברי הקבוצה.

נכון למועד פרסום הדוח, החברה השלימה את שינוי המתווה, חברי הקבוצה חתמו על הנדרש מהם לצורך שינוי המתווה, וביום 28 בדצמבר 2023, נחתמו מסמכי המימון (להלן: "הסכם המימון") עם הגופים המממנים בפרויקט (להלן: "המלווה") וחגי'ג' סומייל קיבלה באותו מועד סך של כ-190 מיליון ש"ח, כהחזר של חלק מההון העצמי שהועמד ע"י החברה לקידום הפרויקט, מסגרת האשראי יישא ריבית שנתית בשיעור פריים בתוספת 1%-2%.

יצוין כי בהתאם להוראות מזכר הבנות, לאחר פתיחת הליווי המלא בפרויקט, מרבית חברי קבוצת הרכישה העבירו לחשבון הליווי של הפרויקט את התשלום הראשון לו התחייבו במסגרת המתווה החדש (50% מהיתרה הכוללת שנותרה לתשלום על ידם, המסתכמת לסך כולל של כ-110 מיליון ש"ח נכון למועד הדוח, אשר יתרת ה-50% תשולם כאמור עם השלמת הפרויקט).

## קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 19 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

#### 5. 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% משווי היחידה/ות של כל משתתף כשהן גמורות, בתוספת מע"מ כדין, 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-אפס של הפרויקט, והתאמה לשווי תבוצע עם המכירה בפועל או עם אכלוס הפרויקט לפי שווי דירות דומות בפרויקט.

בנוסף, לאור אישור התבי"ע החדשה בינואר 2020, תהיה זכאית חברת הניהול, בנוסף לתמורה שצוינה לעיל, לתמורה בשיעור זהה, קרי ל-6% משווי היחידות הנוספות שיוחדו לכל משתתף על פי התבי"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 התבי"ע החדשה (ולא מועד הזכייה במכרז).

עד ליום 31 בדצמבר 2023, הכירה החברה בהכנסה מדמי ניהול בסך של כ-61 מיליון ש"ח, בהתבסס על אבני הדרך שהוגדרו בהסכם הניהול.

#### 6. עסקת סלמה

##### א. 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.

בהתאם לאמור לעיל, החברה טרם הכירה בהכנסות בגין דמי היעוץ.

##### ב. הסכם שיתוף

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

##### ג. 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: "היזום"), אשר פעל להתקשרות חברת הבת בהסכם ויהיה פעיל בניהול הפרויקט. היזום 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 ליזום 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 ליזום יהיה בכל מקרה לא יאוחר מ-8 חודשים מקבלת טופס 4 לפרויקט.

לעניין ההפרשה לחלקם של השותפים ראה גם ביאור 17 לעיל.

## קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

#### ביאור 19 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

6. עסקת סלמה (המשך)

ד. הסכם שיתוף פעולה וניהול עם בעל זכויות במגרש סמוך

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. 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 לקבלת טופס 4 לפרויקט. 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. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, הכירה החברה הכנסה מדמי ניהול בסך של כ-5.9 מיליון ש"ח.

ה. 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 איחור 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.

ו. 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 שבעלותה ואילו יתרת הזכויות בפרויקט (כ-50% מהפרויקט) תשווק על ידי חג'ג' סלמה במתווה יזמי מלא. הטיפול החשבונאי בפרויקט הינו בהתאם לטיפול בפעילות משותפת.

ז. הסכם מכר מהותי

ביום 18 באפריל 2019, התקשרה חג'ג' סלמה, בהסכם עם צד ג' (להלן: "הרוכש") למכירת אחד הבניינים (בשלמותו) הנכללים בפרויקט, אשר צפוי לכלול 5 קומות מלונאות, קומת מגורים (בקומה העליונה) ושטחי מלונאות ומסחר בקומת הקרקע (להלן: "הממכר"). בתמורה לממכר, ישלם הרוכש לחברת הבת סך של כ-51 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין והפרשי הצמדה (להלן: "התמורה"), כאשר מרבית התמורה תשולם לחג'ג' סלמה רק עם השלמת הפרויקט. בהתאם להסכם, נטלה חג'ג' סלמה את המימון הנדרש לרוכש לבניית הבניין ואילו הרוכש מחויב באופן שוטף בכלל העלויות החלות על חג'ג' סלמה בגין המימון כאמור, ובנוסף ישלם הרוכש לחג'ג' סלמה סכום נוסף שנגזר מגובה ההלוואה (ושאינו מהותי) והכל בהתאם למנגנון שסוכם על ידי הצדדים. לפרטים אודות המימון שנטלה חג'ג' סלמה, אשר מתוכו סך של כ-55 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 חג'ג' סלמה מההסכם המפורט לעיל צפוי לעמוד על כ-38 מיליון ש"ח, ואולם סכום זה אינו סופי ויכול להשתנות. הסך האמור אינו כולל דמי ייעוץ שיידרש הרוכש לשלם לחג'ג' סלמה בגין ייעוץ לפרויקט, אשר גובהם הסופי ייקבע בהתאם לעלויותיו הסופיות של הפרויקט ואשר ישולמו על ידי הרוכש, ככל שישולמו, בהתאם לאבני הדרך שנקבעו בהסכם הייעוץ (אך בכל מקרה לא לפני הסדרת המימון הבנקאי לפרויקט).



## קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 19 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

6. עסקת סלמה (המשך)

ז. הסכם מכר מהותי (המשך)

ההכרה בהכנסה בגין מכירת הזכויות כאמור לעיל, הינה בהתאם לשיעור המסירה של המקרקעין הבנוי לידי הרוכש (לפי שיעור ההתקדמות בפרויקט).  
בתקופת הדוח נחתמה תוספת להסכם המכר, במסגרתה סוכם בין הצדדים, בין היתר, כי לממכר יתווספו שטחים בהיקף שאינו מהותי ויתווספו לממכר חניות ומחסנים נוספים, וזאת בתמורה שאינה מהותית.

ח. הסכם מימון לפרויקט

ביום 10 באוגוסט 2021 התקשרה חג'ג' סלמה עם גופים פיננסיים (להלן: "המלווה") בהסכם מימון, במסגרתו המלווה יעמיד לחג'ג' 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 חג'ג' סלמה לשלם למלווה עמלות ליווי ועמלות הקצאת ערבויות חוק מכר, בשיעורים מקובלים.  
נכון למועד הדוחות הכספיים הועמד לחברה אשראי בסך של כ-188 מיליון ש"ח ואילו יתרת האשראי תועמד לחג'ג' סלמה בכפוף להתקיימותם של התנאים שהוסכמו. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים מולאו מלוא 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.

7. 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"). ובחודש אפריל 2023, מימשה חברת הפרויקט את האופציה אשר מקנה לה אופציה ייחודית לרכישת כ-80% מהזכויות (בדרך של עסקת קומבינציה) המצויה בשטח של 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).  
המקרקעין מהווה חלק ממתחם בשטח כולל של 123 דונם, אשר מרביתו (כ-100 דונם) מוחזק על ידי רמ"י (להלן: "המתחם" ו-"מקרקעי רמ"י", בהתאמה).

עפ"י התב"ע החלה, 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 רגנסי - לפרטים אודותיה ראה ביאור 8'א' (5) לעיל) כ-650 יחידות דיור, שטחי מסחר (2,500 מ"ר עיקר) 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 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 אישור הדוחות הכספיים, החברה והשותף חתמו על הסכמים עם מעל ל-76% מהמחזיקים ומצויים במו"מ עם פולשים נוספים.

## קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 19 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

7. פרויקט יפו-סהרון (המתחם הגדול) (המשך)

#### עיקרי הסכם האופציה:

על פי הסכם האופציה, ניתנה לשותף על ידי חלק מבעלי הזכויות במקרקעין, המחזיקים למיטב ידיעת החברה בכ- 80% מהזכויות במקרקעין ושעליהם נמנה השותף עצמו (להלן: "בעלי הזכויות"), אופציה לקבלת אופציה ייחודית לרכישת זכויות בעלי הזכויות במקרקעין, בדרך של עסקת קומבינציה. עם זאת יצוין כי חלק מבעלי הזכויות התקשרו בעבר עם צד ג' (להלן: "צד ג'") בהסכמים לביצוע עסקאות קומבינציה (שלא יצאו לפועל) ביחס לזכויותיהם במקרקעין. אולם בית המשפט פסק כי ההסכמים האמורים בטלים, ולאחר שערערו של צד ג' בנושא נדחה, נכנסה האופציה לתוקפה, ומומשה כאמור על ידי חברת הפרויקט בחודש אפריל 2023. 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 ויכחל ויוקצו למחזיקים בחלקה הסמוכה למקרקעין (בה אמורה להקים רג'נסי את פרויקט יפו-סהרון (חלקה 3)) יחידות לצורך פינויים על ידי חברת הפרויקט ו/או מטעמה, עד 7 יחידות תקוזנה מהיחידות שבעלי הזכויות יהיו זכאים להן מכוח הסכם המכר (וזאת ככל והאופציה הייחודית תמומשה), הסכם המכר בין הצדדים ייכנס לתוקפו והפרויקט יוקם).

#### עיקרי הסכם האופציה הייחודית

האופציה הייחודית תהא ניתנת למימוש בתוך 24 חודשים מיום 2 באפריל 2023 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.

כאמור לעיל, בהתאם להוראות הסכם המכר, בעלי הזכויות ימכרו לממש האופציה הייחודית (להלן: "הרוכש") את זכויותיהם במקרקעין, בדרך של עסקת קומבינציה. עוד בהתאם להסכם, הרוכש יתחייב לקדם תוכנית בנין עיר ביחס לכלל המתחם לצורך הגדלת זכויות הבניה במתחם. לאחר כניסתו לתוקף, המשך קיומו של הסכם המכר יהא מותנה בתנאים שהוגדרו בהסכם.

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

8. פרויקט מרינה 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 LEED GOLD, וכי היא תפעל לקידום פעילות התומכת באיכות הסביבה ובהפחתת גזי החממה.
- 5) ההסכם כולל איסור על פעילות השותף בתחום הנדל"ן למגורים והמלונאות בישראל, כל עוד ההסכם בתוקף, למעט ביחס לפעילות מסוימת בתחום פתרונות הבניה שאינה מתחרה בחברת 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 19 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

9. פרויקט בבלי 3

בהמשך לאמור בביאור 9א' (12), להלן פרטים נוספים לעסקה:

#### 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 13(1) 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, החברה תכיר בהתחייבויות בגין תשלומים אלה רק במועד התקיימות התנאי האמור.

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).

## קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

#### ביאור 19 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

#### א. התקשרויות (המשך)

#### 10. פרויקט יפו סהרון (חלקה 3)

##### 1) רכישת המקרקעין

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.

ביום 15 בפברואר 2018, התקשרו רגינסי והמסחר בתוספת להסכם הסיחור (להלן: "התוספת"), במסגרתה הוסכם, כי כנגד פינויו 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, הכוללים חלק מהפולשים שהחזיקו במקרקעין (כאשר נכון למועד זה, ההסכמה הינה להעברת זכויות בכ-12 יחידות).

בין הצדדים סוכם כי היה והעלות לחברה תהא גבוהה מהסך המקסימאלי, המסחר יישא בעצמו בכל עלות שתידרש מעבר לסך המקסימאלי. בפועל, הסתכמה העלות האמורה ל-40 מיליון ש"ח והחברה צפויה לדון עם המסחר בנושא העלות הנוספת.

בתקופת הדוח, השלימה רגינסי את רישום מלוא זכויות הבעלות במקרקעי הפרויקט ואת פינוי מקרקעי הפרויקט והריסת המבנים שהיו קיימים על גבי המקרקעין.

##### 2) הסכם אופציה מהותי

ביום 19 במאי 2022, התקשרה רגינסי בהסכם אופציה עם צד ג' (להלן: "הסכם האופציה" ו-"הרוכש", בהתאמה), אשר בהתאם לו ניתנה לרוכש אופציה לרכישת 56 יחידות דיור ו-56 חניות בפרויקט יפו 3 (וכן 50% מסך המחסנים שימכרו בפרויקט), פקעה בתקופת הדוח האופציה וחלף כך הסכימו ביום 10 בספטמבר 2023 על התקשרות בהסכם שיתוף פעולה, אשר על פי עקרונותיו:

א. הצדדים התקשרו בהסכם מכר מותנה, במסגרתו הרוכש רכש מרגינסי 4 דירות בפרויקט בתמורה לסך של כ-11.8 מיליון ש"ח, אשר מרביתה (85%) שולמה לרגינסי במהלך חודש ספטמבר 2023 ויתרתה תשולם בסמוך למועד מסירת החזקה בממכר, כאשר לרוכש שמורה האפשרות לביטול הסכם המכר בכל עת עד לתום כשנתיים ממועד חתימת ההסכם.

ב. לרוכש תהיה האופציה לרכוש עד 52 דירות בפרויקט (להלן: "הדירות המשוקות"), בתמורה אשר סוכמה בין הצדדים וזאת בתום שנתיים ממועד חתימת ההסכם.

ג. הרוכש יקבל החל מחודש ספטמבר 2024 זכות לשווק באופן בלעדי את הדירות המשוקות, לתקופה של כשנה וזאת במחיר שיווק שלא יפחת מהמחיר המינימלי למ"ר שנקבע בין הצדדים, אשר משקף אפקטיבית מחיר דומה למחיר למ"ר המשתקף בהסכם האופציה. בתמורה לשיווק הדירות המשוקות, יהיה הרוכש זכאי לדמי שיווק שסוכמו בין הצדדים, אשר מורכבים מתשלום סכום קבוע עבור כל דירה שתשווק על ידו, בתוספת השתתפות הרוכש בהכנסה שתנבע לרגינסי בגין שיווק הדירות המשוקות במחיר הגבוה מזה שסוכם בין הצדדים.

## קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 19 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

11. שיתוף פעולה עם סלינה

א. הסכם מסגרת עם סלינה

ביום 19 בספטמבר 2021 התקשרה החברה בהסכם לשיתוף פעולה (Joint Venture) (להלן: "ההסכם" או "ההתקשרות") עם חברת סלינה אופרציה ישראל בע"מ (להלן: "סלינה"), שלמיטב ידיעת החברה נמצאת בבעלות חברת Selina Holding Company, UK Societas (להלן: "סלינה אנגליה").

להלן יפורטו עיקרי ההתקשרות:

1. החברה וסלינה תשתפנה פעולה, באמצעות חברות יעודיות שתוקמנה על ידי כל אחת מהן, בקשר עם הפעילות המלוואית 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 השנייה 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 המלוואים האמורים (להלן: "מסלול רכישה");
    - ב. שיתוף פעולה בהתאמת נכסים שסלינה תשכור מצדדים שלישיים, כשהחברה תבצע על חשבונה את המרת והתאמת נכסים אלו לפעילות מלוואית ואילו סלינה תפעיל בנכסים אלה מלוונות (להלן: "מסלול ההתאמות"), 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 החזר תשואה פנימי (IRR) 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.
  2. תפעול המלון ושיפוי

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 ההתאמות - עד לביצוע השקעות על ידי החברה בסך מצטבר של 30 מיליון דולר כולל אפשרות החברה להגדילו עד לסך של 60 מיליון דולר, בהתאם ובכפוף לתנאים שפורטו בגוף ההסכם.
  3. בטוחות

תפעול המלוונות יעשה על ידי סלינה בלבד. סלינה תשפה את החברה בגין תביעות ו/או הוצאות בקשר עם המלוונות ותפעולם.
3. בטוחות  
יצוין, כי כבטוחות להתחייבויות סלינה על פי ההסכם, העמידה סלינה אנגליה ערבות לטובת חג'ג' אחזקות. בנוסף, סלינה תערוב אף היא להתחייבויות החברות הייעודיות שבבעלותה.

## קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

#### ביאור 19 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

##### א. התקשרויות (המשך)

##### 11. 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% מאחזקותיה 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 ואו 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. סטטוס שיתוף הפעולה עם סלינה

1. במהלך חודש יוני 2023 פנתה סלינה לישראל לחברה וביקשה לפרוס את התשלומים אותם נדרשה לשלם במסגרת הפעילות המשותפת לחברה בגין החודשים אפריל-יוני 2023, המסתכמים לסך כולל של כ-4 מיליון ש"ח (להלן: "הסכום הנדחה"). החברה נעתרה לבקשתה זו של סלינה ישראל והגיעה להבנות עם סלינה ישראל ולפיהן נפרס תשלומי של הסכום האמור, כאשר הסכום הנדחה צמוד למדד ונושא ריבית וזאת עד לתשלומי בפועל. יצוין כי סלינה שילמה מאז חודש אוגוסט 2023 את תשלומי הפריסה של הסכום הנדחה.

2. לאחר תקופת מה בה ניכר שיפור בפרויקטים המשותפים עם סלינה (דוחות החודשים שקדמו למועד פתיחת מלחמת חרבות ברזל הצביעו במרבית האתרים על שיפור בשיעורי התפוסה באתרים בהם כבר החלה פעילות האכסון המלונאי וב-EBITDA של פרויקטים אלו), ואולם החל ממועד תחילת מלחמת "חרבות ברזל", הפעילות הרגילה של סלינה באתרים שלה הופסקה וחלף כך, קלטה סלינה ברוב האתרים שלה אזורים אשר פונו מבתיים מצפון הארץ ומדרומה (למיטב ידיעת החברה נכון למועד זה, מרבית המפונים עזבו את אתרי סלינה).

3. כמו כן, ביחס לנכס אותה רכשה החברה במטולה, החל מתחילת מלחמת חרבות ברזל נסגר אתר במטולה בהתאם להוראות הממשלה ובעקבות העדר הכנסות בפעילות, סלינה אינה משלמת לחברה את השכירות השוטפת ופועלת מול המדינה על מנת לקבל את הפיצויים המגיעים לה.

4. לאור האמור לעיל, הכנסותיה של סלינה באתרים המשותפים נפגעו משמעותית בחודשים האחרונים ובעקבות כך, פנתה סלינה לחברה בבקשה לשלם החל מתחילת 2024 ועד לתום שנת 2024 רק את רכיב הריבית מתוך התשלומים השוטפים במסלול ההתאמות (רכיב המהווה כ-80% מהסכום אותו היא נדרשת לשלם לחברה במסלול זה) ואילו את תשלומי הקרן, המסתכמים לסך לא מהותי של כ-865 אלפי ש"ח ברמה שנתית, לפרוס למשך מספר שנים החל משנת 2025. החברה בוחנת הצעה זו ומנהלת משא ומתן מול סלינה במטרה להגיע להסדר בנושא. באשר להשפעה על נכסים שנרכשו במסגרת מסלול הרכישות, הרי שלאור מצב תיירות הפנים כאמור לעיל ועקב מלחמת "חרבות ברזל", סלינה נאותה, על אף האמור בהסכמי השכירות שחתמו עמה, לאפשר לחברה למכור את הנכסים אותם רכשה (מטולה, עכו והירדן ההררי), ככל והחברה תבחר לעשות כן ועל פי שיקול דעתה של החברה והחברה בוחנת את צעדיה בנושא.

## קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 19 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

11. שיתוף פעולה עם סלינה (המשך)

ב. סטטוס שיתוף הפעולה עם סלינה (המשך)

5. בנוסף לאמור לעיל, בהתאם להבנות בין הצדדים, העמידה סלינה לטובת החברה בתקופת הדוח מספר בטוחות, אשר תהיינה בתוקף עד לתשלום מלוא הסכום הנדחה, כהגדרתו לעיל (להלן: "הבטוחות החדשות"), הכוללות ערבות של מרבית חברות הפרויקטים זו כלפי זו ושעבוד החזקות (מניות) סלינה ישראל במרבית חברות הפרויקטים לטובת החברה ובנוסף סוכם כי יירשמו שעבודים על זכויותיהן של חלק מחברות הפרויקטים בהסכמי השכירות בהם התקשרו עם בעלי הנכסים באותם הפרויקטים ובחלק מהציוד באותם הפרויקטים, לטובת החברה. מימוש הבטוחות המפורטות לעיל ייעשה במקרים שסוכמו בין הצדדים, שעיקרם אי תשלום סכומים בהיקף שסוכם בין הצדדים ו/או קיום הליכים בעלי מאפיינים של חדלות פרעון של סלינה ישראל ו/או חברות הפרויקט. בכך חיזקה החברה את הבטוחות מסלינה כחלק מאותו מהלך וההסכמות שהושגו. בנוסף, ההבנות כוללות הסכמה כי עד לתשלום מלוא סך הסכום הנדחה, סלינה העולמית לא תשעבד את מניות סלינה ישראל ללא הסכמת החברה (negative pledge) ובנוסף סלינה ישראל לא תיזום פרויקט חדש אשר מצריך מסלינה העמדת כספים ו/או מימון מגורם מממן ללא אישורה המוקדם של החברה ולא תדרוש מהחברה להעמיד מימון לפרויקט חדש כאמור (גם מקום בו עומדת לסלינה ישראל הזכות לדרוש זאת על פי ההסכם המקורי בין הצדדים).

יודגש כי אין כל וודאות שהבטוחות החדשות שצוינו לעיל, במקרה של חדלות פרעון של קבוצת סלינה, יספקו לחברה הגנה מלאה מפני החשיפה הצפויה לה במקרה זה, כאשר הדברים נכונים בעיקר בכל הנוגע למסלול ההתאמות, שם חשיפתה של החברה לחדלות פירעון של קבוצת סלינה הינה גבוהה מחשיפתה במסלול הרכישות (שכן במסלול הרכישות, גם במקרה של חדלות פרעון של קבוצת סלינה, האתרים ייוותרו בבעלות החברה שתוכל להשכירם לגופים אחרים ומנגד, במסלול ההתאמות, יכולתה של החברה לנסות ולהשיב את השקעתה בתחום זה תהיה מותנת בראש ובראשונה בהצלחת כניסתה בנעלי סלינה בהסכמי השכירות של האתרים הרלבנטיים ומימוש הבטוחות כאמור לעיל).

6. עד למועד פרסום דוח זה, החברה השקיעה ביחס לפרויקטים עם סלינה במסלול הרכישה בנכסים שבבעלות החברה סך של כ-65 מיליון ש"ח וקיימת התחייבות להשקעה בסך של כ-29 מיליון ש"ח נוספים לצורך השלמת בניית נכסים אלו, ואילו ביחס לפרויקטים עם סלינה במסלול ההתאמות – החברה השקיעה נכון למועד פרסום דוח זה סך כולל של כ-40 מיליון ש"ח וקיימת התחייבות להשקעה נוספת בסך של כ-3 מיליון ש"ח (יצוין, כי יתרת ההשקעה במסלול ההתאמות בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 הינה כ-33 מיליון ש"ח לאחר פרעונות שבצעה סלינה ושינויים בשווי ההוגן).

ג. התקשרויות כחלק מהסכם מסגרת עם סלינה

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. לעניין ההתקשרויות הספציפיות ראה באורים 10 ו-11.

ד. בנוסף, בחודש ינואר 2024, במסגרת סיבוב השקעה שהתבצעה בסלינה אנגליה, החברה התקשרה בהסכם השקעה עם סלינה אנגליה, במסגרתו החברה התחייבה להשקיע סך של 500 אלף דולר תמורת הקצאת מניות בסלינה אנגליה במחיר של 0.073 דולר ארה"ב למניה, כאשר בסמוך למועד פרסום הדוח, מחיר מניית סלינה הינה כ-0.15 דולר למניה.



## קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 19 - 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-270 מיליון ש"ח. יצוין כי ערבויות השותף, רגינסי והחברה 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. נרשם שעבוד שוטף מדרגה ראשונה על כלל נכסי חג'ג' סומייל לטובת הבנק המלווה. השעבוד כולל את כל זכויות חג'ג' סומייל במקרקעי הפרויקט ובכל הקשור אליהם.
3. החברה נתנה ערבות לצד שלישי בהקשר של הסכם קומבינציית תמורות שהחברה נכנסה לנעליו בפרויקט בבלי 3. לפרטים נוספים ראה ביאור 19א' (9) לעיל.
4. לעניין שעבודים נוספים בגין הלוואות אותן נטלה הקבוצה, ראה ביאור 15 לעיל.
5. 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.
6. שעבוד לנאמן אגרות החוב (סדרה יב'), משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ, שעבוד קבוע יחיד בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה מכוח הלוואת הבעלים אשר הועמדה על ידה לחג'ג' סומייל וזאת מתוך תמורת הנפקת אגרות החוב. החברה המחתה לנאמן בהמחאה בלתי חוזרת על דרך השעבוד, את מלוא זכויותיה בהלוואה האמורה.
7. שעבוד לנאמן אגרות החוב (סדרה יג'), משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ, שעבוד יחיד קבוע, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה כלפי ומאת חשבון הנאמנות שנפתח לטובת המחזיקים וכן שעבוד שוטף על הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון הנאמנות ו/או כל תמורה שתתקבל בגינם לרבות פירותיהם, שעבוד יחיד קבוע, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות חג'ג' סלמה, חברת הבת של החברה, בחשבון בו יופקדו עודפי פרויקט MOMA ושעבוד יחיד קבוע בדרך של המחאה על דרך שעבוד יחיד קבוע, ראשונים בדרגה וללא הגבלה בסכום, על כל זכויות חג'ג' סלמה לקבלת העודפים בקשר עם פרויקט MOMA שישוחררו לחג'ג' סלמה, ככל שישוחררו לה, על-ידי הבנק המלווה את הפרויקט.
8. 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 ("MOMA" תל אביב) לטובת הגופים הפיננסיים המלווים. לפרטים נוספים ראה ביאור 19א' (6)(ח) לעיל.

## קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 19 - 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, החשיפה של החברה הינה נמוכה מאוד.
3. 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 ועולות נזיקיות. בנוסף התובעים ביקשו היתר לפיצול סעדים על מנת לאפשר לעצמם להגיש בעתיד תביעות נוספות. החברה דוחה את הטענות הנטענות בכתב התביעה. ביום 2 במאי 2022 ניתן פסק דין בתביעה ההצהרתית במסגרתו בית המשפט הורה על מחיקת התביעה ללא צו הוצאות. משניתן פסק דין המוחק את התביעה ההצהרתית, התייתרה הבקשה לעיכוב מחמת הליך תלוי ועומד, יחד עם זאת נותרה טענה מקדמית לעניין עיכוב הליכים בשל תניית בוררות, ביום 7 במרץ 2023 פנו הצדדים לעו"ד שהסכים לקבל על עצמו לשמש כמגשר בתביעה וביום 6 באוגוסט 2023 הודיעו הצדדים כי הליך הגישור מוצה וכי הצדדים הגיעו להסדר דיוני לגבי מועדים להשלמת טיעון בנוגע לעיכוב הליכים בשל תניית בוררות. עד ליום 12 באוקטובר 2023 הגיש כל אחד מהצדדים טיעון משלים מטעמם מחמת תניית הבוררות וביום 5 בנובמבר 2023 נעתר בית המשפט לבקשת הנתבעים לעיכוב הליכים והורה לצדדים לפעול למינוי בורר, נכון למועד אישור הדוחות הכספיים הצדדים מקיימים דין ודברים לגבי זהות הבורר. להערכת יועציה המשפטיים של החברה, סיכויי התביעה כנגד החברה להתקבל נמוכים מהסיכויים שהתביעה כנגד החברה תידחה.

## קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 19 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

#### 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. 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. לאחר הגשת הערעור פנו הצדדים להליך גישור במסגרתו גובש הסכם פשרה, אשר אושר על ידי דירקטוריון החברה ביום 3 בינואר 2023 ואשר אושר ביום 2 באוקטובר 2023 על ידי בית המשפט לפי סעיף 202 לחוק החברות, התשנ"ט-1999. במסגרת הסכם הפשרה, הוסכם כי האסטרטגיה העסקית של החברה תשתנה באופן שתכלול את אפשרות החברה להרחיב פעילותה בתחום הנדל"ן והמלונאות גם למדינות מחוץ לישראל (ואולם יודגש כי בשלב זה לא התקבלה כל החלטה קונקרטית על כניסה לפעילות כאמור ו/או על בדיקת האפשרות להיכנס לפעילות במדינה מחוץ לישראל) ובנוסף תורחב ההתחייבות הקיימת של האחים חג'ג', בעלי השליטה בחברה, כלפי החברה, לתיחום פעילות בישראל באופן שתתווסף אליה הוראה ולפיה האחים חג'ג', כל עוד יכהנו כנושאי משרה בחברה, יעניקו לחברה זכות סירוב גם ביחס לפעילות נדל"ן במדינות מחוץ לישראל למעט באזורים בהם הם פועלים כיום. במסגרת הדיונים שהתנהלו בנושא בבית המשפט ולאור ההערות שהתקבלו מצד בית המשפט בנושא שכר הטרחה בהליך זהות הנושאים בו, אישר דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 30 ביולי 2023 תיקון להסכם הפשרה, שכניסו לתוקף כפופה לאישור בית המשפט, אשר תכליתו שלילת האפשרות שהחברה היא שתישא בהוצאות הסכם הפשרה (מבלי שאלו יוחזרו לידה) בתרחיש בו החברה לא תתקשר בפועל בעסקה או עסקאות נדל"ן בחו"ל. לצורך הבטחת האמור, האחים חג'ג', בעלי השליטה, יתחייבו, במסגרת הסכם הפשרה המתוקן, כי אם בתוך 5 שנים ממועד אישור הסכם הפשרה על ידי בית המשפט, החברה (לבדה או עם שותפים) לא תתקשר בעסקה/ עסקאות בנדל"ן בחו"ל, אותן תאחד החברה בדוחותיה ושעלותן הכוללת (דהיינו העלויות בגין רכישת הנכס והקמתו, כפי שיוערכו בעת רכישת הנכס על ידי החברה, לרבות בגין עלויות שכר, מימון, נותני השירותים והיועצים, תשלום המיסים וכו'), תהא לפחות 50 מיליון ש"ח, בעלי השליטה ישפו את החברה בגין התשלומים בהם החברה תישא בפועל בהתאם להחלטה במסגרתה יאושר הסכם הפשרה (המוערכים בכ-1.5 מיליון ש"ח). השיפוי לחברה, ככל והאחים חג'ג' ידרשו לשלמו, ישולם במלואו בתוך 4 חודשים מתום התקופה לעיל בת 5 שנים. ביום 2 באוקטובר נתן בית המשפט המחוזי החלטה המאשרת את הבקשה לאישור הסכם הפשרה כך שהחברה תשלם למבקש גמול בסך 125 אלף ש"ח בתוספת מע"מ ולבאי כוחו שכר טרחה בסך מיליון ש"ח בתוספת מע"מ וכן 150 אלף ש"ח החזר הוצאות בתוספת מע"מ. כלומר, בית המשפט הפחית את סכומי הגמול ושכר הטרחה שהצדדים הסכימו עליהם בהסכם, אשר עמד על סך כולל של 2,400,000 ש"ח לסך כולל של 1,275,000 ש"ח.

ביום 23 בינואר 2024 המבקש הגיש ערעור בגין הפער של 1,125,000 ש"ח בין הסכום הכולל שהוסכם בפשרה שהחברה תשלם (2,400,000 ש"ח) לבין הסכום הכולל שנקבע בפסק הדין (1,275,000 ש"ח), וכן בגין הקביעה כי סך של 828,750 ש"ח ישולמו במועד נדחה כאמור.

להערכת יועציה המשפטיים של החברה, לאור הקושי להעריך את שווי ההטבה לחברה מהסכם הפשרה, עליה עמד בית המשפט המחוזי בהחלטה מושא הערעור, סיכויי הערעור להתקבל הינם נמוכים מ-50%.

## קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 19 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

ג. התחייבויות תלויות (המשך)

5. 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 רגיסי ירושלים בע"מ וה"ה יצחק חג'ג' (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 וכך 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 מכוח 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. ביום 24 במרץ 2022 הוגש כתב הגנה מטעם הנתבעים וביום 16 במאי 2022 הוגש כתב תשובה מטעם התובעים, ביום 9 בנובמבר 2022 הגישו התובעים בקשה לפיצול סעדים, ביום 11 בנובמבר 2022 הגישו התובעים בקשה לתיקון כתב התביעה בחצי מיליון ש"ח, ביום 5 לפברואר 2023 התקיים דיון שבו בית המשפט קבע כי על הצדדים להשלים תוך 60 יום את ההליכים המקדמיים כפי שהוסכם במסגרת הדיון, ביום 15 לפברואר 2023 הגישו הנתבעים כתב הגנה מתוקן. ביום 14 בדצמבר 2023 האריך בית המשפט את המועדים להגשת תצהירי עדות כך שהתובעים יגישו תצהירים עד ליום 1 בינואר 2024 אשר הוגשו ביום 3 בינואר 2024 והנתבעים עד ליום 9 במאי 2024 אשר הוגשו ביום 31 בינואר 2024, בנוסף נקבע מועד קדם משפט ליום 12 במאי 2024. להערכת יועציה המשפטיים של החברה, סיכויי התביעה כנגד החברה להתקבל נמוכים מהסיכויים שהתביעה כנגד החברה תידחה.

## קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 19 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

#### ג. התחייבויות תלויות (המשך)

6. 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 הנתען ע"י התובעים, פרויקט רסיטל הוקם באופן שחוסם באופן ממשי את הנוף מדיירות 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. בחודשים מאי-יוני 2022 החברה ויתר בעלי הדין המיוצגים עימה במשותף, אורקס, הוועדה המקומית והוועדה המחוזית הגישו כתב הגנה, ביולי 2022 הוגש כתב תשובה מטעם התובעים, נקבע דיון קדם משפט למאי 2023. ביום 31 במאי 2023 התקיים דיון קדם משפט בו העיר בית המשפט לתובעים לגבי קשיים באופן בו נוסחה התביעה. בתום הדיון בית המשפט הורה לתובעים להודיע האם הם: (1) מותירים את התביעה כפי שהיא (2) מבקשים לתקן את כתב התביעה (3) מבקשים למחוק את התביעה ולהגיש את התביעה מחדש בנוסח מתוקן. בעקבות הודעה שהגישו התובעים בה הם הביעו את רצונם לתקן את כתב התביעה, ביום 11 ביולי 2023 הורה בית המשפט לתובעים להגיש בקשה מסודרת לתיקון התביעה עד ליום 1 באוקטובר 2023. ביום 12 בנובמבר 2023, הגישו התובעים, בפעם השלישית, את בקשתם לתיקון כתב התביעה (לאחר שהגשות קודמות נדחות מטעמים טכניים), במסגרתה שניים מהתובעים הודיעו על רצונם לחזור בהם מהתביעה (בדרך של מחיקת תביעתם), ללא צו להוצאות. ביום 8 בינואר 2024 הגישה אחת הנתבעות, אורקס, תשובה לבקשה לתיקון כתב התביעה וביום 9 בינואר 2024 הגישו הנתבעים תשובה לבקשה לתיקון כתב התביעה. ביום 17 בינואר 2024 הגישו התובעים תגובה לתשובת הנתבעים. להערכת יועציה המשפטיים של החברה, סיכויי התביעה כנגד החברה להתקבל נמוכים מהסיכויים שהתביעה כנגד החברה תידחה.

7. ביום 22 בדצמבר 2022 הוגשה תביעה על ידי ספק בפרויקט לודוויפול בסך של כ-8 מיליון ש"ח כנגד חברת הבת המחזיקה 50.1% מהפרויקט וכנגד יתר השותפים בפרויקט (להלן: "הנתבעים") בגין ביטול ההסכם שנחתם איתם לפני רכישתה של חברת הבת את חלקה בפרויקט ובטענה שהם זכאים לפיצוי של 0.6% מעלויות ההקמה הישירות של הפרויקט, ביום 18 באפריל 2023 הוגש כתב הגנה על ידי הנתבעים, ביום 21 במאי 2023 הוגשה תשובת התובעים וישיבת קדם משפט נקבעה ליום 2 בינואר 2024. ביום 15 ביוני 2023 הודיעו הצדדים על הסכמתם לקיום הליך גישור, מבלי שיש בכך כדי לעכב את ההליך המשפטי ובהמשך נקבעה זהות הבורר. ביום 21 בפברואר 2024, הגיעו הצדדים להסכם פשרה בהתאם אליו ישלו הנתבעים פיצוי כולל בסך של כ-3 מיליון ש"ח באופן הבא:

- א. מיליון ש"ח בתוספת מע"מ לתשלום בתוך שבעה ימים ממועד מתן תוקף של פסק הדין, אשר שולמו במלואם.
- ב. שני מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, ובתוספת ריבית והצמדה (על בסיס מדד המחירים לצרכן שיפורסם ב-15 בפברואר 2024) ישולמו בתוך 12 חודשים ממועד קבלת היתר הבניה הראשון לפרויקט מושא התביעה שאינו היתר חפירה ודיפון, ואשר ינתן על בסיס תכנית חדשה שתאושר למקרקעין ושתגדיל את הזכויות בהשוואה לתוכנית הקיימת. בנוסף נקבע כי התובעת תעניק לנתבעים שירותי ייעוץ לקידום התביעה בעבור פרויקט לודוויפול בהיקף שעות כפי שנקבעו בהסכם.
- בהתאם לכך, נכון ליום 31 בדצמבר 2023 הכירה החברה בדוחותיה הכספיים בהפרשה בסך של כ-2.5 מיליון ש"ח.

## קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 19 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

#### ג. התחייבויות תלויות (המשך)

8. בשנת 2020 מכרה החברה את זכויותיה במגרש 122 במתחם סומייל בתל אביב במסגרת הליך פירוק שיתוף תמורת 22 מיליון ש"ח (נכון למועד אישור הדוחות הכספיים התקבל 80% מסך זה והיתרה מוחזקת ע"י כונס הנכסים שניהל את הליך פירוק השיתוף). במסגרת הליך חלוקת התמורה בעקבות פירוק השיתוף עלו טענות הנוגעות לתמורות להן זכאים מוכרי הזכויות השונים בהליך וזאת בהינתן הפינויים שבוצעו על ידם במתחם סומייל. בחודש ינואר 2023, הוגשה חוות דעת שמאית אשר הוגשה על ידי מומחה מטעם בית המשפט, אשר ככל ותקבל על ידי בית המשפט, עלולה להקטין את התמורה לה זכאית החברה בגין מכירת זכויותיה כאמור. לחברה טענות כנגד המלצות חוות הדעת, בדיון שהתקיים בבית המשפט השלום הורה בית המשפט למומחים מטעמו להכין חוות דעת מתוקנת אשר טרם הוכנה, ובהמלצת בית המשפט הופנו הצדדים לגישור. להערכת החברה בהתבסס על יועציה המשפטיים הסיכוי שהטענות שהועלו כנגד התקבול לו זכאית החברה ידחו גבוה מהסיכויים שלהם להתקבל. יובהר כי בהתאם החברה לא ביצעה הפרשה בנושא בדוחותיה הכספיים.

9. חברה הבת, התחדשות עירונית, העמידה הלוואות לשותפיה בפרויקטים התחדשות עירונית (להלן: "קריגר"). בחודש ספטמבר 2018 נקלעו יחידי קריגר להליכי פשיטת רגל ומונה להם מנהל מיוחד מטעם בית המשפט. בחודש דצמבר 2018 נקלעו גם חברות קבוצת קריגר להליכי פירוק ומונה להן אותו מנהל מיוחד שמונה ליחידי קריגר (להלן: "המנהל המיוחד"). התחדשות עירונית הגישה תביעת חוב כנגד קבוצת קריגר ויחידיה, בסכום של 118 מיליון ש"ח בגין נזקים שנגרמו לה מהפעילות המשותפת. כיום מתנהל הליך גישור בפני שופט פירוקים בדימוס, בין המנהל המיוחד לבין התחדשות עירונית, הן בייחס לתביעת החוב והן ביחס להעברת המניות בחברת קריגר בפרויקט ברלינר להתחדשות עירונית. התחדשות עירונית צופה כי הליך הגישור יסתיים עם השלמת התמונה הכוללת ובמידה והגישור לא יצלח העניין יוחזר לפתחו של בית המשפט של פירוק במחוז ת"א. במהלך שנת 2022 החברה רשמה הפרשה בגין יתרת הלוואות שהעמידה לקבוצת קריגר.

#### ד. אמות מידה פיננסיות

##### 1. 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 שתועמדנה לחברה (ככל שתועמדנה) מעת לעת על ידי יצחק חג'ג' ו/או עידו חג'ג', במישרין ו/או באמצעות תאגידים בשליטתם.  
"דמי סיחור" - רווח שצפוי לנבוע לחברה (במאוחד) ממכירת זכויות במקרקעין ו/או דמי סיחור ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיווק אותם זכאית ותהא זכאית החברה (במאוחד) לקבל מחברי קבוצת הרכישה אותן מארגנת החברה (במאוחד) בפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי החברה (במאוחד) ו/או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכר או הצטרפות (לפי העניין) חתומים, וזאת למעט רווח כאמור אשר כבר הוכר בדוחותיה הכספיים של החברה.

ב. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו לעיל) לא יפחת מסך של 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 2023 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות הללו.

## קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 19 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

ד. אמות מידה פיננסיות (המשך)

2. 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 370 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 2023 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות הללו.

## קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 19 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

ד. אמות מידה פיננסיות (המשך)

#### 3. אגרות חוב סדרה יב'

- 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 500 מיליון ש"ח עד למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה יב') 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 420 מיליון ש"ח.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות הללו.

#### 4. אגרות חוב סדרה יג'

- 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.
- "הערך ההתחייבותי נטו" - הערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה יג') ביום בו נדרשת בחינת עמידת החברה בערך זה, בניכוי שויה של כל בטוחה פיננסית, ככל שתועמד, וכן בניכוי מזומן המופקד ביום החישוב בחשבון המשועבד ו/או בחשבון הנאמנות (כהגדרתם בשטר הנאמנות לאג"ח יג').
- "ערך הנכסים המשועבדים" - סכום העודפים הצפויים מפרויקט MOMA על-פי דוח שמאי ועל פי אישור נושא המשרה (ביחס ליתרת תמורת שטחי המלון שייבנה במסגרת הפרויקט), לפי העניין (קרי, "העודפים" כהגדרתם בשטר הנאמנות לאג"ח יג').



**קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**ביאור 19 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)**

ד. **אמות מידה פיננסיות** (המשך)

4. **אגרות חוב סדרה יג'** (המשך)

ב. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו לעיל) לא יפחת מסך של 550 מיליון ש"ח עד למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה יג') 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 470 מיליון ש"ח.

ג. היחס שבין הערך התחייבותי נטו (כהגדרתו להלן) לבין ערך הנכסים המשועבדים (כהגדרתו להלן), אשר יקרא להלן גם יחס חוב לבטוחה, לא יעלה על 85%.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות הללו.

5. **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 2023 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות הללו.

## קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 19 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

ד. אמות מידה פיננסיות (המשך)

6. הלוואה מגוף בנקאי

א. ה-LTV (כהגדרתו להלן) בגין פרויקט בבלי 3 של החברה לא יעלה בכל עת על 75%.  
"LTV" – 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 (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.

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 245 מיליון ש"ח.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות הללו.

7. 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 2023 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות הללו.

**קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**ביאור 19 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)**

ד. **אמות מידה פיננסיות (המשך)**

8. **הלוואה מגוף בנקאי**

א. ה-LTV (כהגדרתו להלן) בגין פרויקט סומייל 121 של החברה לא יעלה בכל עת על 70%.  
"LTV" – היחס בין הסך הכולל של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של הלוואת הרכישה לבין שווי המקרקעין לפי הערכת שמאי.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות הללו.

9. **הלוואה מגוף מוסדי**

א. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן), לא יפחת מסך של 500 מיליון ש"ח וההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), בתוספת הלוואות בעלים, לא יפחת מ-420 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 2023 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות הללו.

10. **הלוואה מגוף בנקאי**

ה-LTV (כהגדרתו להלן) בגין פרויקט מרינה הרצליה של החברה לא יעלה בכל עת על 50%.  
"LTV" – היחס בין הסך הכולל של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של הלוואת הרכישה לבין שווי המקרקעין לפי הערכת שמאי.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות הללו.

11. **הלוואה מגוף מוסדי**

ה-LTV (כהגדרתו להלן) בגין פרויקט כץ מגדל של החברה לא יעלה בכל עת על 70%.  
"LTV" – היחס בין הסך הכולל של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של הלוואת הרכישה לבין שווי המקרקעין לפי הערכת שמאי.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות הללו.

**קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**ביאור 20 - הון**

א. הרכב הון מניות:

ליום 31 בדצמבר 2022		ליום 31 בדצמבר 2023		
מונפק ונפרע (*)	רשום	מונפק ונפרע (*)	רשום	
<u>כמות המניות</u>				
62,031,665	1,000,000,000	62,031,665	1,000,000,000	מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע. נ. כ"א

(\*) סך המניות המונפק והנפרע כולל מניות באוצר המוחזקות ע"י החברה בסך 2,989,362 מניות ו-1,258,042 מניות לימים 31 בדצמבר 2023 ו-31 בדצמבר 2022 בהתאמה.

ב. ניהול ההון בחברה

1. מדיניות הקבוצה הינה לשמר את יכולת הקבוצה להבטיח את המשכיות העסק ובכך ליצור תשואה לבעלי המניות, משקיעים ובעלי עניין אחרים.
2. לדאוג להבטחת תשואה הולמת לבעלי המניות באמצעות תמחור המוצרים והשירותים המותאמת לרמת הסיכון הקיימת בפעילותה העסקית של הקבוצה.
3. לשמור על דירוג אשראי גבוה יחסית ויחסי הון טובים שיבטיחו תמיכה בפעילות העסקית וייצרו ערך מרבי לבעלי המניות.

ג. מגבלות על חלוקת דיבידנד

בהתאם לתנאי שטרי הנאמנות של אגרות החוב של החברה (ראה ביאור 18 לעיל) והסכם ההלוואה מהגוף המוסדי (ראה ביאור 15 לעיל), קיימות לחברה מגבלות על חלוקת דיבידנדים, שהחברה עומדת בהן לתאריך הדוחות הכספיים.

ד. הקצאת מניות פרטית

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 נטו הינה כ-131 מיליון ש"ח. הוצאות הנפקת המניות הסתכמו לסכום לא מהותי. לאחר תאריך הדוחות הכספיים, ביום 1 בפברואר 2024 פקעו כתבי האופציה שהוקצו בהקצאה הפרטית.

ה. רכישה עצמית של מניות

ביום 3 בינואר 2023 אישר דירקטוריון החברה מסגרת לרכישה עצמית של מניות החברה, בסכום כולל של עד כ-15.5 מיליון ש"ח לביצוע עד ליום 31 במרץ, 2023 וזאת במהלך המסחר בבורסה או בעסקאות מחוץ לבורסה. מכוח התוכנית האמורה, רכשה החברה 578,348 מניות של החברה, תמורת סך כולל של כ-11 מיליון ש"ח. ביום 23 במרץ 2023 אישר דירקטוריון החברה מסגרת לרכישה עצמית של מניות החברה, בסכום כולל של עד כ-28 מיליון ש"ח לביצוע עד ליום 30 בספטמבר, 2023 וזאת במהלך המסחר בבורסה או בעסקאות מחוץ לבורסה. מכוח התוכנית האמורה, רכשה החברה 757,272 מניות של החברה תמורת סך של כ-10.3 מיליון ש"ח במהלך הרבעון הראשון וכן רכשה החברה 395,700 מניות של החברה תמורת סך של כ-4.9 מיליון ש"ח במהלך הרבעון השני.

**קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**ביאור 20 - הון (המשך)**

**1. הקצאת מניות ואופציות למנכ"ל**

(1) ביום 8 בדצמבר 2022 אישר דירקטוריון החברה הענקה של 325,677 אופציות למנכ"ל. כל אופציה ניתנת למימוש למניה אחת, תמורת תוספת מימוש של 23.177 ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן לכל אופציה. האופציות יבשילו בשלוש מנות שוות לאחר שנה, שנתיים ושלוש שנים ממועד ההענקה. המנה הראשונה תהיה ניתנת למימוש מחלוף 12 חודשים ממועד ההעסקה עד חלוף 36 חודשים, המנה השנייה תהיה ניתנת למימוש מחלוף 24 חודשים עד חלוף 48 חודשים ממועד ההעסקה, והמנה השלישית תהיה ניתנת למימוש מחלוף 36 חודשים ועד חלוף 72 חודשים ממועד העסקה. השווי ההוגן של כל אופציה, במועד אישור הדירקטוריון, חושב על פי המודל הבינומי. הסך הכולל של ההטבה הנובעת מהענקה זו מסתכם לסך של כ- 1.6 מיליון.

להלן ההנחות לחישוב שווין ההוגן של אופציות אלו למועד אישור ההענקה על ידי הדירקטוריון בהתאם למודל הבינומי:

2022	
0.3%-0.45%	ריבית חסרת סיכון
0%	דיבידנד צפוי
6	אורך חיים חזוי (שנים)

(2) כמו כן אישר הדירקטוריון באותו מועד הענקה של 134,673 יחידות מניות חסומות למנכ"ל, ללא תוספת מימוש. יחידות המניה החסומות יבשילו על פני 3 שנים בשלוש מנות שוות. 78,560 מניות חסומות מתוך סך המניות החסומות כפופות לעמידה ביעדים שאינן תנאי שוק. המניות החסומות זכאיות לדיבידנדים החל ממועד הענקתן. הסך הכולל של ההטבה הנובעת מהענקה זו מסתכם לסך של כ- 2.8 מיליון.

(3) יצוין כי מתוך המנה הראשונה של המניות (44,891), 26,186 מניות, אשר היו כפופות בעמידה ביעדים, הוחזרו לחברה עקב אי עמידתו של המנכ"ל ביעדים שנקבעו לענין זה על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה.

**קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**ביאור 21 - הכנסות**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
50,527	170,907	<b>184,081</b>	הכנסות ממכירת זכויות משרדים, דירות, חניות ומחסנים וקרקעות
139,590	59,146	<b>229,674</b>	ההכנסות ממכירת קרקעות של משרדים, דירות, חניות ומחסנים
-	-	<b>97,368</b>	הכנסות בגין שירותי בניה
147	17,290	<b>31,264</b>	הכנסות בגין ארגון וניהול קבוצות רכישה
24,237	34,725	<b>24,081</b>	הכנסות מהפעלת אולם אירועים ומסעדות
167	3,177	<b>5,388</b>	הכנסות בגין השקעות בתחום הנדל"ן – ראה ביאור 11
3,477	5,296	<b>5,076</b>	הכנסות מהשכרה ואחרות
<b>218,145</b>	<b>290,541</b>	<b>576,932</b>	

**ביאור 22 - עלות ההכנסות**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
20,060	91,385	<b>114,541</b>	עלות ההכנסות ממכירת זכויות למשרדים, דירות, חניות ומחסנים
80,558	47,882	<b>113,404</b>	עלות ההכנסות ממכירת קרקעות של משרדים, דירות, חניות ומחסנים
-	-	<b>104,836</b>	עלות ההכנסות בגין שירותי בניה
(739)	13	-	עלות ההכנסות בגין ארגון וניהול קבוצות רכישה
23,264	35,350	<b>29,236</b>	עלות ההכנסות מהפעלת אולם אירועים ומסעדות – ראה פירוט נוסף
393	1,227	<b>851</b>	בטבלה להלן
			עלות ההכנסות מהשכרה ומהכנסות אחרות
<b>123,536</b>	<b>175,857</b>	<b>362,868</b>	

**פירוט עלות ההכנסות מהפעלת אולם אירועים ומסעדות**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
7,947	11,009	<b>8,637</b>	עלות ההכנסות בגין מזון
9,552	14,188	<b>12,159</b>	עלות ההכנסות בגין שכר ונלוות
2,958	3,467	<b>3,418</b>	עלות ההכנסות בגין פחת
2,807	6,686	<b>5,022</b>	עלות ההכנסות בגין אגרות, אחזקה, משרדיות ואחרות
<b>23,264</b>	<b>35,350</b>	<b>29,236</b>	

**קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**ביאור 23 - הוצאות מכירה ושיווק**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
2,230	2,015	3,067
181	222	166
<b>2,411</b>	<b>2,237</b>	<b>3,233</b>

פרסום וקידום מכירות  
משכורות, נלוות ועמלות משווקים

**ביאור 24 - הוצאות הנהלה וכלליות**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
10,814	14,472	18,195
3,229	626	295
1,309	1,654	1,501
2,246	2,961	2,672
909	990	945
2,062	2,075	2,654
742	1,571	1,271
<b>21,311</b>	<b>24,349</b>	<b>27,533</b>

משכורות ונלוות לשכר  
הפרשה לבונוס מנכ"ל לשעבר  
שכר דירה ואחזקת משרד  
שירותים מקצועיים  
שכר וביטוח דירקטורים  
פחת והפחותות  
אחרות

**ביאור 25 - הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו**

עיקר ההכנסות בסעיף זה הינן הכנסות בגין פקיעת האופציה ביום 8 בספטמבר 2023, ובהתאם בהמשך לביאור 19 א'(10)(2), ביום 8 בספטמבר 2023 פקעה האופציה הראשונה ובהתאם לכך הכירה החברה בהכנסה בסך של כ- 4 מיליון ש"ח. בשנת 2022 היתרה הינה בעיקר בגין הפרשה לירידת ערך בסך של כ- 7 מיליון ש"ח שניתנה לשותף בפרויקטים בהתחדשות עירונית, והפרשה בסך של כ-1.4 מיליון ש"ח בגין הסכם פשרה בהקשר של בקשה לאישור תביעה נגזרת.

**קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**ביאור 26 - הכנסות (הוצאות) מימון**

**א. הוצאות מימון**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
5,412	2,767	1,842
17,741	31,974	81,546
27,267	41,694	42,588
3,312	7,354	2,504
539	502	511
54,271	84,291	128,991
(25,862)	(49,430)	(98,144)
28,409	34,861	30,847

עמלות בנק ואחרות  
ריבית בגין הלוואות  
ריבית והפרשי הצמדה בגין אגרות חוב  
ריבית מוסדות  
ריבית בגין חכירות

בניכוי עלויות אשראי שהווננו למלאי בניינים בהקמה ונדל"ן להשקעה בהקמה

**ב. הכנסות מימון**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
1,436	1,791	10,062
66	645	5,841
1,502	2,436	15,903
-	-	(5,750)
1,502	2,436	10,153

הכנסות ריבית מחברות בשליטה משותפת ובגין הלוואות לשותפים  
הכנסות ריבית מפיקדונות, ממוסדות ואחרים

בניכוי הכנסות אשראי משותפים שהווננו למלאי בניינים בהקמה ונדל"ן להשקעה בהקמה



**קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**ביאור 27 - מסים על ההכנסה**

**א. שיעורי המס החלים על החברה**

שיעור המס החל על חברות הקבוצה החל משנת 2017 ואילך הינו 23%.

**ב. הפסדים מועברים**

לחברה אין הפסדים מועברים לצורכי מס ליום 31 בדצמבר 2023.

**ג. מחלוקת עם רשות המסים בחברת הבת**

בחודש נובמבר 2017 התקבלו במשרדי רגינסי צוים מרשות המסים בגין שומות מס לשנים 2012-2014 ובחודש דצמבר 2020 התקבלו במשרדי רגינסי שומות על פי מיטב שפיטה לשנים 2015-2018. עיקר המחלוקת עם רשות המסים הינה בנושא ניכוי הפסדים להעברה מהכנסתה לצרכי מס של רגינסי בסכום של 27,061 אלפי ש"ח לשנים 2012-2014 ובסכום של 105,395 אלפי ש"ח לשנים 2015-2018. הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 כוללים הפרשה מלאה בגין הסכומים במחלוקת עם רשות המסים. ביום 22 בספטמבר 2022 התקבל פסק דין של בית המשפט המחוזי לגבי שומות 2012-2014 אשר דחה את הערעור של החברה וחיבב את החברה בין היתר בקנס גירעון של 15% מחבות המס שאותו דרשה רשות המסים בגין שנים אלו. החברה הגישה ערעור לבית המשפט העליון על פסק הדין של בית המשפט המחוזי.

**ד. שומות מס סופיות**

לחברה הוצאו שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2018, לחלק מהחברות המאוחדות הוצאו שומות מס סופיות עד וכולל שנת 2018 ולחלקן טרם הוצאו שומות מס סופיות מיום היוסדן.

**ה. מסים על ההכנסה שהוכרו בדוח רווח או הפסד:**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
32,698	10,324	<b>54,056</b>	מסים שוטפים
(17,699)	21,881	<b>26,978</b>	מסים נדחים
84	243	-	מסים בגין שנים קודמות
<b>15,083</b>	<b>32,448</b>	<b>81,034</b>	מסים על ההכנסה

**קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**ביאור 27 - מסים על ההכנסה (המשך)**

ו. המס התיאורטי:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
63,655	138,780	356,068	רווח לפני מסים על ההכנסה ללא חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו שיעור המס
23%	23%	23%	
14,641	31,919	81,896	המס התיאורטי
927	2,135	860	הוצאות לא מוכרות
84	243	-	מסים בגין שנים קודמות
(40)	(389)	-	יצירת מסים נדחים בגין הפרשים זמניים משנים קודמות
354	154	204	הפרשים זמניים בגינם לא נוצרו מסים נדחים
(883)	(1,614)	(1,926)	הפרשי עיתוי ואחרות
15,083	32,448	81,034	מסים על ההכנסה בדוח רווח או הפסד

ז. תנועה במסים נדחים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
17,116	(4,765)	יתרה לתחילת השנה
(21,881)	(26,978)	שינויים במשך השנה
(4,765)	(31,743)	סה"כ מסים נדחים

ח. הרכב המסים הנדחים:

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
(29,040)	(54,331)	בגין שערורך נדל"ן להשקעה והשקעות בתחום הנדל"ן
(5,303)	(3,113)	בגין רכוש קבוע שסווג מסעיף נדל"ן להשקעה
253	303	בגין הטבות לעובדים
31,277	29,184	בגין דחיית הוצאות לפי סעיף 18 ד', ורווח יזמי לפי 8א'
(1,952)	(3,786)	בגין הפרשי עיתוי אחרים
(4,765)	(31,743)	סה"כ מסים נדחים מוצגים ביתרות בלתי שוטפות

**קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**ביאור 27 - מסים על ההכנסה** (המשך)

ט. הצגת מסים נדחים בדוח על המצב הכספי :

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
30,842	<b>50,792</b>	נכסי מסים נדחים
(35,607)	<b>(82,535)</b>	התחייבות מסים נדחים
<b>(4,765)</b>	<b>(31,743)</b>	

המסים הנדחים מחושבים לפי שיעור מס של 23% (שיעור המס הצפוי לחול בעת המימוש).

**ביאור 28 - רווח למניה**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
89,708	96,905	<b>196,947</b>	א. רווח לפי דוח רווח או הפסד המיוחס לבעלי המניות של החברה
			<u>מספר המניות ששימשו בחישוב הרווח הבסיסי למניה</u>
51,506	59,767	<b>59,403</b>	מספר המניות המשוקלל ששימש לחישוב הרווח למניה (באלפים)
1.74	1.62	<b>3.32</b>	רווח בסיסי למניה (בשקלים חדשים)
94,254	97,642	<b>198,803</b>	<u>רווח מדולל המיוחס לבעלי המניות של החברה</u>
			<u>מספר המניות ששימשו בחישוב הרווח המדולל למניה</u>
58,829	61,249	<b>61,660</b>	מספר המניות המשוקלל ששימש לחישוב הרווח המדולל למניה (באלפים)
1.60	1.59	<b>3.22</b>	רווח מדולל למניה (בשקלים חדשים)

ב. בחישוב הרווח המדולל למניה לשנת 2023 לא הובאו בחשבון אופציות לעובדים ובעלי מניות מאחר והשפעתן בהנחה של דילול מלא הינה אנטי מדללת.

**קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**ביאור 29 - יתרות ועסקאות בעלי עניין וצדדים קשורים**

**א. יתרות בעלי עניין וצדדים קשורים**

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
3,986	3,101

הפרשה למענק פרויקטים מתקדמים למנכ"ל לשעבר

לעניין הלוואות מבעלי עניין המוצגות במסגרת זכויות שאינן מקנות שליטה - ראה ביאור 13ה' לעיל.

**ב. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
6,005	-	-
3,229	626	295
199	419	455

שכר טרחה והחזר הוצאות (1)

דמי ניהול (2)

שכר לקרובים של בעל השליטה (3)

(1) החל מתחילת שנת 2022, אחד מבעלי השליטה חדל להיות שותף במשרד עורכי הדין המלווה את החברה.  
 (2) כולל עדכון הפרשה למענק בגין פרויקטים מתקדמים, לפרטים אודות הסכם הניהול בו התקשרה החברה עם חברה בשליטת אחד מבעלי השליטה בחברה, ראה ביאור 19א' (2) לעיל.  
 (3) ביום 5 בספטמבר 2023 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות את עדכון תנאי העסקה כמנהלת פרויקטים של בתו של אחד מבעלי השליטה, וזאת לאחר שההתקשרות האמורה אושרה על ידי חברי ועדת התגמול של החברה.  
 ביום 4 בדצמבר 2023, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות את תנאי העסקה כמנהל מטה ועוזר מנכ"ל של בנו של אחד מבעלי השליטה וזאת לאחר שההתקשרות האמורה אושרה על ידי חברי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה.  
 ביום 22 בנובמבר 2022 אישרה ועדת התגמול בדירקטוריון את העסקתה של ביתו של אחד מבעלי השליטה במחלקת ניהול פרויקטים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
324	361	305
585	629	640
4	4	4

**בעלי עניין שאינם מועסקים בחברה:**

ביטוח דירקטורים (באלפי ש"ח)

שכר דירקטורים (באלפי ש"ח)

מספר מקבלים

**קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**ביאור 29 - יתרות ועסקאות בעלי עניין וצדדים קשורים** (המשך)

ב. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2022	2023
2,783	6,826
3	3

אנשי מפתח ניהוליים:

שכר אנשי מפתח ניהוליים (באלפי ש"ח) (4)

מספר מקבלים

(4) אנשי מפתח ניהוליים בשנת 2023 כוללים מנכ"ל משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים (בשנת 2022 כיהנו 2 מנכ"לים בעקבות חילופי מנכ"לים וסמנכ"ל כספים אחד), שנת 2021 ראה דמי ניהול בביאור ב(2) לעיל. כולל הוצאות בגין מענק למנכ"ל ראה ביאור 20 ו'.

ג. ביום 29 בנובמבר 2023, אישרה ועדת הביקורת ודירקטוריון בחברה עדכון תנאי השתתפות בעלי השליטה כל זמן שעובדי החברה יעניקו משירותיהם גם לבעלי השליטה, בחלק מהעלויות בהן תישאנה החברה, באופן כדלקמן: (1) השתתפות בהוצאות שכר של בעלי התפקידים הרלוונטיים; (2) השתתפות בהוצאות הנהלה וכלליות אחרות (לרבות הוצאות שכר מזכירות, כיבודים, משרדיות, מחשוב, תקשורת, חשמל, ביטוח ואחרות); (3) השתתפות בהוצאות קבועות הנוגעות לשכירות המשרדים (לרבות דמי ניהול, ארנונה, אחזקה וניקיון).

ד. ביום 30 במאי 2018 וביום 11 בפברואר 2020 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה התקשרות במסגרתה תוכל החברה לשכור חניות לעובדי החברה, בחניון מגדלי הארבעה, אשר בעלי השליטה בחברה הינם מבעליו. ההתקשרות סווגה כהתקשרות לא חריגה עם בעלי השליטה הנושאת סכומים לא מהותיים לדוחות הכספיים.

ה. ביום 31 במאי 2015, אישרה ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה התקשרות בעסקה עם בעלי השליטה, 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 19א(2) להלן.

ו. ביום 5 בספטמבר 2023, אישרה האסיפה הכללית לאחר אישור ועדת הביקורת והדירקטוריון מתן התחייבות לפטור לבעלי השליטה בחברה (ההתקשרות הינה בתוקף עד ליום 5 בספטמבר 2026).

**ז. רכישת חניון במגדל מאייר**

ביום 15 ביולי ו-2021 ו-28 במרץ 2024, אישרו חברי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את התקשרות הד מאסטר בעסקה לרכישת 100 חניות ומחסנים בשטח כולל של 122 מ"ר המצויים בפנינת הרחובות רוטשילד ויבנה בתל אביב ואשר ישמשו את פרויקט שד"ל של החברה, מחברת ברגרואין רוידנטיאל לימיטד, אשר הי"ה יצחק ועידו חגיגי, 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).  
בחודש דצמבר 2022 העסקה נחתמה ושולמה מקדמה בסך של כ-5 מיליון ש"ח כאשר היתרה תשולם במרס 2025.

## קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

#### ביאור 30 - 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 19א' (11)
- מלונאות יזמי - המגזר כולל את פרויקט מרינה הרצליה ואת החלק המלונאי בפרויקט שד"ל של הד מאסטר
- שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח
- אחר- כולל בעיקר פעילות בתחום המסעדות, תיווך ושכירות בקומת הגלריה.

הכנסות והוצאות המגזרים כוללות, בנוסף לנתוני החברות המאוחדות, את החלק היחסי של החברה בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני וזאת בהתאם לשיעור החזקה בהן, הכנסות והוצאות הנובעות מהפעילויות התפעוליות של המגזרים (לרבות שערך נדל"ן להשקעה) והמיוחסות ישירות למגזרים העסקיים וכן חלק יחסי מהוצאות החברה בגין כל המגזרים שניתן להקצותן למגזרים על בסיס סביר.

א. דיווח בדבר מגזרי פעילות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023								
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				
576,932	(606)	25,762	229,955	-	7,190	256,364	58,267	הכנסות
392,191	1,935	(6,375)	318,143	(922)	(6,469)	40,281	45,598	תוצאות המגזר
(21,602)								הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
(20,694)								הוצאות מימון, נטו
349,895								רווח לפני מסים על ההכנסה
(81,034)								מסים על ההכנסה
268,861								רווח נקי לשנה

**קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**ביאור 30 - מגזרי פעילות (המשך)**

**א. דיווח בדבר מגזרי פעילות: (המשך)**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

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				
290,541	(510)	37,358	-	-	5,225	137,160	111,308	הכנסות
201,937	(295)	1,020	92,404	402	2,964	45,953	59,489	תוצאות המגזר
(32,794)								הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
(31,266)								הוצאות מימון, נטו
137,877								רווח לפני מסים על ההכנסה
(32,448)								מסים על ההכנסה
105,429								רווח נקי לשנה



**קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**ביאור 30 - מגזרי פעילות (המשך)**

**א. דיווח בדבר מגזרי פעילות: (המשך)**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 30 - מגזרי פעילות (המשך)

א. דיווח בדבר מגזרי פעילות: (המשך)

נכסים והתחייבויות המגזרים:

ליום 31 בדצמבר 2023

סה"כ	התאמות למאוחד	נכסים והתחייבויות שלא הוקצו	אחר	שטחי מסחר ותעסוקה		שיתוף פעולה עם סלינה		ארגון קבוצות רכישה	
				מניבים בפיתוח	מלונאות יזמי	בתחום המלונאות	נדל"ן יזמי		
				באלפי ש"ח					
<b>3,808,735</b>	<b>(144,651)</b>	<b>127,796</b>	<b>100,055</b>	<b>693,312</b>	<b>288,092</b>	<b>102,989</b>	<b>2,385,932</b>	<b>255,210</b>	נכסי המגזר
<b>2,500,909</b>	<b>(184,711)</b>	<b>-</b>	<b>26,583</b>	<b>467,407</b>	<b>101,032</b>	<b>88,654</b>	<b>1,947,832</b>	<b>54,112</b>	התחייבויות המגזר
<b>186,400</b>	<b>(11,614)</b>	<b>-</b>	<b>2,158</b>	<b>163,421</b>	<b>13,179</b>	<b>19,053</b>	<b>203</b>	<b>-</b>	השקעות הוניות

**קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**ביאור 30 - מגזרי פעילות (המשך)**

א. **דיווח בדבר מגזרי פעילות:** (המשך)

**נכסים והתחייבויות המגזרים** (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2022

סה"כ	התאמות למאוחד	נכסים והתחייבויות שלא הוקצו	אחר	שטחי מסחר ותעסוקה		שיתוף פעולה עם סלינה		ארגון קבוצות רכישה
				מניבים בפיתוח	מלונאות יזמי	בתחום המלונאות	נדל"ן יזמי	
				באלפי ש"ח				
3,409,022	(138,690)	272,904	105,584	508,084	277,486	96,979	2,075,599	211,076
2,345,787	(171,071)	-	31,931	651,675	157,070	81,437	1,536,945	57,800
279,945	(31,845)	-	982	136,332	96,758	77,552	166	-

נכסי המגזר

התחייבויות המגזר

השקעות הוניות

**א. סיווג הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות**

להלן סיווג הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות במאזן לקבוצת המכשירים הפיננסיים בהתאם ל- IFRS 9:

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
		<b>נכסים פיננסיים בעלות מופחתת</b>
		מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות בנאמנות ומזומנים מוגבלים ומיועדים
432,940	255,306	
		לקוחות והכנסות לקבל, חייבים והלוואות שניתנו לשותפים ולחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
267,337	557,871	
		<b>נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד</b>
		השקעות בתחום הנדל"ן – ראה ביאור 11(1) ו-11(2)
44,521	36,976	
		<b>התחייבויות פיננסיות</b>
		התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת
1,910,127	2,361,311	

**ב. גורמי סיכון פיננסיים**

פעילויות החברה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכון שוק (לרבות סיכון שווי הוגן בגין שיעור ריבית וסיכון מחיר), סיכון אשראי, סיכון נזילות וסיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של החברה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום של השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של החברה.

ניהול הסיכונים מבוצע על ידי הנהלת החברה בפקוח הדירקטוריון.

**1. סיכונים אשראי**

סיכון אשראי הוא סיכון להפסד כספי שייגרם לקבוצה באם צד שכנגד למכשיר פיננסי לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות. סיכון האשראי של החברה נובע בעיקר מיתרת 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.

**קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**ביאור 31 - מכשירים פיננסיים (המשך)**

ב. גורמי סיכון פיננסיים (המשך)

2. סיכוני ריבית ומדד

ליום 31 בדצמבר 2023 לחברה הלוואות החשופות לשינוי בריבית הפריים בהיקף של כ-1,241 מיליון ש"ח ולפיכך חשופה החברה לשינויים בריבית השיקלית. כל עליה בריבית הפריים של 1% תגרום לגידול בהוצאות המימון של כ- 12 מיליון ש"ח. על מנת להקטין את החשיפה האמורה, עודפי מזומנים ופיקדונות בנאמנות, שיתרתם למועד פרסום הדוחות הכספיים הסתכמה לסך של כ-180 מיליון ש"ח, מופקדים בפיקדונות נושאי ריבית. כמו כן, החברה גם חשופה לשיעור עליית המדד בגין אגרות החוב (סדרה י"ב) של החברה, בהיקף של כ-171 מיליון ש"ח אשר צמודות למדד מחירים לצרכן, המהווה כ-6.8% בלבד מהיקף התחייבויות החברה. כל עליה של 1% במדד המחירים לצרכן תגרום לגידול בהוצאות המימון של החברה בכ-2 מיליון ש"ח. 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. לגבי המדד וחשיפה לסיכון הריבית (ראה סעיף ג' להלן).

3. סיכון נזילות

סיכון נזילות הוא הסיכון שהחברה לא תוכל לעמוד במחויבויותיה הפיננסיות בהגיע מועד תשלומן. גישת החברה לניהול סיכוני הנזילות שלה היא להבטיח, ככל הניתן, את מידת הנזילות המספקת לעמידה בהתחייבויותיה במועד. החברה פועלת על מנת לאפשר קיומן של רמות מספקות של אמצעים נזילים לתשלום הוצאות התפעול הצפויות ושל הסכומים הדרושים לעמידה בהתחייבויות הפיננסיות. האמור אינו מביא בחשבון את ההשפעה הפוטנציאלית של תרחישים קיצוניים שאין אפשרות סבירה לצפותם.

הטבלה שלהלן מציגה את זמני הפירעון של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה על פי תנאיהן בסכומים לא מהוונים (כולל תשלומי ריבית):

ליום 31 בדצמבר 2023

סה"כ תזרים מזומנים צפוי	שנה חמישית ואילך	אלפי ש"ח			ערך בספרים	
		3-4 שנים	שנה שנייה	עד שנה		
1,609,806	2,990	230,909	974,375	401,532	1,436,772	אשראי מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים
743,144	-	253,202	328,280	161,662	672,317	אגרות חוב (*)
3,319	-	-	-	3,319	3,319	ספקים ונותני שירותים
18,785	9,006	4,379	2,648	2,752	16,572	התחייבות בגין חכירות
90,351	-	-	-	90,351	90,351	הפרשה למס
141,980	138	-	-	141,842	141,980	זכאים ויתרות זכות
<b>2,607,385</b>	<b>12,134</b>	<b>488,490</b>	<b>1,305,303</b>	<b>801,458</b>	<b>2,361,311</b>	

(\*) אינו מביא בחשבון המרה אפשרית של אגרות חוב (סדרה י').

**קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**ביאור 31 - מכשירים פיננסיים (המשך)**

ב. גורמי סיכון פיננסיים (המשך)

3. סיכון נזילות (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2022

סה"כ תזרים מזומנים צפוי	שנה חמישית ואילך	אלפי ש"ח			ערך בספרים	
		3-4 שנים	שנה שנייה	עד שנה		
984,304	-	378,577	188,776	416,951	946,413	אשראי מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים
844,851	46,305	425,168	143,394	229,984	758,172	אגרות חוב (*)
3,423	-	-	-	3,423	3,423	ספקים ונותני שירותים
18,480	10,818	3,741	1,928	1,993	16,005	התחייבות בגין חכירות הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
26,449	-	-	-	26,449	26,449	הפרשה למס
42,742	-	-	-	42,742	42,742	זכאים ויתרות זכות
116,923	315	-	-	116,608	116,923	
<b>2,037,172</b>	<b>57,438</b>	<b>807,486</b>	<b>334,098</b>	<b>838,150</b>	<b>1,910,127</b>	

(\*) אינו מביא בחשבון המרה אפשרית של אגרות חוב (סדרה י').

4. שווי הוגן בהשוואה לערך בספרים - הערך בספרים של נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מסוימים לרבות מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות מוגבלים ומיועדים, פיקדונות בנאמנות, לקוחות והכנסות לקבל, חייבים ויתרות חובה, אשראי מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים (למעט הלוואה בריבית קבועה שתנאי המימון שלה נקבעו בשנת 2021 ולאור עליות הריבית בשוק מאז אותו מועד השווי ההוגן שלהם נכון לתאריך המאזן נמוך מערכם בספרים), ספקים ונותני שירותים וזכאים ויתרות זכות, תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם.

**קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**ביאור 31 - מכשירים פיננסיים (המשך)**

ג. מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק

<b>מבחן רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן</b>		<b>מבחן רגישות לשינויים בשיעור ריבית הפריים</b>		
רווח (הפסד) מהשינוי		גידול (קיטון) בריביות השנתיות שישולמו כתוצאה מהשינוי		
עלייה של 5%		ירידה של 1%	עלייה של 1%	
ירידה של 5%	עלייה של 5%	בשיעור ריבית הפריים	בשיעור ריבית הפריים	
אלפי ש"ח				
<b>(1,316)</b>	<b>1,316</b>	<b>8,449</b>	<b>(8,449)</b>	<b>2023</b>
<b>518</b>	<b>(518)</b>	<b>5,772</b>	<b>(5,772)</b>	<b>2022</b>

ליום 31 בדצמבר 2023, לחברה עודף נכסים פיננסיים על התחייבויות פיננסיות החשופים לשינויים במדד המחירים לצרכן בסך של כ-26 מיליון ש"ח ועודף התחייבויות פיננסיות על נכסים פיננסיים החשופים לשינויים בריבית הפריים בסך של כ-845 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 32 - גילוי בהתאם ל-IAS 1 לסכומים שחזוי שיושבו או יסולקו בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי**

כמפורט בביאור 2' לעיל, תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה בפעילות קבוצות הרכישה, הייזום והבניה עולה על שנה ויכולה להימשך כ-5-7 שנים. עקב כך כוללים הרכוש השוטף והתחייבויות השוטפות פריטים המיועדים והצפויים להתממש בתוך תקופת המחזור התפעולי של החברה.

להלן גילוי בקשר לנכסים או התחייבויות שחזוי שיושבו או יסולקו לכל היותר לפני 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי ולנכסים או התחייבויות שחזוי שיושבו או יסולקו לאחר 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי.

סך הכל	חזוי שיושבו לאחר	חזוי שיושבו תוך	
	12 חודשים	12 חודשים	
	אלפי ש"ח		
			<b><u>ליום 31 בדצמבר 2023</u></b>
			<b><u>נכסים שוטפים</u></b>
			מלאי ותשלומים על חשבון מלאי בניינים בהקמה
			נכסים שוטפים אחרים
			סך נכסים שוטפים
			<b><u>התחייבויות שוטפות</u></b>
			אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
			חלויות שוטפות של אג"ח
			התחייבויות שוטפות אחרות
			סך התחייבויות שוטפות
<b>1,944,568</b>	<b>1,622,664</b>	<b>321,904</b>	
<b>773,498</b>	<b>113,964</b>	<b>659,534</b>	
<b>2,718,066</b>	<b>1,736,628</b>	<b>981,438</b>	
<b>1,164,663</b>	<b>739,088</b>	<b>425,575</b>	
<b>291,641</b>	<b>158,169</b>	<b>133,472</b>	
<b>303,524</b>	<b>113,200</b>	<b>190,324</b>	
<b>1,759,828</b>	<b>1,010,457</b>	<b>749,371</b>	

סך הכל	חזוי שיושבו לאחר	חזוי שיושבו תוך	
	12 חודשים	12 חודשים	
	אלפי ש"ח		
			<b><u>ליום 31 בדצמבר 2022</u></b>
			<b><u>נכסים שוטפים</u></b>
			מלאי ותשלומים על חשבון מלאי בניינים בהקמה
			נכסים שוטפים אחרים
			סך נכסים שוטפים
			<b><u>התחייבויות שוטפות</u></b>
			אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
			חלויות שוטפות של אג"ח
			התחייבויות שוטפות אחרות
			סך התחייבויות שוטפות
<b>1,900,063</b>	<b>1,608,680</b>	<b>291,383</b>	
<b>669,673</b>	<b>-</b>	<b>669,673</b>	
<b>2,569,736</b>	<b>1,608,680</b>	<b>961,056</b>	
<b>926,968</b>	<b>529,851</b>	<b>397,117</b>	
<b>405,899</b>	<b>210,141</b>	<b>195,758</b>	
<b>596,012</b>	<b>343,108</b>	<b>252,904</b>	
<b>1,928,879</b>	<b>1,083,100</b>	<b>845,779</b>	



**קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**ביאור 33 - שינויים בהתחייבויות הנובעים מפעילויות מימון**

31 בדצמבר 2023	פעילות שוטפת	פעילות מימון	מימוש אג"ח להמרה	1 בינואר 2023	
					אלפי ש"ח
<b>1,436,772</b>	10,404	479,955	-	946,413	הלוואות מתאגידים בנקאיים
<b>672,317</b>	12,497	(98,352)	-	758,172	ומוסדות פיננסיים
					אגרות חוב
<b>2,109,089</b>	22,901	381,603	-	1,704,585	סה"כ

31 בדצמבר 2022	פעילות שוטפת	פעילות מימון	מימוש אג"ח להמרה	1 בינואר 2022	
					אלפי ש"ח
946,413	10,248	308,100	-	628,065	הלוואות מתאגידים בנקאיים
758,172	7,361	199,008	(94,482)	646,285	ומוסדות פיננסיים
					אגרות חוב
1,704,585	17,609	507,108	(94,482)	1,274,350	סה"כ

**ביאור 34 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תאריך הדוח**

**א. מלחמת חרבות ברזל**

ביום ה-7 באוקטובר פתח ארגון הטרור חמאס במתקפה אכזרית ורצחנית על מדינת ישראל. בעקבותיה הכריזה ממשלת ישראל על מלחמת "חרבות ברזל" שנמשכת גם בימים אלה. בהמשך להכרזת המלחמה בוצע גיוס מילואים נרחב, והחלה פעולה קרקעית ברצועת עזה. במקביל צה"ל וכחות הביטחון של מדינת ישראל נמצאים במערכה רב-זירתית מול ארגון הטרור חיזבאללה בגבול הצפון ומול ארגוני טרור נוספים בעוד גזרות.

בכל הנוגע לפרויקטים היזמיים שבביצוע של החברה, לאחר פרק זמן של שבועיים בהם הושבתו אתרי החברה, כלל אתרי החברה חזרו לפעילות (בכפוף למגבלות שהוטלו ע"י פיקוד העורף וע"י הרשות המקומית). בחודשים אוקטובר-נובמבר 2023 חלק מאתרי החברה פעלו בתפוקה של כ-80% לאור מצוקת כח אדם. נכון למועד זה כלל אתרי החברה חזרו לעבוד בתפוקה כמעט מלאה ולא צפויים עיכובים מהותיים בבנייתם.

באשר לפרויקטים שבתכנון של החברה (המהווים את עיקר הפרויקטים של החברה בתקופה זו), בשבוע הראשון של המלחמה, מוסדות התכנון הפסיקו כליל את פעילותם, ואולם בתוך מס' ימים, חזרו המוסדות לעבוד באופן כמעט מלא, כך שלדבר לא היתה השפעה מהותית על פעילות החברה, ולראיה, בתקופה זו, קיבלה החברה היתר חפירה ודיפון בפרויקט בבלי 3, אושרה בקשה להיתר בנייה מלא בשד"ל (בכפוף לעמידה בתנאים) וכן ניתנה החלטת וועדה להיתר מלא בפרויקט איינשטיין 33, בכפוף לעמידה בתנאים.

נכון למועד הדוח ולאחר בחינה ראשונית שערכה החברה בקשר עם חשיפתה לסיכונים השונים, החברה סבורה שההשפעה של מצב המלחמה על עסקיה למועד הדוח קיימת אך אינה מהותית וכי לא צפויה השפעה מהותית על פעילות הקבוצה בטווח המידי. וזאת - בהתחשב בחוסנה הפיננסי, יכולות הגיוס שלה, מצבה העסקי והיקף המלאי שלה.

## קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

#### ביאור 34 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תאריך הדוח (המשך)

##### ב. עסקת רכישת מניות של חברת צים בהרי

ביום 18 בפברואר 2024 נחתם בין החברה לבין צדדים שלישיים מערך הסכמים (שכניסתו לתוקף מותנית בהשלמת ביצוע בדיקת נאותות לשביעות רצון החברה וכן בקבלת אישור הממונה על התחרות, ככל ויידרש), ואשר מטרתו הרחבת פעילות החברה בתחום ההתחדשות העירונית, על דרך ביצוע השקעה בציס בהרי נדל"ן בע"מ (להלן: "ציס בהרי"), אשר עוסקת באמצעותה ובאמצעות חברות המוחזקות על ידה ביזום פרויקטים (בעיקר של התחדשות עירונית) ביעוד מגורים, מסחר ומשרדים, או לחלופין על דרך רכישת נכס מקרקעין בפתח תקווה מצים בהרי היכל התרבות והאומנות בע"מ, שבשליטת צים בהרי.

כפי שנמסר לחברה על ידי צים בהרי, צים בהרי יוזמת עשרות פרויקטים של (בעיקר) התחדשות עירונית מרכזיות דוגמת תל אביב, חיפה, באר - שבע, ראשון - לציון, פתח תקווה, רחובות, רמלה, לוד, רמת השרון, כפר סבא, חולון, נתניה, טירת הכרמל ועוד.

ג. ביום 25 בפברואר 2024 מסר מר אמר לחברה כי בכוונתו לסיים את תפקידו בחברה ביום 24 באוגוסט 2024 (מועד תום תקופת ההודעה המוקדמת על פי תנאי העסקתו בחברה). בכוונת החברה לפעול בחודשים הקרובים למינויים של האחים יצחק ועידו חג'ג', בעלי השליטה בחברה המכהנים כדירקטורים בחברה, לתפקיד מנכ"לים משותפים בחברה וזאת בכפוף לקבלת כלל האישורים הנדרשים על פי דין.

**קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ**

**הצגת נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים  
המיוחסים לחברה עצמה**

**ליום 31 בדצמבר 2023**

**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 2023 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.



לכבוד  
בעלי המניות של קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ  
הארבעה

א.ג.נ,

**הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9'ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970**

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9'ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ (להלן - "החברה") ליום 31 בדצמבר 2023 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

המידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 ולכל אחת משתי השנים בתקופה שהסתיימה באותו תאריך בוקר על-ידי רואי חשבון מבקרים קודמים אשר הדוח שלהם עליהם מיום 23 במרץ 2023 כלל חוות דעת בלתי מסוייגת.

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 מידגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שיושמו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9'ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

קסלמן וקסלמן  
רואי חשבון

פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

תל-אביב,  
31 במרץ 2024

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר		מידע נוסף	
2022	2023		
אלפי ש"ח			
272,904	<b>127,796</b>	ה'ו'	<u>נכסים שוטפים</u>
642	<b>2,584</b>	ה'ו'	מזומנים ושווי מזומנים
894	<b>972</b>	ו'	פקדונות מוגבלים ומיועדים
5,133	<b>5,133</b>		חייבים ויתרות חובה
805,042	<b>830,845</b>	ח', י'	מלאי בניינים למכירה
			הלוואות לחברות מוחזקות
<b>1,084,615</b>	<b>967,330</b>		
			<u>נכסים בלתי שוטפים</u>
6,424	<b>5,346</b>		נדל"ן להשקעה
41,691	<b>41,264</b>		רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו
289,537	<b>283,381</b>	ח', י'	הלוואות לחברות מוחזקות
443,871	<b>638,499</b>	ח'	נכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים לחברות מוחזקות
<b>781,523</b>	<b>968,490</b>		
<b>1,866,138</b>	<b>1,935,820</b>		

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

**קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ**  
**נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחדים לחברה**

ליום 31 בדצמבר		מידע נוסף	
2022	2023		
אלפי ש"ח			
26,368	1,667	ז'	<b>התחייבויות שוטפות</b>
406,052	291,641	ז'	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים
6,422	2,697	ז'	חלויות שוטפות של אגרות חוב ואגרות חוב ניתנות להמרה
166	97	ז'	התחייבויות שוטפות בגין חכירות
21,260	18,831	ז'	ספקים ונותני שירותים
39,313	36,743	ח', י'	זכאים ויתרות זכות
			הלוואות מחברות הבנות
<b>499,581</b>	<b>351,676</b>		
<b>התחייבויות בלתי שוטפות</b>			
19,445	17,777	ה'	הלוואות מתאגידים בנקאיים
352,273	380,676	ה'	אגרות חוב ואגרות חוב ניתנות להמרה
9,583	13,875	ה'	התחייבויות בגין חכירות
26,987	41,352		עודף התחייבויות על נכסים המיוחסים לחברות מוחזקות
14,642	14,441	ח', י'	הלוואות מחברות הבנות
2,768	2,487	ט'	מסים נדחים
<b>425,698</b>	<b>470,608</b>		
<b>הון</b>			
623	623		הון מניות
425,004	425,004		קרנות הון ופרמיה על מניות
(19,008)	(45,194)		מניות באוצר
4,638	4,638		תקבולים על חשבון אופציות
328	2,244		קרן הון מתשלום מבוסס מניות
4,856	4,856		מרכיב האופציה בגין אגרות חוב ניתנות להמרה
4,324	4,324		קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה
520,094	717,041		עודפים
<b>940,859</b>	<b>1,113,536</b>		סה"כ הון
<b>1,866,138</b>	<b>1,935,820</b>		

31 במרץ, 2024

סיגל צדוק  
סמנכ"ל הכספים

תמיר אמר  
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 המינחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			מידע נוסף	
2021	2022	2023		
	אלפי ש"ח			
16,628	18,913	<b>18,004</b>	"	הכנסות מדמי ניהול ודמי שכירות
(3,140)	(171)	<b>(1,161)</b>		עלות ההכנסות
13,488	18,742	<b>16,843</b>		רווח גולמי
448	85	<b>(1,089)</b>		עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
(785)	(845)	<b>(743)</b>		הוצאות מכירה ושיווק
(20,054)	(23,094)	<b>(25,940)</b>		הוצאות הנהלה וכלליות
-	(1,400)	<b>(23)</b>		הוצאות אחרות, נטו
(6,903)	(6,512)	<b>(10,952)</b>		הפסד מפעולות רגילות
(31,287)	(45,621)	<b>(44,608)</b>		הוצאות מימון
36,632	58,371	<b>60,052</b>	ח', י"	הכנסות מימון
5,345	12,750	<b>15,444</b>		הכנסות מימון, נטו
(1,558)	6,238	<b>4,492</b>		רווח (הפסד) לאחר הכנסות מימון, נטו
90,989	92,128	<b>193,530</b>		חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
89,431	98,366	<b>198,022</b>		רווח לפני מסים על ההכנסה
277	(1,461)	<b>(1,075)</b>	ט'	הטבת מס (מסים על ההכנסה)
89,708	96,905	<b>196,947</b>		רווח נקי לשנה
-	-	-		<u>רווח כולל אחר:</u>
89,708	96,905	<b>196,947</b>		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

2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
89,708	96,905	196,947
2,556	2,652	3,241
(338)	166	(281)
-	328	1,916
(448)	(85)	1,089
-	2,250	1,000
(90,989)	(92,128)	(193,530)
5,370	4,057	4,190
-	1,400	23
(328)	901	(78)
111	(131)	(69)
3,490	7,129	(2,456)
(72)	-	-
9,060	23,444	11,992

תזרימי מזומנים מפעילויות שוטפות :

רווח נקי לשנה המיוחס לבעלי המניות של החברה  
 התאמות הדרושות להצגת תזרימי  
 המזומנים מפעילויות שוטפות של החברה :

התאמות לסעיפי רווח או הפסד של החברה :

פחת והפחתות  
 שינוי במסים נדחים  
 תשלום מבוסס מניות  
 שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה  
 דיבידנד מחברה בשליטה משותפת  
 חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו  
 הוצאות מימון שלא במזומן, נטו  
 הוצאות אחרות

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות :

ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה  
 עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים  
 עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות  
 עליה במלאי בניינים למכירה

מזומנים נטו שנבעו מפעילויות 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			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
			<b>תזרימי מזומנים - לפעילויות השקעה :</b>
(90)	1,925	(1,942)	ירידה (עליה) בפקדונות מוגבלים ומיועדים, נטו
(125)	(166)	(203)	רכישת רכוש קבוע
-	(50)	(11)	השקעה בנדל"ן להשקעה
(280,566)	(205,909)	1,037	מתן הלוואות והשקעות בחברות מוחזקות, נטו
(280,781)	(204,200)	(1,119)	מזומנים נטו ששימשו לפעילויות השקעה
			<b>תזרימי מזומנים - מפעילויות מימון :</b>
427,735	391,179	98,951	הנפקת אגרות חוב ואגרות חוב להמרה, נטו
(179,222)	(192,443)	(197,458)	פירעון אגרות חוב
20,000	-	-	קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים
(11,667)	(17,667)	(25,667)	פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים
(1,460)	(1,494)	(2,044)	פירעון התחייבות בגין חכירה
-	130,651	-	הנפקת הון מניות ואופציות
-	(14,506)	(26,186)	רכישת מניות באוצר
(21,300)	-	-	חלוקת דיבידנד
54,017	62,890	(3,577)	קבלת הלוואה מחברה בת
288,103	358,610	(155,981)	מזומנים נטו שנבעו מפעילויות מימון
16,382	177,854	(145,108)	שינוי במזומנים ושווי מזומנים לשנה
78,668	95,050	272,904	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
95,050	272,904	127,796	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

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			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
2,971	94,482	-	<u>נספח א' - פעולות שלא במזומן</u>
			המרת אגרות חוב למניות
-	-	2,611	הקמת חכירות
			חלוקת דיבידנד שלא במזומן מחברה מאוחדת
-	93,569	665	<u>נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת</u>
			ריבית ששולמה:
23,098	24,742	35,510	
			ריבית שהתקבלה:
33,916	54,759	49,112	
			מסי הכנסה ששולמו:
351	332	335	

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

**קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ**

**מידע נוסף**

א. כללי

להלן נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2023 (להלן - "דוחות מאוחדים"), המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים, המיוחסים לחברה עצמה (להלן - "מידע כספי נפרד"), המוצגים בהתאם לתקנה 9 (להלן - "התקנה") והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל 1970 - (להלן - "התוספת העשירית"), בעניין מידע כספי נפרד של התאגיד. יש לקרוא את המידע הכספי הנפרד ביחד עם הדוחות המאוחדים.

ב. הגדרות:

החברה -	קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ.
הקבוצה -	החברה והחברות המוחזקות שלה.
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- IAS 24.
מדד -	מדד המחירים לצרכן כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
פעילות משותפת -	כהגדרתה ב- IFRS 11.

ג. להלן נתוני מדד המחירים לצרכן:

מדד המחירים לצרכן בנקודות (*)	
248.83	ליום 31 בדצמבר 2023
240.77	ליום 31 בדצמבר 2022
228.70	ליום 31 בדצמבר 2021
	שיעור השינוי:
%	
3.3%	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023
5.3%	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022
2.4%	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021

ד. מדיניות חשבונאית

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

**קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ**

**מידע נוסף**

ה. יתרת המזומנים ושווי המזומנים המיוחסת לתאגיד עצמו כחברה אם (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)

ליום 31 בדצמבר 2022			ליום 31 בדצמבר 2023			
סה"כ	לא צמוד נושא ריבית אלפי ש"ח	לא צמוד	סה"כ	לא צמוד נושא ריבית אלפי ש"ח	לא צמוד	
272,904	68,590	204,314	<b>127,796</b>	<b>110,392</b>	<b>17,404</b>	מזומנים ושווי מזומנים
642	642	-	<b>2,584</b>	<b>2,584</b>	-	מזומנים מוגבלים ומיועדים
<b>273,546</b>	<b>69,232</b>	<b>204,314</b>	<b>130,380</b>	<b>112,976</b>	<b>17,404</b>	

ו. גילוי בדבר הנכסים הפיננסיים המיוחסים לתאגיד עצמו כחברה אם (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)

1. פירוט ההשקעות המהותיות בקבוצות הנכסים הפיננסיים בהתאם ל- IFRS 9 המיוחסים לחברה האם :

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
272,904	<b>127,796</b>
642	<b>2,584</b>
<b>894</b>	<b>972</b>
<b>274,440</b>	<b>131,352</b>

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**

1. 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 2023						
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			
127,796	-	-	-	-	-	127,796
2,584	-	-	-	-	-	2,584
972	-	-	-	-	-	972
<b>131,352</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>131,352</b>

מזומנים ושווי מזומנים  
פקדונות מוגבלים ומיועדים  
חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר 2022						
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			
272,904	-	-	-	-	-	272,904
642	-	-	-	-	-	642
894	-	-	-	-	-	894
<b>274,440</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>274,440</b>

מזומנים ושווי מזומנים  
פקדונות מוגבלים ומיועדים  
חייבים ויתרות חובה

2. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לתאגיד עצמו כחברה אם (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)

1. התחייבויות המיוחסות לחברה האם:

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
45,813	19,444	אשראי מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים
758,325	672,317	אגרות חוב ואגרות חוב ניתנות להמרה
16,005	16,572	התחייבות בגין חכירות
166	97	ספקים ונותני שירותים
21,260	18,831	זכאים ויתרות זכות
<b>841,569</b>	<b>727,261</b>	

2. לפרטים בדבר אגרות החוב של החברה ראה ביאור 18 לדוחות הכספיים המאוחדים.

**קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ**

**מידע נוסף**

גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לתאגיד עצמו כחברה 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 2023

סה"כ תזרים מזומנים צפוי	שנה חמישית ואילך	3-4 שנים	שנה שנייה	עד שנה	ערך בספרים
		אלפי ש"ח			
21,558	-	-	18,584	2,974	19,444
743,144	-	253,202	328,280	161,662	672,317
97	-	-	-	97	97
18,785	9,006	4,379	2,648	2,752	16,572
18,831	138	-	-	18,693	18,831
<b>802,415</b>	<b>9,144</b>	<b>257,581</b>	<b>349,512</b>	<b>186,178</b>	<b>727,261</b>

אשראי מתאגידים בנקאיים,  
מוסדות פיננסיים ואחרים  
אגרות חוב ואגרות חוב  
ניתנות להמרה  
ספקים ונותני שירותים  
התחייבות בגין חכירות  
זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר 2022

סה"כ תזרים מזומנים צפוי	שנה חמישית ואילך	3-4 שנים	שנה שנייה	עד שנה	ערך בספרים
		אלפי ש"ח			
49,518	-	18,440	2,741	28,337	45,813
844,851	46,305	425,168	143,394	229,984	758,325
166	-	-	-	166	166
18,481	10,818	3,741	1,928	1,994	16,005
21,260	315	-	-	20,945	21,260
<b>934,276</b>	<b>57,438</b>	<b>447,349</b>	<b>148,063</b>	<b>281,426</b>	<b>841,569</b>

אשראי מתאגידים בנקאיים,  
מוסדות פיננסיים ואחרים  
אגרות חוב  
ספקים ונותני שירותים  
התחייבות בגין חכירות  
זכאים ויתרות זכות

**ח. הלוואות מחברות הבנות**

בעיקר הלוואות שהתקבלו מחברות הבנות "קבוצת חג'ג' נכסים מניבים בע"מ" ו-"קבוצת חג'ג' ייעוץ וניהול פרויקטים בע"מ" שאינן צמודות, ונושאות ריבית שנתית בשיעור ריבית לפי סעיף 3 לפקודת מס הכנסה.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

מידע נוסף

ט. גילוי בדבר מסים על ההכנסה המיוחסים לחברה האם

1. שיעורי המס החלים על החברה האם

שיעור המס החל על החברה לשנים 2021-2023 הינו 23%.

יתרות המסים הנדחים הנכללות בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2023 ו-2022 מחושבות לפי שיעור המס 23%.

2. שומות מס המיוחסות לחברה האם

לחברה שומות מס סופיות עד וכולל שנת 2018.



**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			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
(1,558)	6,238	<b>4,492</b>	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה ולפני חלק החברה ברווחי חברות בנות, נטו שיעור המס
23%	23%	<b>23%</b>	
358	(1,435)	<b>(1,033)</b>	המס התיאורטי
(62)	-	-	מסים שנים קודמות
(19)	(34)	<b>(27)</b>	הוצאות לא מוכרות
-	8	<b>(15)</b>	הפרשי עיתוי ואחרות
277	(1,461)	<b>(1,075)</b>	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		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
1,094,579	<b>1,114,226</b>	הלוואות שניתנו לחברות מוחזקות
(53,955)	<b>(51,184)</b>	הלוואות מחברות בנות
1,040,624	<b>1,063,042</b>	סה"כ

ב. עסקאות עם חברות מוחזקות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
14,116	16,269	<b>16,728</b>	הכנסות דמי ניהול
36,595	58,068	<b>56,723</b>	הכנסות מימון, נטו

ט. לפרטים נוספים ראה ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023 המצורפים לדוח זה.

# קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

## פרטים נוספים על התאגיד

כתובת : רח' הארבעה 30, תל אביב 6473926 (מגדלי הארבעה, בנין דרומי, קומה 32)

טלפון : 03 - 6081936

פקסימיליה : 03 - 6952958

כתובת דואר אלקטרוני : [office@hagag-group.co.il](mailto:office@hagag-group.co.il)

מועד הדו"ח : 31 בדצמבר 2023

מועד פרסום הדוח : 31 במרץ 2024

**תקנה 8ב: הערכות שווי**

לפרטים ראה סעיף 3.2 לדו"ח הדירקטוריון המצורף לדו"ח זה.

**תקנה 10א': תמצית דו"חות על הרווח הכולל לפי רבעונים**

סה"כ	רבעון IV	רבעון III אלפי ש"ח	רבעון II	רבעון I	
576,932	407,398	55,642	72,405	41,487	הכנסות
(362,868)	(269,871)	(28,574)	(34,562)	(29,861)	עלות המכר
214,064	137,527	27,068	37,843	11,626	רווח גולמי
197,538	12,127	10,345	3,281	171,785	עליית ערך נדל"ן להשקעה
(3,233)	(1,268)	(893)	(541)	(531)	הוצאות מכירה ושיווק
(27,533)	(5,176)	(7,482)	(7,351)	(7,524)	הוצאות הנהלה וכלליות
5,925	724	5,301	-	(100)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(6,173)	(2,436)	(1,376)	(1,365)	(996)	חלק החברה בהפסדי חברות בשליטה משותפת
(6,299)	(2,876)	44	(1,452)	(2,015)	שינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים
374,289	138,622	33,007	30,415	172,245	רווח מפעולות רגילות
(30,847)	(7,533)	(8,839)	(8,393)	(6,082)	הוצאות מימון
(3,700)	-	-	(3,700)	-	שינוי בשווי הוגן של הלואה שניתנה
10,153	2,098	2,145	3,001	2,909	הכנסות מימון
349,895	133,187	26,313	21,323	169,072	רווח לפני מיסים על הכנסה
(81,034)	(30,883)	(6,237)	(5,154)	(38,760)	מיסים על הכנסה
268,861	102,304	20,076	16,169	130,312	רווח נקי לתקופה
-	-	-	-	-	רווח כולל אחר
268,861	102,304	20,076	16,169	130,312	רווח נקי וכולל לתקופה

א. ביום 27 ביוני 2023 ביצעה החברה הקצאה פרטית של 30,000,000 אגרות חוב (סדרה יג') בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א של החברה ל-4 משקיעים מסווגים, בתמורה לסך של 0.966 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.נ. אגרת חוב וזאת בדרך של הרחבת הסדרה הקיימת. תמורת ההנפקה נטו, בסך של כ-28.98 מיליון ש"ח, שימשה את החברה לפעילותה השוטפת. שיעור הניכיון האחיד לכלל הסדרה עומד נכון למועד זה על 0.3106%.

ב. ביום 7 באוגוסט 2023 ביצעה החברה הקצאה פרטית של 80,000,000 אגרות חוב (סדרה יא') בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א של החברה ל-10 משקיעים מסווגים, בתמורה לסך של 0.88 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.נ. אגרת חוב וזאת בדרך של הרחבת הסדרה הקיימת. תמורת ההנפקה נטו, בסך של כ-70.4 מיליון ש"ח, שימשה את החברה לפעילותה השוטפת. שיעור הניכיון האחיד לכלל הסדרה עומד נכון למועד זה על 3.4953%.

**תקנה 11: רשימת השקעות בחברות בנות ובחברות קשורות מהותיות לתאריך הדוח על המצב הכספי**

שם החברה	סוג המניה	מספר המניות על ידי החברה	שווי נקוב של מניה	ערכה בדוח הכספי הנפרד של התאגיד לתאריך הדוח (באלפי ש"ח)	שיעור החזקה בהון, בהצבעה ובסמכות למנות דירקטורים	יתרת הלוואות לחברה בדוח הכספי לתאריך הדוח (באלפי ש"ח)	תנאי ההלוואות	שנות
קבוצת חגי' סומייל בע"מ (להלן: "חגי' סומייל") <sup>1</sup>	מניה רגילה	100	0.01	18,321	100%	212,176	ריבית שנתית בשיעור של 3.5% צמוד.	במהלך שנת הדיווח חל קיטון ביתרת ההלוואה בסך של כ-79,921 אלפי ש"ח.
קבוצת חגי' סלמה בע"מ (להלן: "חגי' סלמה") <sup>2</sup>	מניה רגילה	100	0.01	76,472	100%	77,976	ריבית שנתית קבועה, לא צמודה, בשיעור של 2.9%.	במהלך שנת הדיווח חל גידול ביתרת ההלוואה בסך של כ-2,832 אלפי ש"ח.
קבוצת חגי' מתחם (מתחם המסגר")	מניה רגילה	100	0.01	2,649	100%	262,778	ריבית שנתית קבועה, לא צמודה, בשיעור של 2.9%.	במהלך שנת הדיווח חל גידול ביתרת ההלוואה בסך של כ-44,369 אלפי ש"ח.
מלון רגינסי ירושלים בע"מ (להלן: "רגינסי ירושלים")	מניה רגילה	100	0.01	282,573	100%	5,444	ריבית שנתית קבועה, לא צמודה, בשיעור של 2.9%.	במהלך שנת הדיווח חל גידול ביתרת ההלוואה בסך של כ-2,862 אלפי ש"ח.
קבוצת א. הילל גד (לדוויפול")	מניה רגילה	50.1	0.01	78,741	50.1%	131,816	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 8.5%.	במהלך שנת הדיווח חל קיטון ביתרת ההלוואה בסך של כ-22,199 אלפי ש"ח.

<sup>1</sup> יצוין, כי חלקה של החברה ברווחי חגי' סומייל נמוך משיעור החזקתה בחגי' סומייל - לפרטים ראה סעיף 6.8.3.3.3 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד המצורף לדו"ח זה.

<sup>2</sup> יצוין, כי חלקה של החברה ברווחי חגי' 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	רווח (הפסד)	רווח (הפסד) כולל אחר	דיבידנד בשנת הדוח	דיבידנד לאחר תאריך הדוח (*)	דמי ניהול והשתתפות בהוצאות בשנת הדוח (*)	דמי ניהול והשתתפות שלאחר תאריך הדוח	הכנסות ריבית והפרשי הצמדה מחברת הבת/חברה כלולה בשנת הדוח (*)	הכנסות ריבית והפרשי הצמדה מחברת הבת/חברה כלולה לאחר תאריך הדוח
חגיגי סומייל	(6,950)	-	-	-	2,916	729	23,121	9,017
חגיגי סלמה	26,378	-	-	-	1,728	432	2,229	565
מתחם המסגר	388	-	-	-	2,520	630	6,952	1,095
רגינסי	11,123	-	-	11,600	3,420	855	413	39
קבוצת א. הילל גד	65,612	-	-	-	276	69	9,717	2,801

(\*) הכספים בגין דיבידנד (ככל והוכרז), דמי ניהול והריבית לה זכאית החברה משולמים לה מעת לעת על ידי החברות הבנות מתוך התזרים הפנוי שלהן ובכפוף למגבלות החלות עליהן מכוח הסכמי מימון בהן התקשרו.

**תקנה 20:****מסחר בבורסה**

לפרטים אודות אגרות החוב שהונפקו על ידי החברה בתקופת הדוח במסגרת הקצאות פרטיות שבוצעו על דרך הרחבות סדרה ונרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, ראה תקנה 10 לעיל.

א. תגמולים לנושאי משרה בכירה שניתנו בשנת הדיווח והוכרו בדוחות הכספיים של החברה להלן פרוט התגמולים שניתנו בשנת הדוח, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים של החברה לשנת הדוח, לכל אחד מחמשת מקבלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה שכיחנו בקבוצה באותה עת (הנתונים אינם כוללים מע"מ, ככל שרלוונטי) וכן לבעלי עניין אחרים בחברה:

שם	תפקיד	היקף משרה	תגמולים עבור שירותים (באלפי ש"ח)								פרטי מקבל התגמולים			
			שכר	מענק	תשלום מבוסס מניות	דמי ניהול	הוצאות	עמלה	אחר - גמול דירקטורים	ריבית		דמי שכירות	אחר <sup>3</sup>	סה"כ (באלפי ש"ח)
עידו חגיג' (באמצעות י.ע.ל. שיווק יחידות קרקע בע"מ, הנמצאת בבעלותו ובשליטתו) (להלן: "חברת עידו") <sup>4</sup>	ניהל כמנכ"ל החברה עד ליום 31.12.2021	--	-	1,264	-	-	-	-	-	-	-	1,264	523.23%	כיהן כמנכ"ל החברה עד ליום 31.12.2021
תמיר אמר <sup>6</sup>	מנכ"ל החברה	100%	1,818	684	1,916	-	-	-	-	-	-	4,656	0.22%	מנכ"ל החברה
שירה אשר <sup>7</sup>	משנה למנכ"ל, סמנכ"ל פיתוח עסקי ונכסים	100%	1,012	225	-	-	-	-	-	-	-	1,237	-	משנה למנכ"ל, סמנכ"ל פיתוח עסקי ונכסים
סיגל צדוק <sup>8</sup>	מכהנת כסמנכ"ל כספים מיום	100%	655	216	-	-	-	-	-	-	-	933	-	מכהנת כסמנכ"ל כספים מיום

<sup>3</sup> עמודת "אחר" בטבלה מציגה הוצאות אחזקת רכב וחניה.

<sup>4</sup> מר עידו חגיג' חדל לכהן כמנכ"ל החברה ביום 31 בדצמבר 2021, ואולם מוסיף לקבל מענק מהחברה בגין "פרויקטים מתקדמים" להם זכאית חברת עידו כמפורט בתקנה 22 להלן.

<sup>5</sup> מר עידו חגיג' נחשב כמחזיק במניות החברה יחד עם אחיו, מר יצחק חגיג', וביחד מניותיהם בחברה (בין במישרין ובין באמצעות חברות בשליטתם) היוו נכון ליום 31 בדצמבר 2023 כ-53.11% מהון החברה וכ-55.81% מזכויות ההצבעה בה (שלא בדילול מלא).

<sup>6</sup> בתמורה לכהונתו כמנכ"ל החברה, זכאי מר אמר בין היתר לשכר חודשי בסך של 110,000 ש"ח ברוטו (הכולל תשלום בגין שעות נוספות והתחייבות לאי תחרות), צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש אוקטובר 2022; הפרשות סוציאליות, לרבות לפי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורים, התשכ"ג-1963, והפרשה בשיעור 7.5% משכרו לקרן השתלמות; רכב צמוד מקבוצה 7 שבהוצאות הכרוכות בשימוש בו נושאת החברה; טלפון נייד; נשיאה בעלות קווי טלפון ואינטרנט ביתיים וכן בגין 2 עיתונים יומיים; החזר הוצאות (ללא תקרת הוצאות) אשר מוצאות על ידו מתוקף תפקידו כמנכ"ל; 26 ימי חופשה ו-14 ימי הבראה; עד 30 ימי מחלה (ולתשלום מיום המחלה הראשון); תקופת הודעה מוקדמת בת 180 יום; תקופת הסתגלות שאורכה ינוע בין 3-6 חודשים (כתלות בזוהות הגורם שיזם את סיום יחסי העבודה ובמועד בו הדבר אירע); ומענק שנתי בגובה של עד 9 משכורות חודשיות וזאת בגין עמידתו של מר אמר ביעדים שיוגדרו לו מראש על ידי ועדת התגמול והדירקטוריון (לעניין זה יצוין כי בשנת הדוח אישרו חברי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מענק למר אמר בסך של 6 משכורות חודשיות, מתוכם מחצית בגין שק"ד ומחצית בגין עמידה חלקית ביעדים שהוגדרו לו מראש). בנוסף, כוללים תנאי העסקתו של מר אמר את הכללתו בפוליסות ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של החברה וכן הוענק לו כתב פטור ושיפוי מאת החברה. כמו כן, כחלק מתנאי כהונתו בחברה, ביום 8 בדצמבר 2022 הוקצו למר אמר 134,673 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. של החברה, אשר מימוש הזכויות מכוחן כפוף לתקופת הבשלה על פני תקופה של שלוש שנים, ובנוסף הבשלתן של 78,560 מניות מתוך המניות המוקצות (להלן: "מניות מותנות היעדים") מותנית גם בעמידת החברה ב-80% מהיעדים אשר נקבעו לענין זה (לרבות המשקולות בגינם) ביחס לכל אחת מתקופות ההבשלה על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה. יצוין כי מתוך המנה הראשונה של המניות (44,891), 26,186 מניות, אשר היו כפופות בעמידה ביעדים, הוחזרו לאחרונה לחברה עקב אי עמידתו של מר אמר ביעדים שנקבעו לענין זה על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה. כן הוקצו למר אמר 325,677 כתבי אופציה, לא רשומים למסחר, אשר יהיו ניתנים למימוש (בכפוף לחלוף תקופות ההבשלה שנקבעו) ל-325,677 מניות, בתמורה למחיר מימוש בסך של 23.177 ש"ח למניה, צמוד לעליות מדד המחירים לצרכן הידוע ביום 1 בספטמבר 2022. לפרטים מלאים אודות תנאי ההתקשרות עם מר אמר ראה דוח זימון האסיפה הכללית שפרסמה החברה ביום 25 באוקטובר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-105180) (לעיל ולהלן: "דוח הזימון"), וכן דיווח מיידי מיום 31 באוקטובר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-106581), המובאים בדוח זה בדרך של הפניה. יצוין כי מר אמר הודיע לחברה כי הכוונתו לסיים תפקידו בחברה ביום 24 באוגוסט 2024, ובהתאם זכאותו למענק השנתי בגין שנת 2024 וזכאותו למנה השניה של המניות והאופציות יחושבו באופן יחסי עם סיום כהונתו. כן יצוין כי בשל עזיבתו הצפויה, יהיה זכאי מר אמר לשכר בגין 6 חודשי הסתגלות.

<sup>7</sup> בתמורה לכהונתה, זכאית הגב' שירה אשר, לגמול חודשי (הכולל שכר, הפרשות סוציאליות, קרן השתלמות) שעלותו הכוללת הסתכמה נכון למועד הדוח לסך של כ-91 אלף ש"ח וזכאית למענק שנתי בגובה של עד 3 משכורות חודשיות וזאת בגין עמידתה ביעדים שיוגדרו לה מראש על ידי מנכ"ל החברה ו/או בשק"ד (לעניין זה יצוין כי חברי ועדת התגמול והדירקטוריון אישרו ביום 28 במרץ 2024 תשלום מענק לגבי אשר בסך של כ-2 משכורות בגין עמידה ביעדים שנקבעו לה מראש על ידי מנכ"ל החברה וכן מענק נוסף, בשק"ד, של כמשכורת אחת). בנוסף, הגב' אשר זכאית להחזר הוצאות המוצאות על ידה מתוקף תפקידיה בקבוצה (בהתאם למנגנון שנקבע לכך בהסכם) ולכ-24 ימי חופשה בשנה. בנוסף יצוין, כי לגבי אשר ניתנו כתבי פטור ושיפוי מטעם החברה והיא נכללה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של החברה.

<sup>8</sup> בתמורה לכהונתה, זכאית הגב' סיגל צדוק, לגמול חודשי (הכולל שכר, הפרשות סוציאליות, קרן השתלמות, רכב, דמי החזקת רכב וחניה) שעלותו הכוללת הסתכמה נכון למועד הדוח לסך של כ-86 אלף ש"ח וזכאית למענק שנתי בגובה של עד 5 משכורות חודשיות וזאת בגין עמידתה ביעדים שיוגדרו לה מראש על ידי מנכ"ל החברה ו/או בשק"ד. לעניין זה יצוין כי חברי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה אישרו ביום 28 במרץ 2024 תשלום מענק לגבי צדוק בסך של 3.55 משכורות חודשיות בגין עמידה חלקית (71%) ביעדים שהוגדרו לה מראש על ידי מנכ"ל החברה, ובהם עמידת החברה ביעדר רווח שנתי של 100-80 מיליון ש"ח (עמידה מלאה ביעד), עמידה בהיקף מכירות שנתיות של 150 מיליון ש"ח ולפחות 100 מיליון ש"ח (עמידה חלקית ביעד) ועמידה בהיקף הגיוסים שתוכננו על ידי החברה (עמידה מלאה ביעד). בנוסף,

ש"כ (באלפי ש"ח)	תגמולים אחרים (באלפי ש"ח)			תגמולים עבור שירותים (באלפי ש"ח)							פרטי מקבל התגמולים			
	אחר <sup>3</sup>	דמי שכירות	ריבית	אחר - גמול דירקטורים	עמלה	החזר הוצאות	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר	שיעור החזקות בהון התאגיד (שלא בדילול מלא) ליום 31/12/2023	היקף משרה	תפקיד	שם
													01.06.2023	
666		-	-	-	-	-	-	-	-	666	-	100%	מנכ"ל קבוצת חגי' התחדשות עירונית בע"מ, חברה בת של החברה (להלן: "התחדשות עירונית")	אלעד חגי' <sup>9</sup>
674	95	-	-	-	-	-	-	-	-	579	-	100%	מכהן כסמנכ"ל הנדסה מיום 15.04.2023	רוני עטיה <sup>10</sup>

ב. 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.

ג. בנוסף לאמור לעיל, יצוין כי גמול הדירקטורים הכולל ששולם על ידי החברה בשנת 2023 לכלל חברי הדירקטוריון שהיו זכאים לגמול כאמור, הסתכם לסך של כ-661 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ.

## תקנה 21א: השליטה בתאגיד

בעלי השליטה בחברה הינם האחים יצחק ועידו חגי', הנחשבים כמחזיקים יחד במניות החברה (בין במישרין ובין באמצעות חברות בשליטתם), מכוח פעולתם בעצה אחת ביחס להחזקותיהם בחברה, ואשר מחזיקים בסך כולל של 32,948,239 מניות החברה<sup>11</sup>, אשר היווה נכון ליום 31 בדצמבר 2023 כ-53.12% מהון החברה וכ-55.80% מזכויות ההצבעה בה שלא בדילול מלא, וכ-49.32% מהון החברה וכ-51.63% מזכויות ההצבעה בה בדילול מלא, ואשר מהווה, נכון למועד פרסום הדו"ח, כ-55.83% מהון החברה ומזכויות ההצבעה בה שלא בדילול מלא, וכ-53.49% מהון החברה ומזכויות ההצבעה בה בדילול מלא<sup>12</sup> (להלן ביחד: "בעלי השליטה"). יצוין כי מר האחים יצחק ועידו חגי' מכהנים כדירקטורים בחברה.

הגבי צדוק זכאית להחזרי הוצאות המוצאות על ידה מתוקף תפקידיה בקבוצה (בהתאם למנגנון שנקבע לכך בהסכם) ול-24 ימי חופשה בשנה. בנוסף יצוין, כי לגבי צדוק ניתנו כתבי פטור ושיפוי מטעם החברה והיא נכללה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של החברה.

<sup>9</sup> בתמורה לכהונתו, זכאי מר אלעד חגי' (שהינו בן דודם של האחים חגי') לגמול חודשי קבוע (כנגד חשבונות) שעלותו הכוללת (הלוואה 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 המוצאות על ידו מתוקף תפקידי 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 (בתקופת הדוח לא נוצרה למר אלעד חגי' זכאות למענק). בנוסף יצוין, כי למר אלעד חגי' ניתנו כתבי פטור ושיפוי מטעם החברה והוא נכלל בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של החברה.

<sup>10</sup> בתמורה לכהונתו, מר רוני עטיה זכאי לגמול חודשי (הכולל שכר, הפרשות סוציאליות, קרן השתלמות, רכב, דמי החזקת רכב וחניה) שעלותו הכוללת הסתכמה נכון למועד הדו"ח לסך של כ-79 אלפי ש"ח וזכאי למענק שנתי בגובה של עד 2 משכורות חודשיות וזאת בגין עמידה ביעדים שיוגדרו לו מראש על ידי מנכ"ל החברה ו/או בשק"ד. יצוין כי בחינת תשלום המענק טרם נבחנה על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה. בנוסף, מר עטיה זכאי להחזר הוצאות המוצאות על ידו מתוקף תפקידי בקבוצה (בהתאם למנגנון שנקבע לכך בהסכם) ול-18 ימי חופשה בשנה. בנוסף יצוין, כי למר עטיה ניתנו כתבי פטור ושיפוי מטעם החברה והוא נכלל בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של החברה.

<sup>11</sup> יצוין כי 18,361,959 מניות מוחזקות על ידי מר יצחק חגי' (במישרין ובאמצעות חברות בשליטתו); 14,410,362 מניות מוחזקות על ידי מר עידו חגי' (במישרין ובאמצעות חברות בשליטתו); ו-175,918 מניות מוחזקות על ידי עדן-גאיה יזמות בע"מ, המוחזקת בחלקים שווים, בשרשרת, על ידי האחים חגי'.

<sup>12</sup> "בדילול מלא" – בהנחת המרת אגרות החוב (סדרה י') של החברה בתקופת ההמרה השניה שהחלה ביום 1 בינואר 2023 ומסתיימת ביום 21 בדצמבר 2024, כאשר בתקופה זו (למעט בין הימים 21 ביוני 2023 עד 30 ביוני 2023) כל 24.64598 ש"ח ע.נ. של אגרות החוב (סדרה י') תהיינה ניתנות להמרה למניה רגילה אחת של החברה, וכן בהנחת מימוש 325,677 כתבי אופציה לא רשומים למסחר, הניתנים למימוש ל-325,677 מניות החברה, אשר הוקצו ביום 8 בדצמבר 2022 למר תמיר אמר, מנכ"ל החברה. על אף האמור, יובהר כי כתבי האופציה האמורים ניתנים למימוש גם בדרך של מימוש נטו, כך שאם מר אמר יבחר בחלופה זו, עם מימושם של כתבי האופציה לא יוקצו למר אמר מלוא המניות שצוינו, אלא רק מניות בכמות המשקפת את סכום ההטבה הכספית הגלומה במימוש כתבי האופציה האמורים.



**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 2023 או במועד מאוחר לסוף שנת 2023 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
<b>עסקאות לפי סעיף 270(4) לחוק החברות:</b>				
1.	ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה ביום 16 במרץ 2016, וזאת בהתאם להוראת תקנה 51(5) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), התש"ס-2000 (להלן: "תקנות הקלות").	התקשרות רגינסי עם חברה פרטית בבעלות מלאה של האחים ליאור ואחיקם כהן, להם קשרים עסקיים עם האחים חגיג', 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 חגיג' מרינה הרצליה בע"מ, שממשה 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 חגיג'.	ראה דו"ח מיידי מיום 17 במרץ 2016, מס' אסמכתא 2016-01-008397.
2.	ועדת הביקורת/התגמול ודירקטוריון החברה ביום 20 ביוני 2021 וביום 22 ביולי 2021, האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה ביום 1 באוגוסט 2021.	<p>א. 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 חגיג', בהיקף משרה שלא יפחת מ-90%. ההתקשרות אושרה החל מיום 1 באוגוסט 2021 ועד ליום 31 ביולי 2024, ואולם ביום 31 בדצמבר 2021 סיים מר עידו חגיג' את כהונתו כמנכ"ל החברה (ונוטר דירקטור בחברה), וזאת לאור הגידול בהיקפי הפעילות של החברה ורצונו של מר חגיג' להתמקד בתחום הפיתוח העסקי של החברה.</p> <p>יצוין כי כחלק מתנאי כהונתו, סוכם כי גם לאחר שעידו יסיים תפקידו בחברה, חברת עידו תהא זכאית 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, קרי, עד לתום שנת 2024 (להלן: "תקופת ההשתתפות"), בתוספת מע"מ כדן, 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).</p> <p>ב. מתן התחייבות לשיפוי לה"ה יצחק חגיג' ועידו חגיג', בעלי השליטה בחברה, אשר תהא בתוקף רטרואקטיבית החל מיום 1 באוגוסט 2021 ועד ליום 31 ביולי 2024.</p>	האחים חגיג' וקרוביהם הינם צד להתקשרות האמורה.	ראה דו"ח זימון אסיפה מיום 25 ביולי 2021, מס' אסמכתא: 2021-01-057451.
3.	ועדת התגמול ודירקטוריון החברה ביום 22 בנובמבר 2022 וזאת בהתאם לתקנה 1b(4) לתקנות ההקלות.	העסקתה של הגב' חושן חגיג' (להלן: "חושן"), בתו של יצחק חגיג', במחלקת ניהול הפרויקטים בחברה (להלן: "התפקיד"). כאשר עבור עבודתה תהיה זכאית חושן, החל מיום 1 בינואר 2023, לשכר חודשי בסך של 7,280 ש"ח ברוטו [בגין משרה חודשית מלאה (182 שעות)], בתוספת הפרשות סוציאליות על פי דין והטבות כמקובל בחברה. שכרה בפועל של חושן יהיה יחסי בהתאם לכמות השעות החודשיות בהן תועסק בפועל.	בתו של מר יצחק חגיג' הינה צד להתקשרות האמורה.	ראה דיווח מיידי מיום 22 בנובמבר 2022, מס' אסמכתא: 2022-01-112131.
4.	ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ביום 30 ביולי 2023, והאסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה ביום 5 בספטמבר 2023.	מתן התחייבות לפטור לה"ה יצחק חגיג' ועידו חגיג' (ההתקשרות הינה בתוקף עד ליום 4 בספטמבר 2026)	האחים חגיג' הינם מוטבים על פי ההתקשרויות האמורות.	ראה דו"ח זימון אסיפה מיום 30 ביולי 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-071278.
5.	ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ביום 30 ביולי 2023, והאסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה ביום 5 בספטמבר 2023.	העלאת שכרה של הגב' עדן חגיג', בתו של מר יצחק חגיג', מבעלי השליטה בחברה (להלן: "עדן"), המועסקת בתפקיד של מנהלת פרויקטים של החברה ותאגידיה בשליטתה, כך שלאחר ההעלאה האמורה, תהא זכאית עדן לשכר חודשי בסך של 30,000 ש"ח ברוטו ולתנאים הנילוים המפורטים בהתקשרות (כגון הפרשות סוציאליות, חוזר נסיעות, חניה, נשיאה בתשלום דמי חבר ללשכת עורכי הדין, 18 ימי חופשה וכ"ו) וזאת רטרואקטיבית החל	עדן שהינה בתו של יצחק חגיג' הינה צד להתקשרות האמורה.	ראה דו"ח זימון אסיפה מיום 30 ביולי 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-071278.

מס'	האורגנים שאישרו את ההתקשרות ומועד האישור	תיאור העסקה וזהות צדדיה	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	לפרטים נוספים
	המניית בחברה ביום 5 בספטמבר 2023.	מיום 1 ביולי 2023 ועד ליום 30 ביוני 2026.		
6.	ועדת התגמול ודירקטוריון החברה ביום 29 באוקטובר 2023, וזאת בהתאם לתקנה 1ב(א5) לתקנות ההקלות.	הכללת האחים חגי' בפוליסות (לרבות קבוצתיות) לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בהן תתקשר החברה, למספר תקופות ביטוח, אשר תסתיימנה לא יאוחר מיום 31 באוקטובר 2026.	האחים חגי' נמנים על המוטבים על פי ההתקשרויות האמורה.	ראה דיווח מיידי מיום 29 באוקטובר 2023, מס' אסמכתא: -01-2023-098974.
7.	ועדת הביקורת/התגמול ודירקטוריון החברה ביום 30 ביולי 2023 ו-29 באוקטובר 2023, האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה ביום 4 בדצמבר 2023.	התקשרות בהסכם העסקה עם ה"ה ינון חגי', בנו של מר יצחק חגי', מבעלי השליטה בחברה (להלן: "ינון"), אשר במסגרתו מועסק ינון בתפקיד של מנהל מטה ועוזר מנכ"ל, בתמורה לשכר חודשי בסך של 28,000 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 החל מיום 4 בדצמבר 2023 ועד ליום 15 ביולי 2026.	ינון שהינו בנו של יצחק חגי' הינו צד להתקשרות האמורה.	ראה דו"ח זימון אסיפה מיום 29 באוקטובר 2023, מס' אסמכתא: -01-2023-099034.
8.	ועדת ביקורת ודירקטוריון מיום 21 בינואר 2024 ומיום 29 בינואר 2024 וזאת בהתאם לתקנה 1(5) לתקנות ההקלות	אישור התקשרות החברה בהסכם לשיתוף פעולה בקשר לפרויקט פינני בינוי בחדרה עם מר גיא סחלי, גיסו של ה"ה עידו חגי', וזאת במסגרת חברה משותפת ש-75% מהונה יוחזק על ידי החברה ו-25% מהונה יוחזק על ידי מר סחלי. הסכם השת"פ שנחתם בין הצדדים מסדיר בין היתר את חלוקת התפקידים ביניהם במסגרת החברה המשותפת, את אופן קבלת החלטות בה ואת אופן מימונה.	מר סחלי, גיסו של מר עידו חגי', הינו צד להתקשרות האמורה.	ראה דיווח מיידי מיום 30 בינואר, מס' אסמכתא: -01-2024-009364.

מס'	האורגנים שאישרו את ההתקשרות ומועד האישור	תיאור העסקה וזהות צדדיה	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	לפרטים נוספים
<b>עסקאות אחרות</b>				
1.	ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה ביום 15 ביוני 2015.	צירופה של בת דודתם של האחים חגי' לקבוצת הרכישה שמגבשת החברה (באמצעות חברה בת) אשר עתידה לבנות את פרויקט סומייל בתל אביב. ההתקשרות 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 וההסכמים אלו שונות באופן מהותי מהתחייבויות וזכויות הקרובה שתיגזרנה מהתקשרויות והסכמים אלו, בשים לב לחלקם היחסי בפרויקט, הרי שלא יידרש אישור נוסף של מוסדות החברה להתקשרות החברה בהסכמים כאמור.	בת דודתם של האחים חגי' הינה צד להתקשרות האמורה.	ראה דוח מיידי מיום 16 ביוני 2015, מס' אסמכתא: -01-2015-048933.
2.	ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה ביום 7 באוגוסט 2016.	התקשרות בהסכם ניהול עם הגב' הבצלית גמליאל, שהינה בתו של מי שהיה בן זוגה של אמם (ז"ל) של האחים חגי', אשר נמנית על מחזיקי המקרקעין בפרויקט איינשטיין 35 ואשר הצטרפה לקבוצת הרכישה שאורגנה על ידי החברה (כאשר החברה הינה בעצמה חברת קבוצה, נוסף על היותה מארגנת). גב' גמליאל, יחד עם שאר בעלי הקרקע בפרויקט, התקשרה עם החברה כאמור בהסכם ניהול לפיו התחייבה לשלם לחברה דמי ניהול בגובה 6% משווי זכויותיה, כששיעור דמי הניהול ולוחות הזמנים לתשלום זהים לאלו של שאר חברי הקבוצה. בנוסף, הצטרפה הגב' גמליאל להסכם השיתוף שנחתם בין כלל חברי הקבוצה. ההתקשרויות אושרו כעסקאות לא חריגות בהן יש לבעלי השליטה עניין אישי.	בתו של מי שהיה בן זוגה של אמם (ז"ל) של האחים חגי' הינה צד להתקשרות האמורה.	
3.	ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה ביום 7 באוגוסט	העסקת מר נעים מינור, שהינו בנו של בן דודם של האחים חגי' (להלן: "מינור"), כמשווק בחברה (לאחר שבעבר עבד במחלקת הטלמיטינג ומחלקת הליווי הבנקאי של החברה). תנאי ההתקשרות המעודכנים החל מיולי 2023 <sup>13</sup>	בן דודם של האחים חגי' הינו צד להתקשרות	

<sup>13</sup> יצוין כי החל משנת 2019 עד לחודש יולי 2023, מינור היה זכאי לתגמול חודשי בסך של כ-7,000 ש"ח ברוטו, בתוספת הוצאות נסיעה וזכויות סוציאליות ושיעור עמלת המכירה לה היה זכאי מינור עמד על 0.3% ממחיר הנכס המשוק, ממנה קוזזו הסכומים ששולמו לו בגין עלות השכר הקבוע. מבדיקה שביצעה החברה במהלך שנת 2023 עלה, כי על אף שתנאי ההתקשרות עימו היו כאמור לעיל, לא הופחתו מהעמלות ששולמו למינור התשלומים הקבועים שהחברה

מס'	האורגנים שאישרו את ההתקשרות ומועד האישור	תיאור העסקה וזהות צדדיה	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	לפרטים נוספים
	2016, ביום 15 במרץ 2017, ביום 27 בינואר 2019 וביום 30 ביולי 2023.	עם מינור כוללים שכר חודשי ברוטו בסך של 8,000 ש"ח, קרן השתלמות ועמלות בשיעור של 0.5% ממחיר כל נכס אשר ישווק על ידו, בנטרול רכיב המע"מ, לרבות הפרשות סוציאליות כמתחייב על פי דין. בנוסף, תהיה רשאית החברה לשלם למינור מקדמות ע"ח שלא יעלו על סך של 21,000 ₪ ברוטו וזאת לצורך השלמת שכר עבור חודשים שבהם שכרו הכולל לא יגיע לסך של 15,000 ₪ ברוטו. ההתקשרות (הן אישורה לראשונה והן עדכונה מחדש ינואר 2019 ומחדש יולי 2023) אושרו כעסקאות לא חריגות בהן יש לבעלי השליטה עניין אישי.	האמורה.	
4.	ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה ביום 25 במאי 2017.	אישור תנאי כהונתו של מר אלעד חגיג, שהינו בן דודם של האחים חגיג, 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 של מר אלעד חגיג מתוארים בה"ש 9 לעיל. ההתקשרות אושרה כעסקה לא חריגה בה יש לבעלי השליטה עניין אישי.	בן דודם של האחים חגיג הינו צד להתקשרות האמורה.	
5.	ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ביום 30 במאי 2018 וביום 11 בפברואר 2020.	התקשרות במסגרתה תוכל החברה לשכור חניית לעובדי החברה בחניון מגדלי הארבעה, אשר האחים חגיג הינם מבעליו. ההתקשרות אושרה כעסקה לא חריגה עם בעלי השליטה.	האחים חגיג הינם צד להתקשרות האמורה.	
6.	ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה ביום 26 באוקטובר 2017, ביום 29 במאי 2019 וביום 22 במרץ 2023.	אישור תנאי כהונתו של מר יהודה עובד, שהינו בן דודם של האחים חגיג, כסמנכ"ל השיווק של החברה. בתמורה לכהונתו, זכאי מר עובד לגמול חודשי שעלותו הכוללת מסתכמת לסך של כ-50 אלפי ש"ח. בנוסף, מר עובד זכאי להחזרי הוצאות 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 ההתקשרות אושרה כעסקה לא חריגה בה יש לבעלי השליטה עניין אישי.	בן דודם של האחים חגיג הינו צד להתקשרות האמורה.	
7.	ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה ביום 11 בפברואר 2020 וביום 16 במרץ 2020.	צירופם של קרובי משפחה של אשתו של יצחק חגיג לקבוצת הרכישה שמגבשת החברה (באמצעות חברה בת) אשר עתידה לבנות את פרויקט MOMA בתל אביב. ההתקשרויות אושרו כעסקאות לא חריגות בהן יש לבעלי השליטה עניין אישי.	הצדדים להתקשרות האמורה הינם קרובי משפחה של אשתו של יצחק חגיג.	
8.	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 ענין בחברה). לפרטים נוספים ראה סעיף 6.8.3.2.4 לפרק תיאור עסקי התאגיד המצורף לדו"ח זה.	בעת בה בוצעה ההתקשרות עם החברה, ניהלו תאגידים מקבוצת מור משא ומתן להתקשרות בעסקה פרטית עם האחים חגיג.	
9.	ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה ביום 15 ביולי 2021 וביום 28 במרץ 2024.	התקשרות הד מאסטר בעסקה לרכישת 100 חניות ו-14 מחסנים בשטח כולל של 122 מ"ר המצויים בפנת הרחובות רוטשילד ויבנה בתל אביב, ואשר ישמשו את פרויקט שד"ל של החברה, מחברת ברגרואין רזידנטיאל לימיטד, אשר האחים חגיג, מחזיקים, למיטב ידיעת החברה, בכ-24% מהונה. תמורת העסקה הסתכמה 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 לא חריגה עם בעלי השליטה. יצוין כי החניות והמחסנים האמורים (להלן ביחד: "הממכר") טרם הועברו לידי הד מאסטר, כאשר בהתאם להסכם שנחתם בין הצדדים, שולמה בחודש ינואר 2024 על ידי הד מאסטר מקדמה ע"ח הממכר בסך 5 מיליון ש"ח ואילו יתרת התשלום תשולם על ידי הד מאסטר עם מסירת החזקה בממכר להד מאסטר, שצפויה להתבצע בחודש מרץ 2025. ביום 28 במרץ 2024 אישרו חברי ועדת הביקורת שוב את העסקה, במתכונתה המתוקנת שתוארה לעיל, כעסקה לא חריגה עם בעלי השליטה בחברה.	חברה שכ-24% מהון מניותיה מוחזק על ידי האחים חגיג הינה צד להתקשרות האמורה.	
10.	ועדת ביקורת ודירקטוריון מיום 22 במרץ 2023	אישור התקשרות בהסכם להשכרת דירה שבעלות החברה לצד ג', לו קשרים עסקיים עם האחים חגיג. ההתקשרות אושרה כעסקה לא חריגה בהן יש לבעלי השליטה עניין אישי.	הצד להתקשרות הינו גורם לו קשרים עסקיים עם האחים חגיג.	

שילמה לו בגין עבודתו כמשווק וכן החל מחדש מרץ 2020, נוספו לעלות העסקתו הקבועה של מר נעים גם הפקדות לקרן השתלמות. סך התשלומים ביתר בהם נשאה החברה בגין העסקתו של מר נעים, להם לא ניתן אישור החברה ערב ההתקשרות הראשונה עימו, הסתכמו בכ-424 אש"ח, ולפיכך בישיבת ועדת הביקורת של החברה מיום 30 ביולי 2023, אישרה ועדת הביקורת את התשלומים ששולמו למינור ביתר כעסקה לא חריגה בה יש לבעלי השליטה בחברה ענין אישי, שכן המדובר בהתקשרות לטובת החברה, במהלך העסקים הרגיל של החברה, בתנאי שוק (שכן בהתאם לבדיקות שביצעה החברה סך הסכומים ששולמו לו כתשלום קבוע ובתוספת עמלות המכירה בגין יחידות הדיוור ששווקו על ידו שיקפו אף הם תנאי שוק) ובהתקשרות אשר אינה עשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושיה או התחייבויותיה.

מס'	האורגנים שאישרו את ההתקשרות ומועד האישור	תיאור העסקה וזהות צדדיה	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	לפרטים נוספים
11.	ועדת ביקורת ודירקטוריון מיום 27 ביוני 2023	אישור תשלום דמי תיווך למר יניב עובד, בן דודם של ה"ה צחי חגי' ועידו חגי', בעלי השליטה בחברה. ההתקשרות אושרה כעסקה לא חריגה בה יש לבעלי השליטה בחברה ענין אישי.	בן דודם של האחים חגי' הינו צד להתקשרות האמורה.	
12.	ועדת ביקורת ודירקטוריון מיום 29 בנובמבר 2023	התקשרות, אשר מחליפה, החל מיום 1 ביולי 2023, התקשרות דומה שאושרה בעבר על ידי מוסדות החברה ואשר באה לידי סיום ביום 30 ביוני 2023. על פי תנאי ההתקשרות החדשה, האחים חגי' ישתתפו (כל זמן שעובדי החברה יעניקו משירותיהם גם לאחים חגי'), בחלק מהעלויות בהן תישאנה החברה, באופן כדלקמן: (1) השתתפות בהוצאות שכר של בעלי התפקידים הרלוונטיים <sup>14</sup> ; (2) השתתפות בהוצאות הנהלה וכלליות אחרות (לרבות הוצאות שכר מזכירות, כיבודים, משרדיות, מחשוב, תקשורת, חשמל, ביטוח ואחרות) <sup>15</sup> ; (3) השתתפות בהוצאות קבועות הנוגעות לשכירות המשרדים (לרבות דמי ניהול, ארנונה, אחזקה וניקיון) <sup>16</sup> . גובה סכום ההשתתפות האמור ייבחן מדי שנה, בסמוך לאישור דוחותיה הכספיים השנתיים של החברה, על ידי ועדת הביקורת, מבלי שיידרש לכך כל אישור נוסף, וישמש לצורך ההתחשבות עבור השנה הקלנדרית שהסתיימה עובר למועד הבדיקה האמורה.	האחים חגי' הינם צדדים להתקשרות האמורה.	
13.	ועדת ביקורת מיום 28 במרץ 2024	התקשרות במסגרתה תוכל החברה לרכוש שוברי חניה עבור לקוחות החברה בחניון מגדלי הארבעה בתל אביב, אשר האחים חגי' הינם מבעלי. ההתקשרות אושרה כעסקה לא חריגה עם בעלי השליטה. ההתקשרות אושרה לתקופה בת שנה, כאשר בכל עת בה ירכשו שוברים כאמור, תוודא החברה כי עלות השוברים הנרכשים אינה עולה על עלות שוברים דומים אותם ניתן לרכוש מחניונים סמוכים אחרים. ועדת הביקורת של החברה תעודכן אחת לשנה אודות ההתקשרויות בהן התקשרה החברה על פי העסקה האמורה.	האחים חגי' הינם צד להתקשרות האמורה.	

<sup>14</sup> השתתפות בהוצאות שכר – האחים חגי' ישלמו לחברה מדי רבעון דמי השתתפות בעלות העסקתם של אותם עובדי החברה אשר יעניקו משירותיהם גם לאחים חגי', בהתאם לשיעור מתן השירותים על ידי כל עובד לאחים חגי', כך ששיעור ההשתתפות יקבע בדרך של מכפלת סך אחוז המשרה המושקע על ידי אותו עובד בפעילות האחים חגי' (על פי הצהרתו בכתב) בעלות העסקתו הכוללת של אותו עובד. מנגד, כאשר מדובר במשווק ששיווק נכס פרטי של האחים חגי', האחים חגי' יישאו במלוא עמלת השיווק המשולמת לו בגין אותה יחידה.

<sup>15</sup> השתתפות בהוצאות הנהלה וכלליות – ההוצאות בהן ישתתפו האחים חגי' יחויבו על בסיס מכפלת סך הוצאות הנהלה וכלליות בשיעור המתקבל מחלוקת תוצאת הסכימה של שיעור מתן השירותים של העובדים שמעניקים שירותים לאחים חגי', בסך היקפי המשרה של כלל עובדי החברה (הוצאות הנהלה וכלליות הינן הוצאות שתוארו לעיל לאחר נטרול הוצאות שכר והוצאות משרדים שיחויבו בנפרד ובנטרול הוצאות יעודיות לחברה כגון שכר וביטוח דירקטורים, רואה חשבון וכיו"ב).

<sup>16</sup> השתתפות בהוצאות משרדים – היות ועובדים ו/או נותני שירותים של החברה עושים שימוש במשרדי החברה לצורך מתן שירותים לאחים חגי', אזי האחים חגי', יישאו בחלק יחסי מכלל ההוצאות בהן תישא החברה בגין המושכר (לרבות בגין דמי ניהול, חניות, ניקיון ומיסים), כאשר שיעורו של החלק היחסי האמור מתוך סך עלות החזקת משרדי החברה, ייחס לכל אחד ואחד מהעובדים ונותני השירותים שיעניקו משירותיהם לאחים חגי', יהא זהה לשיעור המתקבל מחלוקת תוצאת מכפלת שטח המשרד בו נעשה שימוש על ידי אותו עובד/נותן שירותים שמעניק שירותים לאחים חגי' בשיעור המשרה במסגרתה אותו עובד מעניק משירותיו לאחים חגי', בשטח המושכר כולו לא כולל שטחים משותפים. האמור לעיל יחול גם ביחס לעובדים ו/או נותני שירותים של האחים חגי' עצמם, אשר יעשו שימוש במשרדי החברה.

- א. לפרטים אודות החזקות בעלי העניין ונושאי המשרה הבכירה בניירות הערך של החברה, נכון ליום 31 בדצמבר 2023, ראה דיווח מיידי מיום 7 בינואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-002953) ודיווח מיידי מיום 1 בפברואר 2024 (מס' אסמכתא 2024-01-010165), המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.
- ב. ביום 3 בינואר 2023 אישר דירקטוריון החברה תוכנית לרכישה עצמית של מניות החברה, בסכום כולל של עד 15.5 מיליון ש"ח. מכוח התוכנית האמורה רכשה החברה, בבורסה, עד ליום 26 במרץ 2023, 578,348 מניות של החברה, תמורת סך כולל של כ-11 מיליון ש"ח, המשקף סך למניה של 19 ש"ח.
- ג. ביום 23 במרץ 2023 אישר דירקטוריון החברה תוכנית לרכישה עצמית של מניות החברה בסכום כולל של עד 28 מיליון ש"ח, אשר החליפה את התוכנית הקודמת ואשר היתה בתוקף עד ליום 30 בספטמבר 2023. מכוח התוכנית האמורה רכשה החברה בבורסה במהלך הרבעון הראשון של שנת 2023, 757,272 מניות של החברה, תמורת סך כולל של כ-10.3 מיליון ש"ח, המשקף סך למניה של 13.6 ש"ח. כמו כן, במסגרת התוכנית הנ"ל רכשה החברה במהלך הרבעון השני של שנת 2023 395,700 מניות של החברה תמורת סך כולל של כ-4.9 מיליון ש"ח, המשקף סך למניה של 12.28 ש"ח.
- ביום 28 במרץ 2024, אישר דירקטוריון החברה את ביטולן של 3,015,548 מניות "רדומות" של החברה, אשר הוחזקו על ידי החברה עד לאותו מועד.

## תקנה 24א:

## הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים למועד פרסום הדו"ח

**הון רשום** – 10,000,000 ש"ח, מורכב מ-1,000,000,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כל אחת.

**הון מונפק** – לאור ביטולן של המניות הרדומות, למועד פרסום הדוח, ההון המונפק של החברה הינו 590,161,171 ש"ח והוא מורכב מ-59,016,117 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כל אחת.

## ניירות ערך המירים –

- א. 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, באופן שכל 24.64598 ש"ח ע.נ. של אגרות החוב תהיינה ניתנות להמרה למניה אחת של החברה, וזאת כפוף להתאמות כאמור בסעיף 7.3 לתנאים הרשומים מעבר לדף שבתוספת הראשונה לשטר הנאמנות אשר צורף לדו"ח הצעת המדף של החברה שפורסם ביום 28 בינואר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-012609).
- למועד פרסום דוח זה, הומרו על ידי הציבור סך כולל של 110,901,504 אגרות חוב (סדרה י') ל- 5,323,684 מניות החברה, כך שיתרת אגרות החוב (סדרה י') שנותרו במחזור הינו 55,634,495 אגרות חוב (סדרה י').
- ב. 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 1 בפברואר 2024 פקעו כתבי האופציה האמורים, בהתאם לתנאיהם.
- ג. ביום 8 בדצמבר 2022 הנפיקה החברה למר תמיר אמר, מנכ"ל החברה, כחלק מחבילת התגמול הכוללת שלו, 325,677 כתבי אופציה, לא רשומים למסחר, הניתנים למימוש (בכפוף לחלוף תקופות ההבשלה שנקבעו<sup>17</sup>) ל-325,677 מניות רגילות של החברה, בתמורה למחיר מימוש בסך של 23.177 ש"ח למניה, צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן הידוע ביום 1 בספטמבר 2022, כאשר כל כתב אופציה יהיה ניתן למימוש למשך שנתיים ממועד הבשלתו והכל בכפוף להתאמות כאמור בסעיף 2.5 לדו"ח זימון האסיפה מיום 25 באוקטובר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-105180).

<sup>17</sup> זכאותו של מר אמר לכתבי האופציה תבטל על פני תקופה בת 3 שנים ממועד תחילת כהונתו בתפקיד מנכ"ל החברה, באופן שבתום כל שנה ממועד תחילת כהונתו תתגבש זכאותו ל-33.33% מכמות כתבי האופציה.

**תקנה 24ב: מרשם בעלי המניות של החברה למועד פרסום הדו"ח**

שם המחזיק	מ.ס. זיהוי/מספר ברשם החברות בישראל/מספר דרכון	כמות המניות
מזרחי טפחות חברה לרישומים בע"מ	510422249	59,008,549
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
<b>סה"כ</b>		<b>59,016,117</b>

שם:	יצחק חגי'ג'	צבי גרינוולד (יו"ר הדירקטוריון)	יהודה עידו חגי'ג'	הדר ויסמונסקי וינברג	צפרייר הולצלבלט (דח"צ)	לימור בלדב (דח"צ)
מספר זיהוי:	024464372	000792036	032004301	027119502	056755051	028511285
תאריך לידה:	09/12/1969	18/10/1942	10/10/1974	23.01.74	9/11/1960	12/03/1971
מען להמצאת כתבי בי-דין:	הארבעה 30, מגדלי הארבעה, דרום, קומה 32, תל אביב	אליהו ברלין 9, דירה 16, תל אביב	הארבעה 30, מגדלי הארבעה, דרום, קומה 32, תל אביב	הדס 38, מתן, 4585800	לוי אשכול 14, גבעת שמואל	השיטה 17, כפר נטר
נתינות:	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
תחילת כהונה:	28/02/2011	12/01/2012	09/12/2010	30/07/2023	30/11/2018 (נכון למועד זה מצוי בתקופת כהונה שניה)	27/2/2017 (נכון למועד זה מצויה בתקופת כהונה שלישית)
חברות בוועדת דירקטוריון:	לא	לא	לא	חבר ועדת הביקורת, הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים, ועדת התגמול.	חבר ועדת הביקורת, יו"ר הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים, יו"ר 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	דירקטורית חיצונית
האם החברה רואה בו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או בעל כשירות מקצועית:	בעל כשירות מקצועית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל כשירות מקצועית	בעל כשירות מקצועית	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 קבוצת הרכישה בפרויקטים שונים של הקבוצה.	לא	לא	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.	LLB תואר ראשון במשפטים, האוניברסיטה העברית בירושלים – 1998	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 ארשי ועמיתים במנורה מבטחים ביטוח בע"מ, מתן ייעוץ בנושאי מימון ונדל"ן.	מנכ"ל החברה ורגינסי ועוסק בייזום קבוצות רכישה ופרויקטים בנדל"ן, עיסוק בפעילות נדל"ן בחו"ל.	2017-2021 – סמנכ"לית ייעוץ משפטי ומוכירת החברה – חברת פרטנר תקשורת בע"מ; 2021-2022 – מזכירת הבנק והקבוצה – בנק לאומי בע"מ 2023-ההווה סמנכ"לית ייעוץ משפטי ומוכירת החברה – סרגון נטוורקס בע"מ. מרצה בנושאי ממשל תאגידי ומוכירות חברה.	דירקטור בחברות שונות.	כיום עו"ד עצמאית בתחום האזרחי, מסחרי, ביטוח ובתחום הנדל"ן, חברה בוועדת ערר שליד המועצה האזורית חוף השרון בע"מ, בעבר נציגת ציבור בהתנדבות במפעל אוצר ים ובחברת אתרים בחוף ת"א – חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א.
תאגידים בהם משמש כדירקטור:	בחברה ובחברות פרטיות בשליטתה, בחגי'ג' אירופה דייוולופמנט צ.ש. בע"מ (לרבות בחברות פרטיות בשליטתה), בחברות פרטיות בשליטתו (לרבות בשליטה משותפת).	צבי גרינוולד נדל"ן בע"מ, גבאי מניבים ופיתוח בע"מ.	בחברה, בחברות פרטיות בשליטתה ובחברות פרטיות (לרבות שליטה משותפת).	-	צפרייר הולצלבלט שרותי ניהול וייעוץ בע"מ, הכשרת הישוב בישראל בע"מ, חלל תקשורת בע"מ, רבל אי. סי. אס. בע"מ, ישראלכרט בע"מ.	ישראל בע"מ, קופרלין אמריקאס לימיטד בע"מ, וואן טכנולוגיות תוכנה בע"מ, מנרה ונצירס אקס אל- שותפות מוגבלת, דבי"ת בחברת אמ. די. גי. ריאל אסטייט גלובל לימיטד.
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	לא	כן	לא

**תקנה 26א': נושאי משרה בכירה של התאגיד**

שם:	תמיר אמר	סיגל צדוק	שירה אשר תמאם	יהודה עובד	נאור סמוזיק	רוני עטיה	דנה גוטסמן-ארליך
מספר זיהוי:	025414871	025256744	038175832	066747437	066380502	027499011	037575735
תאריך לידה:	23/08/1973	20/02/1973	30/12/1985	01/10/1984	24/01/1985	09/06/1974	08/08/1975
תאריך תחילת כהונה:	15/11/2022	01/06/2023	01/02/2022 21/05/2023	01/10/2017	15/06/2020	15/04/2023	01/04/2015
התפקיד שהוא ממלא בתאגיד, בחברה בת שלו, בחברה קשורה שלו או בבעל עניין בו:	מנכ"ל החברה וחברות בנות של החברה	סמנכ"לית כספים בחברה ואחראית על סיכוני השוק של החברה	משנה למנכ"ל, סמנכ"לית פיתוח עסקי ונכסים	סמנכ"ל שיווק	משנה לסמנכ"ל כספים	סמנכ"ל הנדסה	מבקרת פנים בחברה
האם הוא בעל עניין בתאגיד או נושא משרה בכירה אחר בתאגיד:	לא	לא	לא	בן דודם של האחים חגי', בעלי השליטה בחברה המכהנים כנושאי משרה בחברה	לא	לא	לא
השכלה:	בוגר תואר בחשבונאות וכלכלה באוניברסיטת בן גוריון, מוסמך מנהל עסקים ומימון באוניברסיטת בן גוריון.	רו"ח; בוגרת במנהל עסקים התמחות בחשבונאות, המסלול האקדמי, המכללה למנהל, 1998 מוסמך האוניברסיטה, התמחות משפטים, אוניברסיטת בר-אילן, 2001	עו"ד, בוגרת תואר במשפטים ומנהל עסקים בהתמחות מימון, המרכז הבינתחומי הרצליה.	בוגר מנהל עסקים, המכללה האקדמית נתניה.	רו"ח; בוגר מנהל עסקים וחשבונאות, המכללה האקדמית אונו.	בוגר הטכניון להנדסה אזרחית והנדסה חקלאית.	בוגרת מנהל עסקים, המכללה האקדמית ראשל"צ; מוסמכת במנהל ציבורי, אוניברסיטת בר אילן.
עיסוק ב-5 השנים האחרונות:	משנה לסמנכ"ל כספים ופיתוח עסקי וסמנכ"ל תשתיות וסיבים בקבוצת פרטנר (2018-2022) מנכ"ל קבוצת ופורג'ט בע"מ (2013-2017)	מנהלת אגף כספים וחשבת חברה, פרטנר תקשורת (משנת 2015). מספטמבר 2022 עד דצמבר 2022 גם מנהלת הכספים הראשית בפועל.	עוזרת אישית של מר יצחק חגי-בעל השליטה בחברה, סמנכ"לית פיתוח עסקי ונכסים	שיווק בקבוצה. נדל"ן	חשב בקבוצה, מנג'ר במשרד רו"ח עמית חלפון.	מנהל אזור ת.מ. הנדסה, מהנדס ראשי MRR, מהנדס ראשי Capital Me & Co	שותפה ומנהלת בקבוצת ביקורת פנימית וניהול סיכונים (RAS), BDO רו"ח.



**תקנה 26ב: מורשי חתימה עצמאיים**

לחברה אין מורשי חתימה עצמאיים.

**תקנה 27: רואי החשבון של החברה**

קסלמן וקסלמן – דרך מנחם בגין 146, תל-אביב 6492103, ישראל.

**תקנה 29: המלצות והחלטות דירקטורים**

**”חלוקה”**

לפרטים אודות תוכניות הרכישה העצמית של מניות החברה שאושרו על ידי דירקטוריון החברה ביום 3 בינואר 2023 וביום 23 במרץ 2023 ראה תקנה 24 לעיל.

**החלטות אסיפה כללית**

- א. ביום 17 באפריל 2023 התקיימה האסיפה הכללית השנתית של בעלי המניות של החברה ובה אושר חידוש כהונתם של חברי הדירקטוריון (שאינם דחייגים) ואושר מינוי של רואי החשבון המבקרים של החברה (משרד PWC Israel (קסלמן וקסלמן רו"ח) חלף משרד עמית חלפון ומשרד קדרון ושות'. לפרטים נוספים ראה דו"ח זימון אסיפה מיום 30 באפריל 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-031711 ודיווח מידי מיום 17 באפריל 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-036148.
- ב. ביום 5 בספטמבר 2023 התקיימה אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה, אשר אישרה את הנושאים הבאים: (א) חידוש מתן התחייבות לפטור לה"ה יצחק חגיגי ועידו חגיגי, בעלי השליטה בחברה, לתקופה נוספת בת 3 שנים; (ב) עדכון תנאי העסקה כמנהלת פרויקטים של הגב' עדן חגיגי, בתו של יצחק חגיגי; (ג) אישור מתן התחייבות לפטור ולשיפוי לגב' הדר ויסמונסקי וינברג, המכהנת כדירקטורית בלתי תלויה בחברה, וזאת לאחר שההתקשרויות האמורות אושרו על ידי חברי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה ובנוסף אושרה דחיית הדיון וההצבעה בנושא אישור תנאי העסקה כמנהל מטה ועוזר מנכ"ל של מר ינון חגיגי, בנו של יצחק חגיגי. לפרטים נוספים ראה דיווח מידי של החברה מיום 30 ביולי 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-071278 ומיום 5 בספטמבר 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-084256.
- ג. ביום 4 בדצמבר 2023 התקיימה אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה, אשר אישרה את תנאי העסקה כמנהל מטה ועוזר מנכ"ל של מר ינון חגיגי, בנו של יצחק חגיגי, לתקופה בת 3 שנים שתחילתה ביום 4 בדצמבר 2023, וזאת לאחר שההתקשרות האמורה אושרה על ידי חברי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה. לפרטים נוספים ראה דיווחים מיידים של החברה מיום 30 ביולי 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-071278, מיום 29 באוקטובר 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-099034 ומיום 3 בדצמבר 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-110098 ומיום 4 בדצמבר 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-110506.

**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 חגיגי הינם בתוקף עד ליום 31 ביולי 2024) ובנוסף לכלל חברי הדירקטוריון ונושאי המשרה, ניתנו כתבי פטור שהינם בתוקף (כתבי הפטור שניתנו לאחים חגיגי הינם בתוקף עד ליום 4 בדצמבר 2026). 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 בנובמבר 2024. נכון למועד זה, בהתאם לאישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, הכללת האחים חגיגי בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה הינה בתוקף ביחס לפוליסות כאמור בהן תתקשר החברה עד ליום 31 באוקטובר 2026, ובלבד שהכללתם של בעלי השליטה בפוליסות עתידיות תיעשה בתנאי התקשרות פחותים לתנאי ההתקשרות של יתר נושאי המשרה בחברה, או זהים להם, שהתקשרויות החברה בפוליסות האמורות תיעשינה בתנאי שוק ושלא יהיה בהן כדי להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה

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: 009021-01-2017, ביום 13 באוקטובר 2020, מס' אסמכתא: 01-2020-111465, ביום 24 ביוני 2021, מס' אסמכתא: 043291-01-2021, מיום 5 בספטמבר 2023, מס' אסמכתא: 084256-01-2023 וביום 29 באוקטובר 2023, מס' אסמכתא: 01-2023-098965.

**תפקידו:**

יו"ר הדירקטוריון

\_\_\_\_\_

מנכ"ל החברה

\_\_\_\_\_

נחתם ביום 31 במרץ 2024

**שם החותם:**

צבי גרינוולד

תמיר אמר

**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. תמיר אמר, מנהל כללי;
3. סיגל צדוק, 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, 2023 הינה אפקטיבית.

## 1. הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9ב(ד)(1) לתקנות:

### הצהרת מנהל כללי

אני, תמיר אמר, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של קבוצת חגיגי ייזום נדל"ן בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2023 (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), תש"ע - 2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
  - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
  - ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

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

תאריך: 31 במרץ, 2024

---

תמיר אמר, 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, סיגל צדוק, מצהירה כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של קבוצת חגי' יזום נדל"ן בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2023 (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, 2024

---

סיגל צדוק, 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.

# נספח א'

# גרינברג אולפינר ושות'



ש מ א ו ת מ ק ר ק ע י ן

חוות דעת של מומחה

שומת נכס מקיפה- קרקע לתעסוקה ומסחר

מתחם לודוויפול, תל אביב

עדינה גרינברג

דברת אולפינר

רונן כץ

מיקי הימלפרב

גנאדי רפפורט



גל אלש

יניר צוריאל

שי מרינקוב

מתן שמיר

מיכאל בדלוב

יעל בר

תומר גבאי

אדיר זרביב

עידו בן ישי

נדב כהן

דור בן בסט

בן יעקב

גל ניר

קובי מושני

26.3.2024

מספרנו : 8907-05

לכבוד

א. הלל גד בע"מ וי.ה.ו חגיגי

## חוות דעת של מומחה

### שומת נכס מקיפה- קרקע לתעסוקה ומסחר

#### מתחם לודוויפול, תל אביב

לבקשתכם, אשר התקבלה במשרדינו ביום 27.12.2023 על ידי נאור סמוזיק (משנה לסמנכ"ל הכספים), מוגשת בזאת חוות דעת מקצועית לאומדן שווי זכויות החברות א. הלל גד בע"מ (להלן: "החברה") וי.ה.ו חגיגי (להלן: "החברות") בנכס.

אנו מסכימים כי חוות דעתנו תפורסם במסגרת הדוחות הכספיים של קבוצת חגיגי ייזום נדל"ן בע"מ, אשר יפורסמו לציבור או תימסר לרשויות מוסמכות בהתאם לדרישתן.

ביצענו בעבר חוות דעת שמאיות לחברה, למטרות שונות.

משרדנו קיבל כתב שיפוי מהחברה. אשר נחתם ע"י רונן בן מוחה ולימור כהן דרור בתאריך 13.3.2023.

שומה זו נערכה לפי תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין ולפי כללי השמאות הבינלאומיים (IVS) מהדורה 2007 ובמיוחד תקן IVA1 (INTERNATIONAL VALUATION APPLICATION).

**שם המומחה :** אולפינר דברת

**כתובת משרד :** יגאל אלון 65, מגדל טויוטה, תל אביב

**עיסוק :** שמאית מקרקעין מס' רישיון 289 משנת 1992. שותפה ומנהלת משרד שמאי מקרקעין משנת 1994. מוסמכת במינהל עסקים משנת 2002.

**השכלה :**

2012 - 2015 תואר ראשון L.L.B במשפטים, הקריה האקדמית אונו. 2018- עורכת דין מ.ר. 80480.

2001 - 2002 תואר שני במינהל עסקים, אוניברסיטת תל אביב. מצטיינת דקאן לשנת 2002.

1992 - תעודת שמאית מקרקעין מוסמכת מס' 289.

1988 - 1990 לימודי תעודה בשמאות מקרקעין וניהול נכסים, בהצטיינות, אוניברסיטת תל-אביב.

1985 - 1988 תואר ראשון במדעי החברה, אוניברסיטת תל-אביב.

**ניסיון מקצועי :**

1994 - שותפה במשרד שמאי המקרקעין גרינברג אולפינר ושות'. המשרד עוסק במגוון תחומי שמאות המקרקעין והינו בין המשרדים הגדולים בארץ.

1990 - 1994 משרד שמאים. עד תחילת 1992 כמתמחה והחל מתאריך זה ועד אוגוסט 1994 כשמאית מקרקעין בכירה.



**פעילויות נוספות:**

2023-	יו"ר ועדת תקנון בלשכת שמאי המקרקעין.
2023-2022	חברת צוות לכתובת קווים מנחים של השמאי הממשלתי הראשי. פרק ל' - הערכת בתי מלון.
2020-	יו"ר ועדת אקדמיה ותקינה בלשכת שמאי המקרקעין.
2019-	בוגרת קורס גישור, מכון מלמד- ברק.
2017 - 2014	יו"ר בית הדין של לשכת שמאי המקרקעין.
2008-	חברת ועדת המשנה של ועדת התקינה של מועצת השמאים לתקנים 14, 17.1, 19, 21. בועדה המקצועית להכנת תקן 12.
2014 - 2011	חברת בית הדין של לשכת שמאי המקרקעין.
2008 - 1999	חברת בית הדין של לשכת שמאי המקרקעין.
2004-	חברת האקדמיה לשמאות מקרקעין.
2004 - 1995	בצוות ההוראה בתוכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים, שלוחת הטכניון בתל אביב.
2001 - 1995	בצוות ההוראה בתוכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים, אוניברסיטת תל אביב (עד לסגירתה).
1995 -	חברת מערכת הביטאון "מקרקעין וערכם", ביטאון לשכת שמאי המקרקעין.
1990 -	חברה נספחת והחל מ- 1992 חברה בלשכת שמאי המקרקעין בישראל.

<b>שם המומחה:</b>	<b>רונן כץ</b>
<b>כתובת:</b>	<b>רח' יגאל אלון 65, מגדל טויוטה, תל-אביב.</b>
<b>עיסוק:</b>	<b>שמאי מקרקעין מוסמך מס' 616, משנת 1997.</b>
<b>השכלה:</b>	
1993-1995	לימודי תעודה בשמאות מקרקעין וניהול נכסים, אוניברסיטת תל-אביב.
1990-1993	לימודי תואר ראשון, כלכלה חקלאית ומינהל, בפקולטה לחקלאות של האוניברסיטה העברית ירושלים.
<b>ניסיון מקצועי:</b>	
2001	שותף במשרד גרינברג אולפינר ושות'.
1995-2001	משרד גרינברג אולפינר ושות'. עד 1997 כמתמחה והחל מתאריך זה כשמאי מקרקעין.

## וזאת השאלה:

מהו אומדן שווי שוק של זכויות החברות בנכס, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון. נמסר לנו ע"י החברה בעלת הנכס כי הנכס נשוא חוות הדעת מוגדר כנכס השקעה (investment property), עפ"י כללי החשבונאות הבינלאומיים (IFRS), תקן בינלאומי IFRS 13.

הגדרת שווי שוק לפי התקן הבינלאומי IVS1 (בתרגום מקצועי)-

"הסכום בו יימכר הנכס ליום ההערכה בין קונה מרצון לבין מוכר מרצון בעסקה רצונית, ללא אילוץ, אחרי זמן סביר בשוק כשהצדדים פועלים בידיעה, בשיקול דעת, בזהירות וללא כפייה".

"The estimated amount for which a property should exchange on the date of valuation between a willing buyer and willing seller in an arm's – length transaction after marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently, and without compulsion".

## התאריך הקובע לשומה – 31.12.2023.

ב- 7.10.2023, בעקבות מתקפת הפתע שבצע החמאס בישובי עוטף עזה, הוכרזה ע"י הממשלה מלחמת "חרבות ברזל". חוות דעת זו נערכת בעת שהמלחמה בעיצומה.

## מסמכים ומצגים שהתקבלו מהחברה:

- מסמכים משפטיים.
- מצגים משפטיים לעניין זכויות החברות בקרקע נכון למועד הקובע לחוות הדעת.
- מסמך גילוי<sup>1</sup>.

## 1. פרטי הנכס

6981					גוש
15,16,17,18,26,27,30,31,36,37,39,40,41,42,102					חלקות וחלקי חלקות
5	4	3	2	1	מגרשים (1)
782	2,980	2,682	1,006	3,265	שטח מגרש במ"ר (1)

(1) עפ"י תכנית תא/4010.

<sup>1</sup> ראו פרק נפרד בשומה.

## 2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס נערך ע"י רוני כץ בתאריך 2.2.2024.

### 2.1 תאור הסביבה

מתחם לודוויגפול הוא שכונה בדרום תל אביב, בין שכונת שפירא לשכונת התקווה, צפונית לדרך קיבוץ גלויות.

השכונה הוקמה מספר שנים לאחר הקמת מדינת ישראל, בסמוך לגדות נחל איילון, כוללת בתים צמודי קרקע בני 1-3 קומות. השכונה כוללת שני רחובות היוצרים מעין משולש עם דרך חיל השריון.

בשנת 1978 הוקם בסמוך לשכונה מחלף קיבוץ גלויות, שחיבר את דרך קיבוץ גלויות עם כביש 1. במהלך שנות ה-80 וה-90 נהרסו חלק מבתי השכונה לשם הקמתו של גשר חיל השריון, שמהווה את המשכם של נתיבי איילון דרומה, לכיוון חולון. כתוצאה מהקמת הגשר "נכלאה" השכונה בין שלושה כבישים ראשיים - מצפון וממזרח כביש 1, ממערב נתיבי איילון ומדרום דרך קיבוץ גלויות.

הפיתוח הסביבתי מלא.

תמונת רחפן של הסביבה (המתחם מסומן בעיגול להמחשה):



## 2.2 נגישות תחבורתית

חטיבת הקרקע ממוקמת כאמור מצפון למחלף קיבוץ גלויות (על כביש 20) וממערב לכביש מס' 1.

- כניסת כלי הרכב אל המתחם והיציאה מהמתחם מתבצעת מרחוב חיל השריון.
- יציאה מהמתחם:
- לנתיבי איילון - יציאה לרחוב החרש לכיוון צפון, פניה ימינה לרחוב לה גווארדיה וכניסה לנתיבי איילון (דרום וצפון).
- כניסה למרכז העיר - יציאה לרחוב החרש לכיוון צפון, נסיעה לאורך רחוב המסגר המשתלב עם הרחובות מנחם בגין ויצחק שדה וכניסה לעיר מרחוב הרכבת.
- כניסה למתחם:
- מאיילון צפון - יציאה לכיוון דרך חיל השריון, פניית פרסה צפונה לדרך חיל השריון.
- מאיילון דרום ומכביש 1 - יציאה במחלף קיבוץ גלויות לכיוון דרך חיל השריון והגעה דרך חיל השריון.
- מהנתיב המהיר (כביש 1) - יש להמשיך עד למחלף לה גווארדיה, לבצע פניית פרסה, ירידה לאיילון דרום, יציאה לכיוון דרך חיל השריון, פניית פרסה צפונה לדרך חיל השריון.
- מכיוון מזרח - כביש 461 (דרך לד ורחוב הלח"י), פניה ימינה לכיוון דרך חיל השריון.
- קירבה ונגישות מהירה לנמל התעופה בן גוריון.
- תחנת רכבת ההגנה- התחנה ממוקמת כ- 400 מ' מצפון למתחם. במסגרת פרויקט מסילת הרכבת הרביעית באיילון, אמורה התחנה להתרחב ולהפוך למוקד תחבורתי מרכזי בעיר.
- תחנת מטרו M1- קו המטרו M1 עתיד לקשר בין הערים רחובות, לוד ובאר יעקב בדרום, לבין תל אביב, רעננה וכפר סבא בצפון. מתוכננת תחנת מטרו בצומת הרחובות קיבוץ גלויות ודרך השריון. מתוכנן חיבור ישיר להלכי רגל באמצעות מנהרה לתוך חטיבת הקרקע.





**2.3**

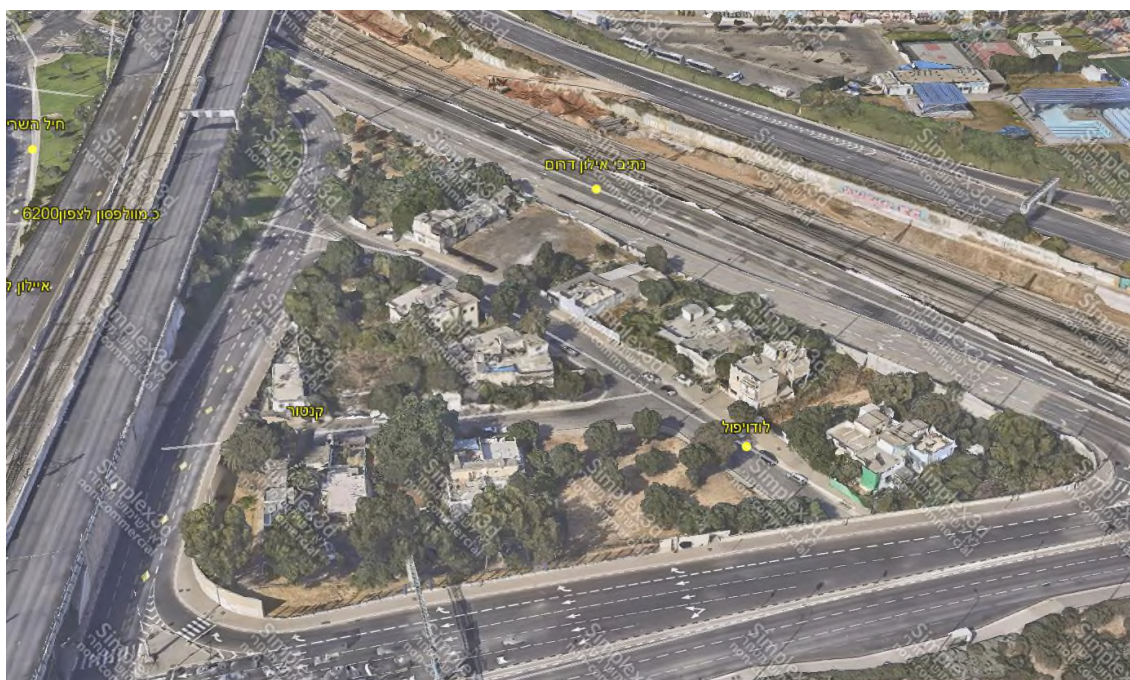
**תיאור חטיבת הקרקע**

חלקות וחלקי חלקות 13-18,26-27,30-32,35-37,39-42,102-103,260,282, בגוש 6981 מהוות חטיבת קרקע רציפה בשטח כולל של כ- 12,500 מ"ר<sup>3</sup>, המהווה את מתחם תכנית תא/4010. במתחם בנויים מספר בתי מגורים בני 1-3 קומות, המיועדים לפינוי ולהריסה (נכון למועד הביקור בנכס, חלק מהמבנים פונו וחלקם מושכרים בשכירות חופשית) במסגרת הפרויקט המתוכנן.

במסגרת תכנית תא/4010, נוצרו מגרשים חדשים מס' 1-5, בשטח כולל של כ- 10,715 מ"ר בייעוד לתעסוקה ומסחר ונוצר מגרש חדש מס' 6 בשטח של כ- 1,785 מ"ר בייעוד לדרך. פירוט המגרשים:

מגרש מס'	ייעוד	שטח במ"ר
1	מסחר ותעסוקה	3,265
2	מסחר תעסוקה ותעבורה	1,006
3	מסחר ותעסוקה	2,682
4	מסחר תעסוקה ותעבורה	2,980
5	מסחר ותעסוקה	782
6	דרך	1,785
<b>סה"כ</b>		<b>12,500</b>

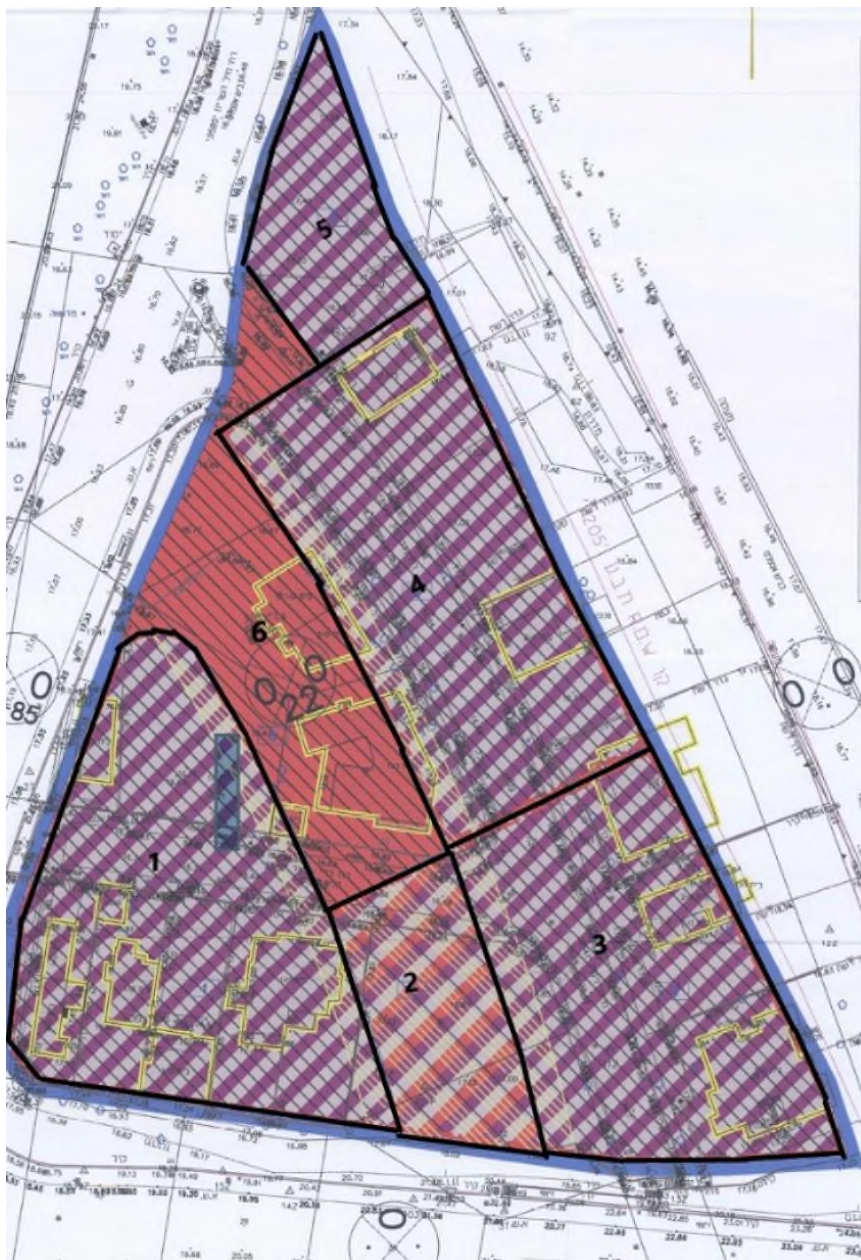
הדמיית תלת מימדית של המתחם:



<sup>3</sup> עפ"י מדידה של מודד השטח הינו 12,465 מ"ר כפי שיפורט בהמשך.



תשריט המגרשים (הסימון להמחשה בלבד):



נמסר כי במסגרת קידום הליכי התכנון המפורט, ככל הנראה נפלה טעות במסמכי תכנית תא/4010 ותחום הקו הכחול היה צריך להיות בשטח של כ- 13.6 דונם (לעומת כ- 12.5 דונם) (להלן: "המתחם העדכני"). רצועת קרקע בשטח של כ- 1.1 דונם לאורך היקף המתחם לא נכללה. שטח המתחם העדכני אושר על ידי הוועדה המקומית ונכלל במסגרת התוכנית החדשה שנמצאת בשלבי הכנה למתחם. נציין כי, המידע מובא לידיעה בלבד ואין לו בשלב זה השפעה על חוות הדעת.

### 3. הזכויות המשפטיות .3

להלן סקירה תמציתית של המצב המשפטי החל על המקרקעין נשוא חוות הדעת, אשר אינה מהווה תחליף לעיון מקיף במסמכים המשפטיים. לאור העובדה כי ההסכמים הפרטניים עם כל אחד מהמחזיקים השונים בנכס חסויים תחת הסכם סודיות שנחתם בינם לבין החברה, מוצגת במסמך זה רק תמצית המסמכים. המסמכים נמסרו לנו, נבדקו על ידנו וקבלנו אישורים מעורכי הדין העוסקים במלאכה לעניין יפוי כוח ואישורים מרואי החשבון המדווחים לעניין הדווחים לרשויות המס.

#### 3.1 רקע כללי

- בעלי הזכויות בשטח הכלול בתוכנית 4010 (12,465 מ"ר) (להלן: "מתחם תכנית 4010"), כדלקמן:

סעיף	שטח קרקע במ"ר	%
בעלים פרטיים	7,741	62.1%
נתיבי איילון, עיריית תל אביב ומדינת ישראל (1)	4,724	37.9%
<b>סה"כ</b>	<b>12,465</b>	<b>100%</b>

- (1) טרם סוכמו תנאי הרכישה עם עיריית תל אביב, עם חברת נתיבי איילון ועם מדינת ישראל.
- במתחם היו קיימים מעל 100 מחזיקים, חלקם בעלים רשומים, חלקם יורשים שאינם רשומים ומספר גורמים/פולשים התופסים שטחים במתחם<sup>4</sup>.
- חברת י.ה.ו חגי' בע"מ, רכשה חלק מזכויות הפרטיים בחלקה 31 בגוש 6981.
- בהתאם למיצגי החברות, כפי שהועברו לעיונינו, נכון למועד הקובע לשומה התקשרו החברות בהסכמי רכישה לרכישת כ- 95.2% מזכויות הפרטיים במתחם ואף הושלם התשלום לבעלי הקרקע והתקבלה החזקה בקרקע ביחס לחלקים אלו. בנוסף התקשרו החברות בהסכם שותפות עם בעלי זכויות פרטיים במתחם בשיעור של 4.8% סה"כ התקשרו החברות בהסכמים עם 100% מזכויות הפרטיים במתחם.

הערות	%	שטח קרקע במ"ר	סטטוס
נשוא חוות הדעת	90.38%	6,996	הסכמים שנחתמו/מומשו ושולמה בגינם מלוא התמורה עד ה- 31.12.2023
נשוא חוות הדעת	4.82%	373	הסכם שנחתם ע"י י.ה.ו חגי' בע"מ- מומש ושולמה מלוא התמורה
	4.80%	372	הסכם שותפות עם נכסי אילת ואילן לוי בע"מ
	100.00%	7,741	<b>סה"כ</b>

<sup>4</sup> כלל הפולשים/ המחזיקים חתומים על הסכמי אופציה לפינוי השטח התפוס.



- לאור האמור, נשוא חוות דעת זו מהווה זכויות החברות במתחם, שלגביהן הושלמה הרכישה והתקבלה בהן החזקה נכון למועד הקובע, המהוות 95.2% מזכויות הפרטיים במתחם<sup>5</sup>, עפ"י הפירוט, כדלקמן:

חלק יחסי במתחם	חלק בבעלות	חלקה	חלק יחסי במתחם	חלק בבעלות	חלקה	חלק יחסי במתחם	חלק בבעלות	חלקה
0.06%	1 / 80	(ח) 40	1.38%	1 / 7	(ח) 17	3.29%	1 / 3	15
0.52%	1 / 10	(ח) 40	1.93%	230 / 780	(ח) 18	0.69%	5 / 72	15
0.26%	1 / 20	(ח) 40	0.43%	493 / 9,012	(ח) 26	0.27%	1 / 36	15
0.26%	1 / 20	(ח) 40	0.43%	493 / 9,012	(ח) 26	0.69%	5 / 72	15
0.13%	1 / 40	(ח) 40	0.43%	493 / 9,012	(ח) 26	0.69%	5 / 72	15
0.13%	1 / 40	(ח) 40	0.43%	493 / 9,012	(ח) 26	0.27%	1 / 36	15
0.13%	1 / 40	(ח) 40	0.43%	493 / 9,012	(ח) 26	0.23%	5 / 216	15
0.32%	1 / 16	(ח) 40	0.14%	493 / 27,036	(ח) 26	0.23%	5 / 216	15
0.32%	1 / 16	(ח) 40	0.14%	493 / 27,036	(ח) 26	0.23%	5 / 216	15
0.32%	1 / 16	(ח) 40	0.14%	493 / 27,036	(ח) 26	1.65%	1 / 6	15
0.03%	1 / 160	(ח) 40	1.19%	1 / 8	27	1.65%	1 / 6	15
0.03%	1 / 160	(ח) 40	1.19%	1 / 8	27	0.16%	25 / 1,586	16
0.16%	1 / 32	(ח) 40	1.19%	1 / 8	27	0.16%	25 / 1,586	16
0.03%	1 / 160	(ח) 40	1.19%	1 / 8	27	0.16%	25 / 1,586	16
0.03%	1 / 160	(ח) 40	4.74%	12 / 24	27	0.16%	25 / 1,586	16
0.03%	1 / 160	(ח) 40	4.74%	1 / 2	30	0.16%	25 / 1,586	16
0.32%	1 / 16	(ח) 40	4.74%	1 / 2	30	0.16%	25 / 1,586	16
0.32%	1 / 16	(ח) 40	4.82%	5,079 / 10,000	31	0.51%	25 / 488	16
0.32%	1 / 16	(ח) 40	3.64%	1 / 2	(ח) 36	0.51%	25 / 488	16
0.32%	1 / 16	(ח) 40	0.91%	94 / 752	(ח) 36	0.51%	25 / 488	16
0.78%	94 / 751	(ח) 41	0.91%	94 / 752	(ח) 36	0.36%	225 / 6,344	16
0.78%	94 / 751	(ח) 41	0.61%	1 / 12	(ח) 36	1.02%	568 / 5,551	16
0.77%	375 / 3,004	(ח) 41	0.61%	1 / 12	(ח) 36	0.51%	284 / 5,551	16
0.77%	375 / 3,004	(ח) 41	0.61%	1 / 12	(ח) 36	0.13%	71 / 5,551	16
0.77%	375 / 3,004	(ח) 41	1.62%	375 / 1,500	(ח) 37	0.13%	71 / 5,551	16
0.77%	375 / 3,004	(ח) 41	1.62%	375 / 1,500	(ח) 37	0.13%	71 / 5,551	16
1.55%	188 / 751	(ח) 41	1.62%	3 / 12	(ח) 37	0.13%	71 / 5,551	16
2.71%	1 / 1	(ח) 42	1.62%	3 / 12	(ח) 37	1.02%	568 / 5,551	16
1.19%	1 / 4	(ח) 102	1.08%	165 / 751	(ח) 39	1.02%	568 / 5,551	16
1.19%	1 / 4	(ח) 102	0.98%	150 / 751	(ח) 39	1.02%	568 / 5,551	16
0.47%	1 / 10	(ח) 102	0.39%	60 / 751	(ח) 39	1.02%	568 / 5,551	16
0.24%	1 / 20	(ח) 102	1.23%	188 / 751	(ח) 39	1.02%	568 / 5,551	16
0.24%	1 / 20	(ח) 102	1.23%	188 / 751	(ח) 39	1.38%	1 / 7	(ח) 17
0.47%	1 / 10	(ח) 102	0.10%	1 / 50	(ח) 40	0.69%	1 / 14	(ח) 17
0.47%	1 / 10	(ח) 102	0.10%	1 / 50	(ח) 40	0.17%	1 / 56	(ח) 17
0.47%	1 / 10	(ח) 102	0.10%	1 / 50	(ח) 40	0.17%	1 / 56	(ח) 17
			0.10%	1 / 50	(ח) 40	0.17%	1 / 56	(ח) 17
			0.10%	1 / 50	(ח) 40	0.17%	1 / 56	(ח) 17
			0.10%	1 / 50	(ח) 40	0.17%	1 / 56	(ח) 17
			0.26%	1 / 20	(ח) 40	1.38%	1 / 7	(ח) 17
			0.06%	1 / 80	(ח) 40	1.38%	1 / 7	(ח) 17
			0.06%	1 / 80	(ח) 40	1.38%	1 / 7	(ח) 17
			0.06%	1 / 80	(ח) 40	1.38%	1 / 7	(ח) 17
95.20%			סה"כ					

נמסר כי תמורת הזכויות שולם כ-266.566 מיליון ₪. התנאים הכספיים בין החברות

<sup>5</sup> למרות שהושלמה הרכישה והתקבלה החזקה, כפי שיפורט להלן, חלק מהזכויות הנרכשות טרם נרשמו על שם החברה בנסח הרישום מסיבות טכניות והן אמורות להירשם במהלך התקופה הקרובה.

לבין הרוכשים השונים סוכמו בין השנים 2018-2022.

**3.2 מידע מפנקס הזכויות**

תמצית מידע מפנקס הזכויות אשר הופק מאתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 2.1.2024.  
מוצג המידע, רק לגבי החלקות וחלקי החלקות הרלוונטיות לנשוא חוות הדעת.

משכנתאות והערות	בעלים רשומים	שטח רשום במ"ר	חלקה	גוש
משכנתא לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ ללא הגבלת סכום; הערה לפי סי' 16 לחוק מיסוי מקרקעין בגין חוב/חובות למס רכישה.	א. הלל. גד בע"מ - 2/3	782	15	6981
משכנתא לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ בסך של 450 מ' ש; הערת אזהרה לפי סי' 126 לטובת א. הלל. גד בע"מ.	זר דוד - 1/36			
	כדורי אור אורלי - 5/72			
	אביטל אודליה - 1/36			
	זר יעקב - 5/72			
	זר יצחק - 5/72			
	מכבי ויקטוריה - 5/216			
	ראובן עינב - 5/216			
אבוטבול נטלי - 5/216				
משכנתא לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ ללא הגבלת סכום; הערה לפי צו הריסה לטובת בימ"ש לעניינים מקומיים ת"א, תיק בימ"ש 2965/62; הערה לפי צו הריסה לטובת בימ"ש לעניינים מקומיים ת"א, תיק בימ"ש 1648/62.	א. הלל. גד בע"מ - בשלמות	793	16	6981
משכנתא לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ ללא הגבלת סכום.	א. הלל. גד בע"מ - בשלמות	768	17	6981
משכנתא לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ ללא הגבלת סכום.	א. הלל. גד בע"מ - 23/78	780	18	6981
משכנתא לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ ללא הגבלת סכום.	א. הלל. גד בע"מ - 493/1502	751	26	6981
משכנתא לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ ללא הגבלת סכום; הערה לפי צו הריסה לטובת בימ"ש לעניינים מקומיים ת"א, תיק בימ"ש 879/90; הערה לפי סי' 16 לחוק מיסוי מקרקעין בגין חוב/חובות למס רכישה.	א. הלל. גד בע"מ - בשלמות	751	27	6981
משכנתא לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ ללא הגבלת סכום.	א. הלל. גד בע"מ - בשלמות	751	30	6981
משכנתא לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ ללא הגבלת סכום לטוב א. הלל. גד בע"מ. הערת אזהרה לפי סי' 126 לטובת י ה ו חגי' בע"מ.	נכסי אילת ואילן לוי בע"מ - בשלמות	751	31	6981
משכנתא לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ בסך של 450 מ' ש; הערת אזהרה לפי סי' 126 לטובת א. הלל. גד בע"מ.	כהן שמואל - 1/12	752	36	6981
	כהן מאיר - 1/12			
	בדיחי אילנה - 1/12			
משכנתא לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ ללא הגבלת סכום.	א. הלל. גד בע"מ - 1/4			

משכנתאות והערות	בעלים רשומים	שטח רשום במ"ר	חלקה	גוש
משכנתא לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ ללא הגבלת סכום; הערה לפי סי' 16 לחוק מיסוי מקרקעין בגין חוב/חובות למס רכישה; הערה לפי סעיף 11, 12 לפקודת המיסים לטובת עיריית תל אביב על סך של 16,640 ₪.	א. הלל. גד בע"מ- 670838/750000	750	37	6981
משכנתא לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ ללא הגבלת סכום; הערה לפי סי' 16 לחוק מיסוי מקרקעין בגין חוב/חובות למס רכישה.	נכסי אילת ואילן לוי בע"מ- 79162/750000			
משכנתא לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ ללא הגבלת סכום; הערה לפי צו הריסה לטובת בימ"ש לעניינים מקומיים ת"א, תיק בימ"ש 879/90; הערה לפי סעיף 11, 12 לפקודת המיסים לטובת עיריית תל אביב על סך של 16,640 ₪.	א. הלל. גד בע"מ - בשלמות	751	39	6981
משכנתא לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ ללא הגבלת סכום.	א. הלל. גד בע"מ - 39/40 נכסי אילת ואילן לוי בע"מ- 1/40	752	40	6981
משכנתא לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ ללא הגבלת סכום; הערה לפי סי' 16 לחוק מיסוי מקרקעין בגין חוב/חובות למס רכישה; הערה לפי סעיף 11, 12 לפקודת המיסים לטובת עיריית תל אביב על סך של 16,640 ₪.	א. הלל. גד בע"מ - בשלמות	751	41	6981
משכנתא לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ ללא הגבלת סכום.	א. הלל. גד בע"מ - בשלמות	273	42	6981
משכנתא לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ ללא הגבלת סכום; הערה לפי צו הריסה לטובת בימ"ש לעניינים מקומיים ת"א, תיק בימ"ש 3094/61.	א. הלל. גד בע"מ - בשלמות	683	102	6981

### 3.3 תמצית הסכם מכר בין החברות היזמיות

- תמצית הסכם מתאריך 27.6.2022 בין נכסי אילת ואילן לוי בע"מ (להלן: "המוכרת"), לבין י.ה.ו. חגי' בע"מ (להלן: "חגי'"/"הקונה"):
- אילן לוי הוא בעל מלוא זכויות הבעלות והזכאי להירשם כבעלים של חלק מהמקרקעין הידוע כחלקה 31 בשלמות ו- 1/40 מחלקה 40 בגוש 6981, המהוות לפי שוויין כ- 9.613% מהזכויות של הבעלים הפרטיים במתחם.
  - חגי' יקנו 50.1% מהזכויות של אילן במקרקעין (בחלקה 31 בלבד), תמורת 12,500,000 ₪, בתוספת מע"מ.
  - לאחר השלמת הרכישה יותר לאילן לוי בעלות של 4.7969% אחוזים מהזכויות של הבעלים הפרטיים במתחם ותהיה לו הזכות להשתתף ברכישות של קרקעות צמודות עפ"י חלקו היחסי במתחם.
  - נחתם הסכם עסקה משותפת בין חגי' לבין אילן לוי, בתנאים הבאים:

- ממועד השלמת עסקת המכר, יישאו הצדדים בכל תשלום הדרוש לקידום התכנית החדשה, לפי חלקו של כל אחד מהם במתחם, על אף האמור, אילן לוי לא יישא בכל תשלום אלא אם נתן הסכמתו מראש ובכתב.
- אילן לוי יהיה זכאי בחלקו היחסי מכל הכנסה שתצמח מהמקרקעין בתקופה שעד תחילת הבנייה.
- ככל שהחברה ו/או חגי' תרכוש זכויות מרשות מקרקעי ישראל ו/או עירייה ו/או נתיבי איילון, אילן לוי יהיה זכאי לרכוש עם החברה באותם תנאים עפ"י חלקו היחסי.
- ככל שהחברה ו/או חגי' תרכוש את הזכויות בחלקה 43 בגוש 6981, תהיה לאילן לוי הזכות לרכוש מהחברה חלק יחסי עפ"י חלקו היחסי.
- מעבר לאמור, אילן לא ירכוש כל זכות נוספת מבעלי הקרקע במקרקעין הידועים כחלקות/חלקי חלקות 13-18, 25-37, 39-43, 102, 103, 260, 282 בגוש 6981 וחלקה 18 בגוש 6980.
- אף אחד מהצדדים לא יהיה רשאי להמחות ו/או להסב את זכויותיו ו/או את התחייבויותיו על פי מסמך זה ו/או ההסכם המפורט, במישרין ו/או בעקיפין.

#### 3.4 הסכם הרשאה לשילוט ופרסום

- תמצית הסכם מיום 1.3.2023, בין א.הלל גד בע"מ (להלן: "המרשה"), לבין נורסטאר מדיה בע"מ (להלן: "המורשה"):
- המרשה מעניק למורשה רשות בלעדית ומבלי שהדבר יגרום להפרעה ו/או לעיכוב בעבודות הקמת הפרויקט שבכוונת המורשה להקים במקרקעין, להקים ולהציב שלטי פרסום על גבי מתקנים שונים ייעודים לכך.
  - תקופת ההרשאה - 48 חודשים, ממועד הצבת שלט הפרסום.
  - דמי ההרשאה - 800,000 ₪ לשנה, בתוספת מע"מ.
  - המרשה יהיה רשאי לבטל ההסכם, בין היתר, במידה והתקבל היתר בנייה, לרבות היתר חפירה ודיפון, לצורך ביצוע עבודות במקרקעין.

#### 4. מידע תכנוני

המידע התכנוני מבוסס על מערכת המידע ההנדסי של עיריית תל אביב, אתר האינטרנט של משרד האוצר ועל מידע שנמסר ממזמין חוות הדעת.

#### 4.1 תוכניות מאושרות ותקפות לחטיבת הקרקע

##### 4.1.1 תכנית ע'1 – מרתפים

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18.3.2003.

- מתירה 2 קומות מרתף ובנוסף עד 4 קומות מרתף נוספות (לצרכי חניה) בתנאים.
- בקומת המרתף העליונה ובקומה שמתחתיה ניתן יהיה לאשר שטחים עיקריים נלווים ושטחי שירות כלליים ונלווים, בנוסף לשטחי הבניה המותרים עפ"י התכנית הראשית.
- שטחים נלווים- חדרי כושר, בריכת שחיה על מתקניה, מועדון דיירים, מועדון עובדים, שטחים המשמשים את העובדים בבניין ו/או דיירים בבניין ולתחזוקתו (מלתחות, ח.אוכל, מחסן תחזוקה וכד', ארכיונים, מחסנים, כספות וכו'). בתנאי שיסומנו בבקשה להיתר כרכוש משותף וירשמו בהתאם בלשכת רישום המקרקעין.
- בקומת המרתף העליון ובקומת המרתף שמתחתיו תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר, בכל סוגי הבניינים גם שימושים למטרות עיקריות עפ"י התכנית הראשית (למעט מגורים), במסגרת סך כל השטחים העיקריים המותרים בה.
- סך כל השטחים הנלווים לא יעלה על 50% משטח קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה.
- השטחים הנלווים יוצמדו ליחידות השימוש העיקרי או ירשמו כרכוש משותף בהיתר ובלשכת רישום המקרקעין.
- השטחים הנלווים ליחידת השימוש העיקרי בקומת הקרקע ואשר נמצאים בקומת המרתף העליונה יחוברו ויוצמדו אליה.
- שטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח יחידת השימוש העיקרי אליה הוא צמוד.
- היטל השבחה יגבה כחוק. אולם, מאחר ולא ידוע לפני הוצאת ההיתר מספר קומות המרתף מעבר ל- 2 קומות בבניינים שאינם בתים צמודי קרקע ולא ידוע תכסית קומת המרתף מעבר לתכסית קומת הקרקע בבתיים צמודי קרקע. ישולם היטל השבחה בעת מכירה לפי 2 קומות בשטח 80% משטח המגרש. יתרת היטל השבחה תשולם בעת מימוש לפי מספר קומות המרתף ושטחן בהיתר הבנייה.

#### 4.1.2 תוכנית תא/4010

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7320 מיום 5.8.2016.

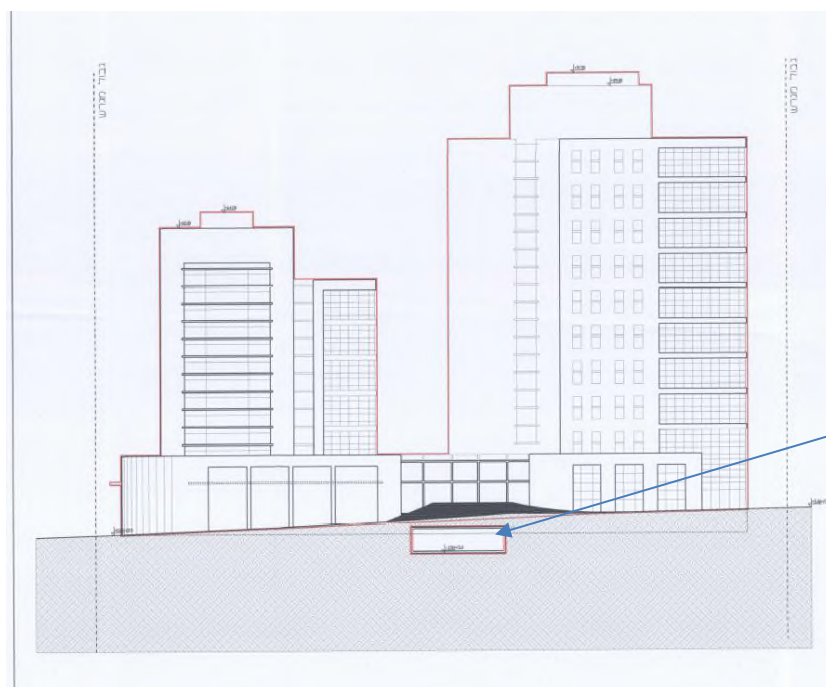
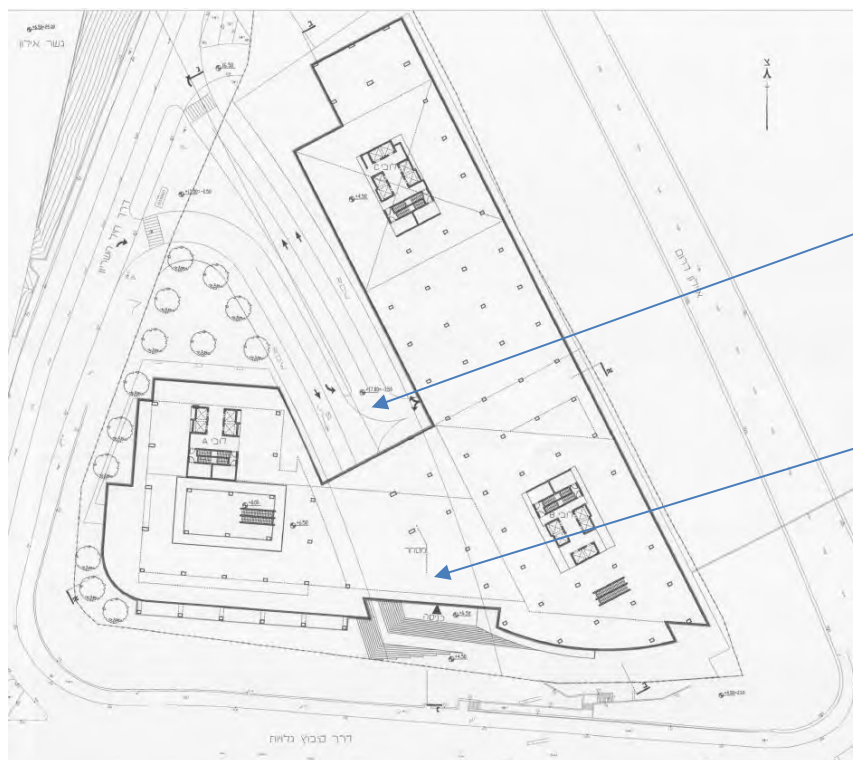
- מטרת התכנית:
  - שינוי יעוד הקרקע משטח לתכנון בעתיד לשטח ביעוד תעסוקה ומסחר ושטח לדרך.
  - קביעת הוראות לתוספות זכויות ולבינוי.
  - קביעת הוראות לביצוע התכנית.
  - קביעת תנאים למימוש התכנית.
- במסגרת התכנית נוצרו מגרשים חדשים מס' 1,3-5, בייעוד למסחר ותעסוקה ומגרש מס' 2 בייעוד מסחר תעסוקה ותעבורה. שימושים:
  - מעל פני הקרקע- משרדים ומסחר. במסגרת זאת יותרו שימושי תרבות ופנאי, אולמות שמחה, מועדוני בילוי ודיסקוטקים, פאבים, מסעדות וכיו"ב ודרך מתחת לפני הקרקע- לפי תכנית מתאר מקומית ע' 1.
  - מסחר- יותרו שטח מסחר (עיקריים) בהיקף של 12,500 מ"ר בהתאם למפורט בטבלת זכויות הבנייה להלן.
  - תכסית- מעל פני הקרקע תותר תכסית עד 78% משטח המגרש. מתחת לפני הקרקע תותר תכסית לפי תכנית ע' 1.
  - זכויות הבנייה:

מס' קומות מתחת לכ. קובעת	מס' קומות מעל כ.קובעת	שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי עילי במ"ר		שטח במ"ר	ייעוד	מגרש מס'
		תת- קרקעי	עילי	תעסוקה	מסחר			
4	27	24,800	7,100	31,800	6,440	3,265	מסחר ותעסוקה	1
						2,682	מסחר ותעסוקה	3
4-5	23	10,800	3,170	13,700	3,480	2,980	מסחר תעסוקה ותעבורה	4
						782	מסחר ותעסוקה	5
4	3	800	330	1,680	1,006	1,006	מסחר תעסוקה ותעבורה	2
						38,900	11,435	49,100

- מקומות החנייה יהיו בתחום המגרש. החניה תהיה עפ"י תקן התקף בעת מתן היתרי הבנייה. החניה תהיה כולה תת-קרקעית. עפ"י נספח התחבורה המהווה חלק ממסמכי התכנית מתוכננים כ- 945 מקומות חנייה תת- קרקעיים. לפחות 60% ממקומות החניה לא יוצמדו וינהלו כחניון ציבורי.
- מעבר מקורה מתחת לגשר קיבוץ גלויות- הגישה העתידית למתחם הקרקע הממוקם דרומית לגשר קיבוץ גלויות (המתחם כולל את בית ספר הולץ, חניון אוטובוסים, מתחם בשימוש רכבת ישראל ופארק "אריאל שרון") אמורה להתבצע דרך המתחם הנדון.
- מתוכנן מעבר לכלי רכב מתחת למגרש מס' 2 בתכנית (המשך לדרך המהווה את מגרש 6 בתכנית) ומתוכננת מנהרה (מעבר מקורה לכלי רכב) מתחת לגשר קיבוץ גלויות. נציין כי להבנתנו, עלות הקמת המעבר המקורה מתחת לגשר קיבוץ



גלויות איננה מהווה מטלה ציבורית/תבעיית וכפי שנמסר היא אמורה להתבצע על חשבון עיריית תל-אביב.



- **תנאים להיתר בנייה** - תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה יהיה אישור תכנית לאיחוד וחלוקה שתחול על שטח התכנית כולה. השטחים הציבוריים יופרשו

במסגרת תכנית האיחוד והחלוקה; אישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ותכנית פיתוח.

#### 4.1.3 ריכוז זכויות בנייה

ריכוז זכויות בנייה מאושרות לשווק, לפי תכנית "ע 1" ו-תא/4010. מימוש הזכויות בכפוף להכנת תכנית איחוד וחלוקה.

שטח לשווק במ"ר/כמות מקומות חנייה	סעיף
7,000	זכויות לפי תכנית ע" 1 (1)
15,625	מסחר
57,410	משרדים
945	מקומות חנייה

(1) שימושים נלווים למסחר, תוך ניצול הפרשי הגובה בין מפלס רחוב חיל השריון, לבין מפלס רחוב לודוויפול.

#### 4.1.4 תכנית מתאר תא/ 5000

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22.12.2016.

התכנית מייעדת את חטיבת הקרקע לאזור תעסוקה מטרופוליני בסמוך להסעה המונית.

שימושים:

- ניתן לקבוע בתכנית עתידית, במסגרת ייעוד קרקע לתעסוקה, את השימושים המפורטים במקבצי השימושים הבאים, כולם או חלקם: מקבצי שימושים ראשיים- מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים.
  - מקבץ שימושים נוספים- מגורים וכן מסחר 1 ו/או תעסוקה 2 ובלבד ששימושים אלה יותרו מתחת למפלס הכניסה הקובעת. בכל מגרש שייעוד הקרקע שלו מאפשר שימושים סחירים, תקבע קומת הקרקע כחזית מסחרית.
  - היקף שטחי הבניה לשימושים נוספים יכול שייקבע בהיקף של עד 25% מסך כל שטחי הבניה לשימושים סחירים, מעל מפלס הכניסה הקובעת המאושר בתכנית העתידית.
  - שטחי בניה מרביים, באזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים: עבור מגרש בשטח שעולה על 3 דונם: רח"ק<sup>6</sup> בסיסי 4.2. רח"ק מרבי 12.8.
- בתכנית עתידית באזור תעסוקה מטרופוליני ובאזור תעסוקה עירוני, ניתן להוסיף זכויות בנייה בהיקף של עד מחצית ההפרש שבין הרח"ק הבסיסי למרבי. מעבר לכך

<sup>6</sup> היחס בין שטח הרצפה לבין שטח הקרקע.



ניתן להוסיף זכויות בנייה עד למלוא הרח"ק המרבי אם התכנית קובעת אחת או יותר מהוראות הבאות, לפי בחירת הוועדה:

- תועלת ציבורית מעבר להקצאה לצרכי ציבור, כגון הקצאת קרקע נוספת לשימושים ציבוריים ו/או שטחים ציבוריים בנויים בתוך שטחים סחירים, בניית יחידות דיור בהישג יד, הקמת תשתיות לתחבורה ציבורית ועוד.
- הוראה בנוגע לשימור מבנים או בדבר מתן זכויות בנייה בגין ניווד זכויות בהתאם לתכנית השימור העירונית.
- הוראה בדבר קביעת שטחים לשימושי מלונאות, דיור מוגן ציבורי, דיור מוגן או בית חולים סיעודי וכדומה.

## 4.2 מגמות תכנון כלליות

### 4.2.1 תכנית תא/מק/9103 - מדיניות מע"ר המחר – מע"ר דרום

מסמך המדיניות אושר בתאריך 18.5.2022. תמציתו:

- המסמך, הנשען על תכנית תא/5000, דן בגיבוש עקרונות תכנוניים בייעוד לתעסוקה מטרופוליטנית. מטרת המסמך היא להביא לידי ביטוי חשיבה חדשנית וצופת פני עתיד בתחומי התעסוקה, המסחר, המגורים ושטחי ציבור.
- שטח התוכנית מחולק למתחמים. המתחם הנדון, מהווה את מתחם "רב בלוק 111", בשטח ברוטו של כ- 12,486 מ"ר, בחלוקה ל- תת מתחם A 111 בשטח ברוטו של 5,860 מ"ר ותת מתחם B 111 בשטח של 6,626 מ"ר.
- תמצית עקרונות התכנון למתחם פיתוח:
- קידום תכנית מפורטת לרב בלוק שלם.
- קידום תכנית מפורטת למתחם פיתוח שלם.
- כל תכנית מפורטת תכיל מגוון טיפוסי בינוי לתעסוקה וחללי תעסוקה. בכל תכנית תיקבענה חזיתות מסחריות.
- מלונאות - היקף ומאפייני המלונאות ייקבעו במסגרת התכנון המפורט.
- מגורים – במתחם רב בלוק 111 לא יותרו שימושי מגורים.
- בכל תכנית יוקצו שטחים למוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים הנדרשים לפי פרוגרמה שתיערך ע"י היח' לתכנון במסגרת התכנון המפורט.
- שטחים ציבוריים בנויים ייקבעו בכל רב בלוק בהתאם להנחיות העירוניות לעניין זה והיקפם ייקבע בהתאם לפרוגרמה לצרכי ציבור.
- התייחסות ספציפית למתחם הנדון- המתחם כלול בתחום המדיניות. לאור המיקום והגיאוטרמה הייחודית, תתאפשר גמישות בהיקפי הבנייה והגבהים וזאת, בתנאי שיתר ההנחיות והמלצות המסמך בעיקרן נושא השלד הציבורי והחיבור דרומה תשמרנה בהתאמה לעדכון תכנית המתאר (תא/5500).

- זכויות בנייה ותרחיש להערכת זכויות בנייה ושיעורי הפקעה: אפשרויות ההפקעה המוצגות להלן הינן מינימליות, מחייבות בדיקה פרוגרמטית ביחס להרחבת המגרשים הציבוריים ותוספת שטחים ציבוריים בנויים ומבוססת על הנחיות המדיניות לרבי הבלוק השונים.

מתחם	שטח קרקע ברוטו במ"ר	שטחי ציבור והפקעות נוספות במ"ר	שטח קרקע סחיר במ"ר	שטח בנוי ברוטו במ"ר (1)
111A	5,860	2,604	3,256	41,677
111B	6,626	2,019	4,607	58,970
<b>סה"כ</b>	<b>12,486</b>	<b>4,623</b>	<b>7,863</b>	<b>100,647</b>

(1) מחושב לפי רח"ק 12.8.

תנאים והנחיות לעריכת תכניות מפורטות במע"ר:

תמצית מסמך תנאים מיוחדים לעריכת תוכניות מפורטות במע"ר אשר פורסם בתאריך 26.6.2022:

מומלץ ליצור מאגר של תועלות ציבוריות על- נורמטיביות רצויות באזור המע"ר ולקשרן למנגנון הרח"ק. מטרתו היא ליצוק תוכן קונקרטי לשימוש במנגנון הרח"ק הבסיסי והמרבית המופיע בתכנית המתאר. מאגר התועלות והקישור שלו למנגנון הרח"ק (מהרח"ק המינימלי של 4.2 ועד לרח"ק המקסימלי של 12.8 לפי תכנית המתאר העירונית) יהווה מסגרת לעבודה לעריכת התכניות. יובהר כי התועלות הציבוריות במאגר הן להקצאות הרגילות לצרכי ציבור (לשימושים נורמטיביים שונים).

שיקולים בקשירת התועלות הציבוריות הכלולות במאגר לבין תכניות מפורטות, במתחם לודוויפול:

- חיבור תת קרקעי להלכי רגל ורוכבי אופניים לכיוון מתחם הולץ.
- הרחבת גשר קיבוץ גלויות ושיפור תשתיות הולכי רגל ורוכבי אופניים בדרך קיבוץ גלויות.
- מרכז נגישות (הכולל חניון, ריכוז אמצעי מיקרו-מובילטי, רציפים להורדה והעלאת נוסעים).
- מסוף/תחנת קצה/חניה תפעולית לאוטובוסים בתת הקרקע.
- בחינת חיבור תת"ק ישיר לתחנת המטרו הסמוכה.

#### 4.2.2 תכנית תא/5500 – בשלבי תכנון ראשוניים

בתאריך 13.6.2022, המליצה מליאת הוועדה המקומית של עיריית תל אביב-יפו להעביר את עדכון תכנית המתאר העירונית (תא/5500) לדיון בוועדה המחוזית לצורך הפקדתה.

במהלך החודשים מאי-יוני 2023 התכנית המתעדכנת ומרכיביה הוצגו פעם נוספת לצורך העמקה והתייחסות הציבור לתכנית.

בתאריך 1.8.2023 התוכנית השלימה את שלב קיום תנאי הסף בוועדה המחוזית וממתינה לשיבוץ דיון בוועדה.


- ייעוד המתחם- אזור תעסוקה מטרופוליני.
  - רח"ק מירבי- +20.
  - לא יותר שימוש למגורים. יתווסף שימוש למסוף לוגיסטיקה עירונית. יתאפשר מסוף תחבורה ציבורית.
- תשריט רלוונטי ממצגת התכנית :

10
מרחב לודוויפול

תא/5500	תא/5000	
ללא שינוי	אזור תעסוקה מטרופוליני	יעוד
ללא שינוי	תעסוקה	שימושים
+20	12.8	רח"ק מירבי
ללא שינוי	ללא שינוי	מס' קומות
בטבלה 5 יקבעו הוראות לגבי השימושים כדלקמן: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ לא יותר מגורים לסוגיהם</li> <li>▪ יתאפשר מסוף לוגיסטיקה עירונית</li> <li>▪ יתאפשר מוקד ציבורי חדש</li> <li>▪ יתאפשר מסוף תחבורה ציבורית</li> </ul>	-	הערות


**מהות השינוי:** העצמת זכויות, גריעת אפשרות לשימוש מגורים, הוספת אפשרות למסוף תחבורה, מרכז לוגיסטי ומוקד תרבות, בילוי ופנאי

**תא/5500**



מסוף תחבורה ציבורית  
מתחם לוגיסטי חדש

**תא/5000**



אזור תעסוקה מטרופוליני  
מוקד ציבורי חדש

#### 4.2.3 תכנית בניין עיר נקודתית למתחם הנדון- בשלבי תכנון ראשוניים

החברה החלה בייזומה ותכנונה של תכנית בניין עיר חדשה במתחם, על בסיס עקרונות תכנית תא/5500. לתכנית **אין כיום** מעמד סטטוטורי.

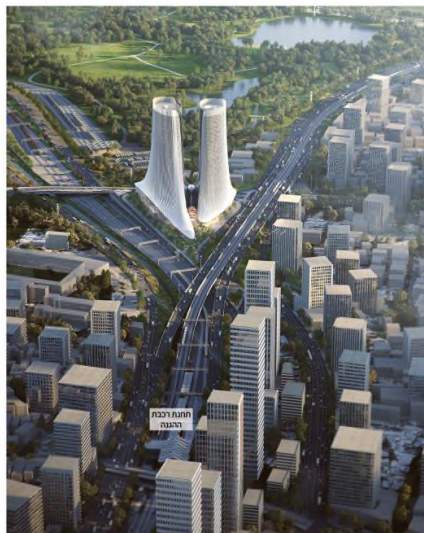
נבחנת הגדלת זכויות הבנייה במתחם עד לרח"ק של 20. סה"כ מתוכננים כ- 230,000 מ"ר ברוטו עיליים, בשימושי מסחר, תעסוקה, מלונאות ותחבורה (מסוף תחבורה).

נבחנות מספר חלופות בינוי.

הדמיות של הבניינים המתוכננים (מבט מצפון לדרום):



הדמיה | 3 מבנים



הדמיה | 2 מבנים

#### תמ"א 70 - תכנית המטרו

4.3

הוועדה לנושאים טכנוניים עקרוניים בישיבתה מס' 742 מיום 21.11.2023, המליצה למועצה הארצית להחליט על אישור התכנית, בכפוף לתיקונים המפורטים בגוף ההחלטה. התכנית מהווה תכנית משלימה לקידום תכניות לקווי המטרו במטרופולין ת"א, מתווה את מדיניות התכנון האורבאנית סביב תחנות המטרו תוך קביעת הוראות להכנת תכניות מקומיות במרחבי התחנות.

עפ"י תשריט התכנית, נשוא חוות הדעת ממוקם בתחום הטבעת הראשונה, בסיווג אזור פיתוח במרחב תחנה.

הבניה והפיתוח יהיו עפ"י תכנית מפורטת שתאושר בהתאם לתכנון כולל<sup>7</sup>.

תכנון כולל יכלול, לכל הפחות את כל אלה:

- קביעת מתחמים המיועדים להתחדשות תוך מענה לצרכי הציבור הדרושים.
- קביעת ייעודי קרקע, שימושי קרקע ושטח כולל לבניה המותר בכל אחד מהייעודים בהתאם לאמור בתכנית זו.
- קביעת שטחי קרקע המיועדים לשטחי ציבור מבונים ופתוחים.
- קביעת גובה ואופי הבינוי, תמהיל הדיור, רשת הליכה ורכיבה, דרכים עיקריות.
- הוועדה המחוזית תהיה רשאית לקבוע רח"ק או תמהיל שימושים בסטייה מהקבוע בתכנית זו.
- שטחי הבניה לא יפחתו מרח"ק 9, שהינו רח"ק מינימלי ממוצע של כלל המגרשים הסחירים שיקבעו בתכנית.

<sup>7</sup> תכנית כוללנית, תכנית כוללת להתחדשות עירונית, תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת, התואמת את הוראות תכנית זו.

#### 4.4 איכות סביבה

בחודש דצמבר 2009 פרסם המשרד להגנת הסביבה מתווה סביבתי לטיפול בזיהום קרקע וגזי קרקע, אשר עודכן בחודש דצמבר 2014. עפ"י תשריט המתווה, הקרקע אינה נמצאת בתחום אזורים בהם קיימים גזי קרקע ו/או זיהום קרקע.

מבדיקה שערכנו בשכבת "קרקעות מזוהמות" במערכת ה-GOVMAP, לא נמצאו אינדיקציות לזיהום קרקע במתחם הנדון.

##### בדיקת איכות אוויר:

תמצית בדיקת איכות אוויר- פרויקט לודוויפול, מיום 12.4.2018, נערכה על ידי לשם שפר איכות סביבה בע"מ:

- פרויקט לודוויפול ממוקם בין מחלף גלויות למחלף חיל השריון. את שטח התכנית תוחמים מס' כבישים מרכזיים: כביש 1 מזרח, כביש 20, וכביש 2 ממערב ודרך קיבוץ גלויות מדרום. מסילות רכבת עוברות בצמוד לשטח התכנית ממזרח וממערב.
- התכנית מציעה להרוס את מבני המגורים שבשטח התכנית ולבנות אחת משתי החלופות הבאות: שני מגדלים בני 40 קומות כל אחד או מגדל אחד בן 55-60 קומות.
- מטרת הבדיקה שנערכה, היא לבחון את איכות האוויר בשטח התכנית בגבהים שונים ולנתח היכן ניתן למקם שימושים המוגדרים כרגישים (מגורים ומבני ציבור).
- נבדקה השפעת תנועת כלי הרכב בסביבת התכנית על זיהום האוויר בשטח התכנית.
- הממצאים הם, שהחל מקומה ה-10 אין חריגות מערך הסביבה השעתי והשנתי של  $NO_2$ , ומערך הסביבה היממי של  $PN_{25}$ , בהתאם לכך החל מקומה זו, אפשר ליעד את הקומות לשימושים רגישים כדוגמת מגורים.

#### 5. גישות השומה .5

קיימות 3 גישות שומה מקובלות לצורך הערכת שווי נכסי מקרקעין.

##### 5.1 גישת ההשוואה

גישת ההשוואה הנה הגישה הטובה והעדיפה באומדן שווי נכסי מקרקעין. על פי גישה זו מוערך שווי נכס בהתבסס על נתוני השוואה לנכסים דומים בסביבה, תוך ביצוע התאמות נדרשות (מיקום, גודל, סטנדרט וכד').

לצורך הערכת שווי הנכס, נבחנו עסקאות בהתאם ליעוד דומה.

##### 5.2 גישת העלות

גישת העלות מובא לידי ביטוי שוויו של הנכס כסכום שווי מרכיביו. שווי נכס בגישה זו כולל את שווי הקרקע בתוספת עלות הקמת הנכס, תוך התחשבות בפחתים פיזיים, תכנוניים ובתוספת רווח יזמי הנקבע בהתאם לסוג הנכס, מצבו הפיזי, מצב השוק וכד'. במקרה נשוא חוות הדעת גישת העלות אינה רלוונטית, שכן הנכס מהווה קרקע בלבד. ניתן לבחון את שווי הקרקע גם תוך שימוש בגישת החילוץ (הגישה ההפוכה לגישת העלות) לפיה שווי הקרקע הוא הערך השיורי לאחר הפחתת רווח יזמי ועלויות הקמה משווי המוצר המוגמר.



### 5.3 גישת היוון ההכנסות

גישת היוון ההכנסות מושתתת על הגדרת השווי לפיה "השווי הנו ערך נוכחי של הנאות עתידיות".  
במקרה נשוא חוות הדעת הגישה אינה רלוונטית, שכן הנכס מהווה קרקע בלבד.

### 6. גורמים ושיקולים

בבואנו לאמוד את שווי זכויות החברות בקרקע הבאנו בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

- בתחום חטיבת הקרקע הנדונה בנויים מספר בתי מגורים בני 3-1 קומות, המיועדים לפינוי ולהריסה במסגרת הפרויקט המתוכנן.
- בעלות פרטית.
- נשוא חוות הדעת מהווה את זכויות החברות במתחם כמפורט לעיל, המהוות זכויות בלתי מסוימות במושע במתחם.
- זכויות מאושרות לפי תכנית תא/4010 וע'1.
- ניתן יהיה לממש את זכויות הבנייה רק לאחר אישורה של תכנית איחוד וחלוקה.
- עפ"י ההסכמים, היטל השבחה הנובע מאישורה של תכנית זו חל על בעלי הקרקע (המוכרים).
- זכויות לפי תוכנית תא/5000 ובכפוף לאישורה של תכנית מפורטת שתוכן על בסיס תכנית תא/מק/9103 - מדיניות מע"ר המחר – מע"ר דרום. טרם הוכנה תכנית מפורטת. הנחנו פרוגרמה תיכנונית ראשונית הנגזרת מהוראות מסמך המדיניות.
- הובאו בחשבון מטלות ותועלות ציבוריות כמקובל בפרויקטים בהיקף דומה. הסכומים באומדנה לצורך התחשיב בלבד, הסכום הסופי, היקף שטחי הציבור והיקף התועלות הציבוריות ייקבע במסגרת התכנון המפורט.
- הובא בחשבון היטל השבחה בגין תוספת הזכויות.
- הבאנו בחשבון דחייה לסיכון ואי וודאות עד לאישורה של התכנית.
- הובא בחשבון הפחתה למושע.
- לא הבאנו בחשבון את הפוטנציאל הנובע מתכנית תא/5500 ותכנית בניין עיר חדשה המקודמת על ידי החברה.

## 7. נתוני השוואה

לא ידוע לנו על עסקאות לקרקעות בייעוד לתעסוקה בשנת 2023 ולא מצאנו אינדיקציות לשינוי בערכי השווי בשנת 2023 לעומת שנת 2022. הובאו בחשבון נתוני ההשוואה הבאים תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות:

- עפ"י פרסומים בעיתונות מדצמבר 2022 ומידע משלים שאספנו, חברת מליסרון צפויה לרכוש את מתחם בזק בקרן הרחובות לינקולן וסעדיה גאון בתל אביב, בתמורה לכ- 300,000,000 ₪. המתחם בשטח קרקע של כ- 4.5 דונם ובנויים עליו מבנים ותיקים בשטח של כ- 8,000 מ"ר. לגבי המתחם מקודמת תביעה חדשה שתאפשר להקים פרויקט משרדים בשטח של כ- 25,000 מ"ר (חלק מהזכויות יתקבלו במסגרת ניווד ממבנים לשימור). עפ"י ניתוח שערכנו העסקה משקפת כ- 13,000 ₪ למ"ר מבונה ברוטו (המחיר מגלם את שווי הקרקע המיוחס למקומות החנייה).
- בתאריך 4.4.2022, דיווחה חברת ישראל קנדה, כי התקשרה בהסכם מכר למכירת קרקע במתחם ברחובות הרכבת והגר"א, תל אביב. חלקות 198, 215, 221 ו-18 בגוש 6977, בשטח של 2,610 מ"ר, תמורת 486,000,000 ₪. זכויות המוכרת בקרקע מהוות 95% ולפיכך מחיר העסקה משקף כ- 511,000,000 ₪ לקרקע בשלמות. במקום חלה תכנית תא/מק/4539, המאפשרת ניצול של כ- 1,600 מ"ר ברוטו למסחר, 10,036 מ"ר עיקרי למגורים, 1,705 מ"ר עיקרי לתיירות ו- 23,852 מ"ר ברוטו לתעסוקה. בנוסף על בעלי הזכויות להקים על חשבונם 1,500 מ"ר של שטחי ציבור.
- על פי ניתוח שערכנו, העסקה משקפת שווי מ"ר מבונה עיקרי של כ- 25,000 ₪ למגורים, כ- 12,000 ₪ למ"ר ברוטו למסחר, כ- 11,500 ₪ למ"ר ברוטו לתעסוקה וכ- 8,000 ₪ למ"ר עיקרי למלונאות.
- בהתאם לפרסום באתר "TheMarker" מיום 6.1.2022 ומידע משלים שאספנו, חברות סלע בינוי, שובל הנדסה וקבוצת בראל, רכשו כ- 84% ממגרש בשטח 2.4 דונם, מגרש 102 לפי תוכנית 507-0336123, ברחובות סלומון, הרכבת והגר"א, תמורת 377,000,000 ₪. זכויות הבניה להקמת מגדל מגורים הכולל 105 יח"ד בשטח עיקרי של 7,324 מ"ר ומגדל הכולל תעסוקה בשטח עיקרי של 15,182 מ"ר, מסחר בשטח עיקרי של 1,338 מ"ר ומבני ציבור בשטח עיקרי של 998 מ"ר.
- על פי ניתוח שערכנו, העסקה משקפת שווי מ"ר מבונה עיקרי של כ- 28,000 ₪ למגורים, כ- 15,000 ₪ למסחר, כ- 11,750 ₪ לתעסוקה וכ- 100,000 ₪ למקום חניה.
- ממידע המצוי במשרדינו, מתנהל משא ומתן לרכישת חלק ממתחם קרקע ברחוב לבנדה 53 (חלקות 76-73, בגוש 6971. החלק הנרכש כולל זכויות בנייה כדלקמן: כ- 4,300 מ"ר פלדלת למגורים, כ- 9,000 מ"ר ברוטו למשרדים וכ- 250 מ"ר ברוטו למסחר. העסקה אמורה להתבצע לפי 8,000 ₪ למ"ר ברוטו למשרדים ולפי כ- 20,000 ₪ למ"ר פלדלת למגורים. המחיר מגלם את שווי הקרקע המיוחס למקומות החנייה.

- בהתאם לפרסום באתר "גלובס" מיום 19.12.2021 ומידע משלים שאספנו, חברות מגדל ביטוח, אקרו נדל"ן ותדהר רכשו קרקע בשטח של כ- 4 דונם בפינת הרחובות הצפירה, אליאשברג ויד חרוצים בתל אביב, תמורת סך של 305 מיליון ₪. עפ"י מידע שאספנו, מדובר על חלקה 241 בגוש 6976 (מגרש 201 עפ"י תב"ע תא/3973). זכויות הבנייה במקום - כ- 1,295 מ"ר עיקרי למסחר, 7,941 מ"ר עיקרי למגורים וכ- 22,528 מ"ר עיקרי למשרדים. קיימת מטלה ציבורית-בניית 3,120 מ"ר ברוטו לטובת בנייני ציבור. עפ"י ניתוח שערכנו, העסקה משקפת כ- 16,000 ₪ למ"ר עיקרי למגורים, כ- 8,250 ₪ למ"ר מבונה למשרדים, 12,000 ₪ למ"ר מבונה עיקרי למסחר וכ- 60,000 ₪ לקרקע למקום חנייה. ממידע המצוי בידינו עולה כי התנאים הכספיים של העסקה סוכמו לפני למעלה משנה ולכן מחיר העסקה לא משקף את המחירים כיום.
- עפ"י דיווח באתר המא"י ומידע משלים שאספנו, בתאריך 5.12.2021 החברה לנכסים ולבנין בע"מ, מכרה את בית נכסים, ברחוב המסגר פינת רחוב המלאכה, חלקה 23 בגוש 7077 בשטח של 3,852 מ"ר, תמורת סך של 390 מיליון ₪. הקרקע בבעלות פרטית. על החלקה בנויים שטחים מניבים של כ- 8,000 מ"ר בשימושי מסחר ומשרדים, המושכרים ברובם למשרד התחבורה ולבנק דיסקונט, תמורת דמי שכירות שנתיים בסך 8 מיליון ₪. ממידע שאספנו העסקה בוצעה בהתבסס על הפוטנציאל התכנוני לפי תכנית תא/5000, לפי רח"ק מירבי של 12.8. עפ"י ניתוח שערכנו העסקה משקפת שווי של כ- 27,000 ₪ למ"ר מבונה עיקרי למגורים, 12,000 ₪ למ"ר מבונה ברוטו למסחר, 11,600 ₪ למ"ר מבונה ברוטו לתעסוקה ו- 100,000 ₪ למקום חניה מבונה.
- עפ"י מידע הקיים במשרדנו, בחודש אוגוסט 2021 ובחודש נובמבר 2021, נרכשו חלקות 42, 53, 54, 57 ו- 104 בגוש 7094, ברחוב הסוללים והאומנים, בשטח כולל של כ- 5,647 מ"ר, תמורת סך של כ- 173,100,000 ₪. על החלקות בנויים מוסכים ומבנים שונים. הזכויות בקרקע הן לקיבולת בניה של 150% לתקופת חכירה שתסתיים בשנת 2059. חטיבת הקרקע מיועדת עפ"י תכנית תא/5000 בייעוד של אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לציר מתע"ן. רח"ק מירבי 12.8.
- עפ"י תכנון ראשוני, מתוכננים שני מגדלים. מגדל תעסוקה בשטח של כ- 48,000 מ"ר ומגדל מגורים בשטח של כ- 16,000 מ"ר. בנוסף, קיים פוטנציאל תכנוני לניוד זכויות ותוספת זכויות מכוח תמ"א 70 (תכנית המטרו). עפ"י ניתוח שערכנו העסקה משקפת שווי של כ- 9,000 ₪ למ"ר מבונה ברוטו לתעסוקה, כ- 10,000 ₪ למ"ר מבונה ברוטו למסחר וכ- 21,500 ₪ למ"ר מבונה עיקרי למגורים.
- עפ"י פרסום בעיתונות מיום 2.9.2021, החברות תדהר והראל רכשו את מגרש 1 (עפ"י תכנית תא/4007) בשטח קרקע של כ- 4.6 דונם, בפינת הרחובות עמק ברכה, ויגאל אלון בתל אביב, תמורת 505,000,000 ₪. זכויות הבנייה במגרש - 1,650 מ"ר עיקרי למסחר, 10,500 מ"ר עיקרי למגורים (כ- 10% מהדירות מיועדות להשכרה בלבד) ו- 30,600 מ"ר עיקרי לתעסוקה/משרדים. קיימת מטלה ציבורית-בניית 1,500 מ"ר עיקרי לטובת בנייני ציבור. בנוסף שטח שירות עלי של כ- 15,206 מ"ר עילי.



מניתוח שערכנו העסקה משקפת שווי של כ- 16,000 ₪ למ"ר עיקרי למסחר, 19,000 ₪ למ"ר עיקרי למגורים, כ- 8,750 ₪ למ"ר עיקרי לתעסוקה ולמשרדים ושווי של כ- 80,000 ₪ לקרקע במקום חניה.

## 8. תחשיב

אומדן שווי השוק מבוסס על מסמך המדיניות המאושר, אשר מביא בחשבון את הזכויות הנוכחיות לפי תוכנית תא/4010 ואת הפוטנציאל התכנוני הנובע מתוכנית המתאר תא/5000 לגבי מתחם קרקע (לא הבאנו בחשבון את פוטנציאל תוספת הזכויות לפי תכנית תא/5500 הנמצאת בשלבי תכנון ראשוניים). מהשווי הופחתו, עלויות הקמת מבני ציבור והתועלות ציבוריות, היטל השבחה צפוי, מרכיבי סיכון, דחיה עד לאישור התכנית והפחתה למושע. תחשיב שיעור הזכויות בקרקע- חלק הפרטיים :

בעלי הזכויות	שטח במ"ר	%
סה"כ קרקע משתפת תוכנית 4010	12,465	
קרקע ביעוד דרך לפי תכנית 4010	-1,786	
<b>שטח קרקע משתף במסגרת איחוד וחלוקה</b>	<b>10,680</b>	100%
עיריית תל אביב ונתיבי איילון	1,893	17.73%
קרקע מדינה דרך לפי מקדם- 0.5 (1)	523	4.89%
<b>חלק הפרטיים בשטח אקוויולנטי</b>	<b>8,264</b>	<b>77.38%</b>
<b>נשוא חוות הדעת- חלק החברות מהנ"ל</b>		<b>95.20%</b>

(1)- חלק המדינה לאחר הפחתת שטח הדרך במצב מוצע בתוכנית 4010- תא שטח מס' 6- 1,786 מ"ר ועפ"י מקדם 0.5. אמדנו את המקדם לצורך תחשיב בשומה זו בלבד ואינו רלוונטי לטבלאות איזון ו/ או לכל מטרת שומה אחרת. עמדת החברה שמקדם זה צריך להיות נמוך משמעותית.

### פרוגרמה תכנונית:

נערכה על ידינו פרוגרמה תכנונית ראשונית על בסיס השימוש הטוב והיעיל ועל בסיס מסמך המדיניות<sup>8</sup>.

סעיף	במ"ר
שטח קרקע סחיר עפ"י מסמך המדיניות	7,863
רח"ק	12.8
<b>שטח ברוטו עילי במ"ר</b>	<b>100,646</b>
תעסוקה/משרדים במ"ר	80,368
מסחר במ"ר	17,778
שטח ציבורי במ"ר	2,500
שטח לפי ע' 1/שטחי מסחר מתחת למפלס ה- 0.00, במ"ר	7,000
<b>שטח לשיווק</b>	<b>שטח במ"ר/כמות מקומות חנייה</b>
משרדים (1)	80,368
מסחר (2)	22,625

(1) שטח ברוטו, במ"ר.

(2) שטח עיקרי בתוספת 25% (כולל אחסנה צמודה בעורף החנות והעמסת שטחים ציבוריים), במ"ר.

### תחשיב:

שווי מ"ר מבונה למשרדים/מסחר ולמקום חניה נבחן תוך ניתוח נתוני ההשוואה ומתן דגש על המועד הקובע של העסקאות והתאמה למועד הקובע לשומה, להיקף זכויות הבנייה/ אופי הבינוי (בנייה נמוכה לעומת מגדלים), יעוד הקרקע (תעשייה לעומת תעסוקה), מיקום יחסית למיקום הנכס נשוא חו"ד, נגישות, ועוד.

לסיכום: הנכס נשוא חו"ד ממוקם במיקום מרכזי, על צומת דרכים ארצי. מיקומו המרכזי של הנכס, לרבות חיבור עתידי של תחנת המטרו מקנה לו יתרון הן לשטחי המסחר והן לשטחי המשרדים.

ביצענו הבחנה בין שווי זכויות הבנייה הזמינות בכפוף להכנת תכנית איחוד וחלוקה (להלן: "הזכויות הזמינות"), לבין תוספת הזכויות הנגזרת ממסמך המדיניות (להלן: "הזכויות הנוספות").

<sup>8</sup> הפרוגרמה נערכה לצורך התחשיב בלבד. מומלץ לבחון מחדש לאחר התקדמות והתגבשות התכנון הסופי.

סוג זכויות	סעיף	שטח לשוק במ"ר/כמות מקומות חנייה	שווי מ"ר מבונה/מקום חניה	סה"כ במעוגל
זמינות	שימושים נלווים לפי ע' 1	7,000	4,000 ₪	28,000,000 ₪
	מסחר	15,625	12,000 ₪	187,500,000 ₪
	משרדים	57,410	8,500 ₪	487,990,000 ₪
	מקומות חנייה	945	60,000 ₪	56,700,000 ₪
	<b>סה"כ</b>			<b>760,190,000 ₪</b>
הנוספות	מסחר (1)	7,000	8,000 ₪	56,000,000 ₪
	משרדים	22,958	8,500 ₪	195,150,000 ₪
	<b>סה"כ</b>			<b>251,150,000 ₪</b>
	עלות הקמת מבני ציבור (2)	2,500	8,000 ₪	20,000,000 ₪-
	אומדן עלות תועלות ציבוריות			25,000,000 ₪-
	<b>סה"כ שווי בניכוי עלויות</b>			<b>206,150,000 ₪</b>
<b>סה"כ</b>				
הפחתה למושע, דחייה וסיכון (3) ולהיטל השבחה (4)				
				253,000,000 ₪
<b>סה"כ שווי המתחם בשלמות</b>				
				713,340,000 ₪
<b>חלק הפרטיים/ החברה במתחם</b>				
			77.38%	551,982,000 ₪
<b>חלק נשוא חוות הדעת מהנ"ל, במעוגל</b>				
			95.20%	525,500,000 ₪

- (1) הובא בחשבון רק הפרש שווי בין שווי לפי שימושים עפ"י תכנית ע' 1, לבין שווי למסחר.
- (2) באומדנא לצורך התחשיב בלבד. היקף השטחים ייקבע במסגרת התכנון המפורט.
- (3) ההפחתה בשיעור של 20% משווי הנכס - מבטאת בין היתר את העובדה כי עם 3 הגופים האחרים ניתן יהיה לקדם תוכנית בסמכות ועדה מקומית בלוח זמנים מקובל ומהיר יחסית.
- (4) אומדן ראשוני בלבד לצורך תחשיב זה, בגין תוספת הזכויות מכח תוכנית תא/5000. הסכום הסופי יקבע עפ"י ההליכים הקבועים בחוק התכנון והבניה.

**טבלת רגישות:**

טבלת רגישות לשינויים בשווי מ"ר מבונה למשרדים:

שווי	8,500 ₪	9,500 ₪
7,500 ₪		
507,600,000 ₪	525,500,000 ₪	542,700,000 ₪

## 9. השומה

לאור האמור לעיל אומדן שווי זכויות החברות, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, נקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא, לרבות זכויות צד ג' (למעט אם צוין במפורש לעיל) בגבולות 525,500,000 ₪.

## 10. כללי

- השווי לא כולל מע"מ.
- לא התייחסנו למיסוי שיחול, ככל שיחול, בעת מכירת הנכס.
- שווי הנכס בספרים - 537,064,000 ₪.
- שומות שנערכו על ידינו בעבר לשווי זכויות החברות:

מועד קובע	שווי	הערות
31.3.2023	₪ 488,100,000	שווי שוק ל- 89.24% חלקים בלתי מסויימים ממתחם הקרקע המיוחס לפרטיים
31.12.2022	₪ 79,700,000	שווי שוק ל- 14.57% חלקים בלתי מסויימים ממתחם הקרקע המיוחס לפרטיים
31.3.2022	₪ 546,844,000	שווי שוק ל- 96.89% חלקים בלתי מסויימים ממתחם הקרקע המיוחס לפרטיים
31.3.2022	₪ 509,430,000	שווי למטרת בטוחה ל- 96.89% חלקים בלתי מסויימים ממתחם הקרקע המיוחס לפרטי

## 11. מסמך גילוי

עפ"י תקן 17.1 בקשנו מהחברה מסמך גילוי הנוגע למספר נושאים. בתאריך 24.3.2024 התקבל במשרדנו מסמך הגילוי לנכס, נשוא שומה זו למועד הקובע, מהחברה. תמצית המסמך:

- לא קיימים בנכס דיירים מוגנים לפי חוק הגנת הדייר, תשל"ב-1972.
- לא קיימים בנכס מחזיקים ללא הסכם שכירות בתוקף, ו/או מחזיקים שהם בעלי עניין בתאגיד, כגון: חברת בת<sup>2</sup>, חברות קשורות<sup>10</sup> וכד', למעט הסכם שותפות עם אילן לוי המתואר בחוות הדעת.
- נערכו 3 שומות מקרקעין ע"י השמאי שמואל פן, לחלקים שונים בנכס, במסגרת הליך משפטי, לצורך קבלת אישור בית המשפט לענייני משפחה למכירתו לחברה.
- לא קיימת חבות בפיצויים בגין פגיעה של הנכס במקרקעי צד שלישי.
- לא קיימת חבות מהותית אחרת הקשורה למקרקעין, שיש בה כדי להשפיע על שווי הנכס.

## 12. הצהרות

אנו מצהירים, כי למיטב ידיעתנו העובדות עליהן מבוססת חוות הדעת נכונות. הניתוח והמסקנות מוגבלים להנחות ולתנאים המפורטים לעיל. אנו מצהירים, כי המידע המשפטי המוצג במסמך זה הינו המידע המשפטי עליו מבוססת השומה.

<sup>9</sup> חברה אשר חברה אחרת מחזיקה ב- 50% ויותר מהון המניות המונפק שלה או מזכויות ההצבעה שבה.  
<sup>10</sup> חברה אשר בבעלות או בשליטה בעקיפין של בעל הנכס.

אנו מצהירים, כי אין לנו כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה. שכן הטרחה בעבור שומה זו אינו מותנה בתוצאות ההערכה ואין לו השפעה מהותית על הכנסות משרדנו.

אנו מצהירים כי אין תלות בין משרדנו למזמין השומה כהגדרתה בעמדת סגל הרשות לניירות ערך מיולי 2015.

אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בגילוי הרשות לניירות ערך מיולי 2015. הדו"ח הוכן על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו 1966 ועפ"י התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

אנו מצהירים, כי אנו בעלי הידע והניסיון המתאים לביצוע הערכה זו. השומה בוצעה על ידי החתומים מטה.

**בכבוד רב,**

